

Lutter contre la vacance, quels outils pour agir ?

Conférence - débat

Lundi 19 juin 2017 - Belley (01)

Points de repères sur quelques outils
(liste non exhaustive)

Sommaire

I/ Les outils de planification -----	4
II/ Les outils incitatifs -----	5
1. La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)-----	5
2. La défiscalisation « Malraux » -----	5
3. Le dispositif « Louer abordable » -----	6
4. Le bail à réhabilitation -----	6
5. Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)-----	6
6. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)-----	7
7. L'acquisition-amélioration-----	7
8. Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)-----	7
9. Le bail dérogatoire (commerce)-----	7
10. Le contrat de revitalisation artisanal et commercial -----	8
11. Les aides FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce) -----	8
12. La taxe sur les friches commerciales -----	9
13. La PALULOS communale -----	9
III/ Les outils coercitifs -----	9
14. L'arrêté de péril-----	9
15. Les biens en l'état d'abandon manifeste et les biens sans maitre -----	10
16. Le droit de préemption -----	10
17. Le Plan de Sauvegarde (PDS) pour les copropriétés en difficultés -----	10

Les outils ci-après peuvent être classés en plusieurs grandes catégories :

<i>Cible</i>	<i>Incitatif</i>	<i>Coercitif</i>
<i>Propriétaire bailleur</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Défiscalisation « Malraux » - Dispositif « Louer abordable » - Bail à réhabilitation - Bail dérogatoire - Acquisition-amélioration - La PALULOS communale 	
<i>Propriétaire bailleur ou occupant</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Taxe d'habitation sur les logements vacants - Aides de l'ANAH - OPAH - Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété - Contrat de revitalisation artisanal et commercial - Aides FISAC - Taxe sur les friches commerciales 	<ul style="list-style-type: none"> - Arrêté de péril - Bien en l'état d'abandon manifeste - Droit de préemption - Plan de sauvegarde



I/ Les outils de planification

L'objectif des outils de planification (Schéma de Cohérence Territoriale *SCOT*, Programme Local de l'Habitat *PLH*, Plan Départemental de l'Habitat *PDH* ou Plan Local d'Urbanisme *PLU*) est de définir un projet de territoire partagé qui porte notamment sur l'évaluation des besoins en matière de développement de l'habitat. L'enjeu concernant la question de la vacance est donc de veiller à ce que ce développement de l'offre ne s'accompagne pas simultanément d'une augmentation du nombre de bâtiments vacants.

Le rôle du SCOT Bugey :

La réduction de la vacance est un des enjeux stratégiques du projet de territoire affirmé dans le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Ainsi, la politique de l'habitat doit permettre d' « intervenir sur le parc existant pour réduire la vacance, notamment sur les centres villes et centres bourgs. »

Dans le Document d'orientations et d'objectifs (DOO), des préconisations et des prescriptions sont intégrées afin de mettre en œuvre cet objectif. Plus précisément, le DOO demande aux communes de privilégier la mobilisation de leur enveloppe urbaine avant d'étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles pour leur développement à venir, lorsque cela est possible. Le potentiel lié à la remise sur le marché de logements vacants participe pleinement de cet objectif de mobilisation de l'enveloppe urbaine.

En outre, au-delà du traitement de la vacance existante, le SCOT insiste également sur l'enjeu de prévenir son augmentation par une stratégie de développement de l'offre résidentielle et commerciale maîtrisée et organisée autour des différentes polarités, tout en favorisant les leviers générateurs d'attractivité pour le territoire et ses centres villes ou bourgs.

Enfin, pour ce qui concerne plus spécifiquement les commerces, le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT poursuit comme objectif de veiller à la complémentarité du commerce entre centralités et secteurs périphériques, et ce afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité dans les centralités.

Le rôle des PLU :

Le rapport de présentation du PLU doit comporter une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, ce qui nécessite notamment d'évaluer la vacance sur le territoire et de déterminer la capacité de mobilisation de celle-ci. En outre, celui-ci peut prévoir des Orientations d'Aménagements et de Programmation sur les secteurs concernés par le renouvellement urbain ou veiller à une adaptation des règles d'urbanisme facilitant l'amélioration de l'habitat.



SYNDICAT MIXTE DU SCOT BUGEY

II/ Les outils incitatifs

1. La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)

La THLV est à distinguer de la taxe sur les logements vacants (TLV). La TLV n'est applicable que sur les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants marquée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement (la liste est fixée par décret). Aucune commune du périmètre du SCOT Bugey n'est concernée.

Utilisation : cet outil ne s'avère efficace que dans un contexte de rétention des propriétaires. Il est peu adapté aux situations de suroffre ou d'habitat très dégradé.

La THLV peut être mise en place par le biais d'une délibération spécifique du conseil municipal (l'intercommunalité ne peut le faire que si elle dispose d'un PLH). Si tel est le cas, cette taxe est due par les propriétaires de biens à usage d'habitation¹ vacants depuis plus de 2 ans consécutifs, au 1er janvier de l'année d'imposition. Celle-ci ne peut s'appliquer que sur les biens pourvus d'éléments de comforts minimums (électricité, eau, sanitaire) et plusieurs catégories de biens en sont exonérées :

- Logement vacant indépendamment de la volonté du propriétaire (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché, mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur) ;
- Logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année ;
- Logement nécessitant des travaux importants pour être habitable (par exemple, réfection complète du chauffage). Le montant des travaux doit dépasser 25 % de la valeur du logement ;
- Résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

Montant de la THLV : la base d'imposition ainsi que le taux correspondent aux valeurs retenues pour le calcul de la taxe d'habitation classique (sauf les allègements de la base d'imposition qui ne s'appliquent pas pour la THLV), majorés de frais de gestion.

2. La défiscalisation « Malraux »

Utilisation : cet outil s'applique uniquement dans les secteurs historiques puisque les bâtiments concernés doivent être intégrés dans le périmètre d'un secteur sauvegardé, d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ou d'une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP).

Il s'adresse aux propriétaires non occupants puisque la finalité est la mise en location du bien.

Les loyers de sortie dans ce type d'opérations s'avèrent souvent assez élevés. Pour que ce type de dispositif soit efficace il faut que l'investisseur puisse trouver une demande correspondant à ce type d'offre.

La défiscalisation « Malraux » consiste en une réduction d'impôt sur le revenu pour le propriétaire ayant engagé des dépenses de restauration d'un immeuble bâti, sans condition de ressources. Il doit s'agir de travaux d'amélioration et non de reconstruction ou d'extension avec une finalité de local à usage d'habitation. En contrepartie, le propriétaire s'engage à louer son logement à usage de résidence principale pendant 9 années. La location doit prendre effet dans les 12 mois suivant l'achèvement des travaux. Cette obligation de mise en location n'est soumise à aucun conventionnement (pas d'encadrement du loyer ou de conditions de revenus pour les futurs locataires).

Montant de la défiscalisation : 22 à 30% des dépenses engagées dans la limite de 100 000€ de dépenses annuelles.

¹ La THLV concerne également les usagers ou bénéficiaires de baux à construction ou réhabilitation.



SYNDICAT MIXTE DU SCOT BUGEY

3. Le dispositif « Louer abordable »

Utilisation : cet outil ne peut être utilisé que par les propriétaires bailleurs qui font de l'intermédiation locative pour les communes du périmètre SCOT Bugey. Il permet de proposer une offre locative à loyer maîtrisé (locaux à usage d'habitation exclusivement).

Le dispositif « Louer abordable » permet aux propriétaires qui confient leur bien à une personne morale (agence immobilière à vocation sociale, organisme agréé)² en vue de le louer à des ménages à faibles revenus, de bénéficier d'une déduction fiscale de 85% sur les revenus locatifs. Ces personnes morales proposent en général des garanties pour les propriétaires : garantie du paiement des loyers et des charges, remise en état du logement en cas de dégradation. Une prime de 1000 € est accordée pour les propriétaires qui s'engagent dans cette démarche avant le 31/12/2017 et ce pour une durée de 3 ans minimum.

4. Le bail à réhabilitation

Utilisation : cet outil a pour objectif de réhabiliter des bâtiments anciens et de proposer une offre locative à loyer maîtrisé. Il s'adresse aux propriétaires non occupants et aux locaux à usage d'habitation exclusivement.

Le bail à réhabilitation consiste pour un propriétaire à déléguer la réhabilitation de son bien à une personne morale qui prend à sa charge les frais liés aux travaux. En contrepartie, celle-ci bénéficie de la mise en location du bien à usage d'habitation réhabilité pour une durée définie par contrat (durée calculée pour amortir le montant des travaux, elle ne peut être inférieure à 12 ans).

La personne morale assure la gestion et l'entretien du bien pendant toute la durée du contrat et s'acquitte de la taxe foncière en lieu et place du propriétaire le cas échéant. A l'issue du contrat le propriétaire récupère la gestion de son bien.

Les organismes habilités à utiliser cet outil sont encadrés : organismes HLM, sociétés d'économie mixte (SEM) dont l'objet est de construire ou donner à la location des logements, collectivités territoriales, associations agréées. Dans ce contexte, le logement doit obligatoirement être conventionné pendant la durée du bail à réhabilitation : les futurs locataires auront accès à l'aide personnalisée au logement et seront soumis à des plafonds de ressources tandis que le montant du loyer sera également plafonné.

5. Les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Utilisation : cet outil a pour objectif d'aider les propriétaires à effectuer des travaux sur leur bien, qu'il s'agisse de propriétaires occupants ou de propriétaires bailleurs.

Propriétaire occupant : l'aide de l'ANAH est applicable aux propriétaires d'un bien de plus de 15 ans qui ne dépassent pas un certain niveau de ressources³. Les travaux ne doivent pas s'apparenter à de l'embellissement ou une extension. L'aide va de 35% à 50% du montant des travaux HT selon le niveau de ressources, plafonnée à 7 000€, 10 000 € ou 25 000 € selon le type de travaux (adaptation au vieillissement ou au handicap, amélioration énergétique, rénovation).

Propriétaire bailleur (**uniquement dans le cadre d'une OPAH dans notre secteur**) : le bien doit avoir plus de 15 ans et les travaux ne doivent pas s'apparenter à de l'embellissement ou une extension. L'aide peut aller jusqu'à 35% du montant des travaux HT, plafonnée de 15 000 à 28 000 € par logement selon le type de travaux. En contrepartie, le propriétaire doit signer une convention l'engageant à louer son bien pendant 9 ans minimum en tant que résidence principale à des ménages sous conditions de ressources et en respectant un plafond de loyer. Il existe trois niveaux de conventionnement : intermédiaire, social et très social⁴.

² Le nombre de structures qui effectuent ce type d'intervention est réduit, il n'y en a a priori aucune sur le département de l'Ain à ce jour. Se rapprocher de l'ADIL (agence départementale d'information sur le logement) pour de plus amples informations.

³ Pour 2017, les plafonds de ressources pris en compte sont par exemple de 32 377 € pour un ménage avec un enfant (revenu fiscal de référence).

⁴ Pour 2017, les plafonds de ressources à appliquer vont par exemple de 19 390 € à 43 737 € pour un ménage avec un enfant (revenu fiscal de référence) selon le type de conventionnement. Les plafonds de loyer vont de 5,40 €/m² à 8,75 €/m² selon le type de conventionnement.



SYNDICAT MIXTE DU SCOT BUGEY

6. L'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH)

Utilisation : cet outil a pour objectif d'impulser une dynamique de réhabilitation sur un secteur précis dégradé souffrant d'un manque d'attractivité (résidentielle et commerciale). Elle accompagne en principe une stratégie plus globale d'intervention de la collectivité sur le secteur : réhabilitation d'espaces publics, création ou réhabilitation d'équipements...

L'OPAH définit un périmètre à l'intérieur duquel les aides de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) sont majorées et abondées, notamment par la collectivité. Les OPAH peuvent être de droit commun ou thématiques (OPAH renouvellement urbain, OPAH revitalisation rurale, OPAH copropriétés dégradées).

Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'ANAH et la collectivité contractante d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements, notamment financiers, de chacun des signataires. Elle nécessite un diagnostic préalable et une étude pré-opérationnelle spécifique, ainsi qu'une démarche de suivi-animation dédiée.

7. L'acquisition-amélioration

Utilisation : cet outil permet à une personne morale (organismes HLM, sociétés d'économie mixte dont l'objet est de construire ou donner à la location des logements, collectivités territoriales) d'acquérir des locaux anciens dégradés en vue de les rénover et de les proposer en tant qu'offre locative sociale.

L'acquisition-amélioration permet à l'opérateur de mobiliser les mêmes types de prêts et d'aides que dans le cadre de la construction d'une offre locative sociale neuve. Le type de prêt mobilisé ainsi que le conventionnement déterminent le plafond de ressources et le plafond de loyer qui seront applicables au logement.

8. Le programme opérationnel de prévention et d'accompagnement en copropriété (POPAC)

Utilisation : cet outil vise le suivi et l'accompagnement de copropriétés en difficultés. L'objectif est d'éviter l'accentuation de ces difficultés.

Il s'agit d'une mission de suivi-animation d'au minimum 3 ans auprès des copropriétés concernées. L'accompagnement vise en général à résorber les dettes avant qu'elles ne deviennent trop importantes et intervient également sur la gouvernance de la copropriété afin que les décisions nécessaires au redressement puissent être prises. L'ANAH participe au financement des dépenses de cette mission de suivi-animation à hauteur de 50% maximum et dans la limite de 50 000 € par an.

9. Le bail dérogatoire (commerce)

Utilisation : cet outil vise à faciliter l'occupation de locaux commerciaux par l'application d'un bail plus souple qui permet au locataire ne pas s'engager sur une longue période.

Il s'agit d'un contrat de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce ou artisanal plus court que le bail commercial classique, ce qui permet au propriétaire et au locataire de ne pas s'engager sur une longue période. Il est possible de conclure des baux de courte durée successifs au bénéfice du même locataire et pour les mêmes locaux, à condition que la durée totale de ces baux ne dépasse pas 3 ans (aucune durée minimale n'est imposée).

Le bail dérogatoire ne permet pas au locataire de bénéficier du droit au renouvellement du bail ou, à défaut, de l'indemnité d'éviction. Ni le propriétaire, ni le locataire ne peuvent donner un congé anticipé avant la fin de la période de location prévue au contrat. À l'échéance du bail, si le locataire ne quitte pas les lieux, le bailleur dispose d'1 mois pour manifester son opposition à son maintien dans les lieux. À défaut de réaction du bailleur, le locataire qui est



SYNDICAT MIXTE DU SCOT BUGEY

resté dans les lieux à la fin du bail dérogatoire bénéficie automatiquement d'un nouveau bail soumis au statut des baux commerciaux.

10. Le contrat de revitalisation artisanal et commercial

Utilisation : ce contrat a pour objectif de contribuer à la sauvegarde et à la protection du commerce de proximité et de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans des périmètres particuliers.

Cet outil s'adresse à des secteurs concernés par :

- une disparition progressive des activités commerciales,
- un développement de la mono-activité au détriment des commerces et des services de proximité,
- une dégradation de l'offre commerciale.

Il est mis en œuvre par l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics qui choisissent un opérateur dans le cadre d'un appel d'offre. Celui-ci procède à l'achat, à la vente, locations ou concessions de biens inclus dans le périmètre. Il assure les travaux nécessaires, les études et les missions selon des objectifs fixés en termes de diversification, de développement et de réhabilitation de l'offre commerciale, avec un calendrier de réalisation.

11. Les aides FISAC (Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce)

Utilisation : ces fonds s'adressent aux commerçants, artisans et prestataires de services, sédentaires ou ambulants, qui souhaitent créer, maintenir, moderniser, adapter ou transmettre une entreprise de proximité. Les aides financières prennent la forme de subventions, après sélection des dossiers à la suite d'appels à projets annuels⁵.

Les opérations peuvent être individuelles en milieu rural si elles concernent l'implantation ou la modernisation d'entreprises de proximité réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 1 million d'€ HT et situés dans les centres-bourgs des communes de moins de 3 000 habitants. Le projet doit s'appuyer sur des besoins identifiés, être viable sur le plan économique et concerner des marchés réels, ne pas créer de distorsion de concurrence (en avantageant un commerçant par rapport à un autre). Les dépenses éligibles sont celles relatives à l'aménagement des locaux, la sécurité contre les effractions, l'accessibilité et l'équipement professionnel.

Les opérations peuvent être également collectives pour un ensemble d'entreprises situées sur un secteur donné et ayant un chiffre d'affaires inférieur à 1 million d'€ HT. Les projets doivent être réalisés par une collectivité ou un groupement de collectivités, un de leurs établissements publics, une chambre de commerce ou des métiers ou une société d'économie mixte à capitaux majoritairement publics. Le financement porte sur les dépenses de fonctionnement (animation, assistance technique, etc.), d'investissement et des aides directes (rénovation des vitrines, aménagements pour faciliter l'accès aux personnes handicapées, etc.).

L'aide accordée par le FISAC peut être au maximum de :

- 30 % pour les dépenses de fonctionnement,
- 20 % pour les dépenses d'investissement (ou 30 % pour les aménagements liés à l'accessibilité des locaux).

Les taux peuvent être modulés en fonction notamment de l'impact des opérations sur les activités commerciales, artisanales et de service, de leur caractère répétitif, de leurs risques, etc.

⁵ Pour l'année 2017 : dépôt des dossiers jusqu'au 27/10/2017 pour les opérations individuelles en milieu rural, jusqu'au 29/01/2018 pour les opérations collectives.



SYNDICAT MIXTE DU SCOT BUGEY

12. La taxe sur les friches commerciales

Utilisation : cette taxe locale concerne les biens commerciaux inexploités depuis au moins deux ans. Celle-ci présente un intérêt dans le cas d'inexploitation volontaire du commerce par son propriétaire et peut être un moyen d'engager un dialogue avec celui-ci sur l'adaptation au marché du montant du loyer commercial.

La taxe sur les friches commerciales peut s'appliquer sur les biens :

- concernés par la taxe foncière sur les propriétés bâties : immeubles de bureaux ou utilisés pour une activité commerciale, parkings des centres commerciaux, lieux de dépôt ou de stockage,
- et qui ne sont plus affectés à une activité soumise à cotisation foncière des entreprises (CFE) depuis au moins 2 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition et sont restés inoccupés pendant cette période.

Ne sont pas imposables les logements, les locaux professionnels ordinaires et les établissements industriels.

La TFC n'est pas due lorsque l'absence d'exploitation des biens est indépendante de la volonté du contribuable (contentieux ou redressement judiciaire par exemple).

La taxe peut être instaurée par délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire lorsque l'EPCI est compétent pour aménager des zones d'activités commerciales. Celle-ci doit être de portée générale (pas d'exemption) et prise avant le 1^{er} octobre de l'année N pour une application sur l'année N+1. Son taux est évolutif et augmente entre la première et la troisième année d'application.

13. La PALULOS communale

Utilisation : il s'agit d'une subvention à destination des communes pour réhabiliter leur patrimoine immobilier vacant en vue de créer des logements locatifs à loyer maîtrisé.

Dans le Département de l'Ain, cette aide financière est réservée aux communes de moins de 3 500 habitants. L'objectif est d'inciter ces dernières à procéder à des travaux de rénovation, notamment énergétique, sur leur patrimoine et à proposer des logements à loyers maîtrisés.

En contrepartie de cette aide, un conventionnement APL est obligatoire pour le logement.

III/ Les outils coercitifs

14. L'arrêté de péril

Utilisation : cet outil vise à contraindre le propriétaire à intervenir lorsque le bien concerné n'est plus entretenu et présente un danger. Le péril ne concerne pas les conditions d'occupation ou l'état du logement mais uniquement la solidité du bâti. Cet outil n'est efficace que lorsque le propriétaire possède des revenus suffisants pour financer les travaux nécessaires (ou rembourser les sommes correspondantes).

Le péril suppose qu'un logement présente un danger au regard de sa solidité pour la sécurité. La procédure relève du maire qui, lorsqu'il en a connaissance, notifie au propriétaire qu'une procédure de péril va être prise. Après la notification, le maire prend un arrêté de péril mettant en demeure le propriétaire d'effectuer les travaux nécessaires dans un délai déterminé. Cet arrêté peut être assorti d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter les lieux (péril ordinaire), voire d'une prescription de démolition partielle (péril imminent).

Lorsque les mesures prescrites par l'arrêté n'ont pas été exécutées dans les délais, le propriétaire est mis en demeure par le maire de les réaliser dans un délai maximal d'un mois. À défaut, le maire peut faire réaliser les travaux d'office aux frais du propriétaire et majorés d'intérêts. Ce dernier peut également faire l'objet de poursuites pénales. Le maire peut aussi appliquer une astreinte d'au maximum 1 000 € par jour de retard à l'encontre du propriétaire.

15. Les biens en l'état d'abandon manifeste et les biens sans maître

Utilisation : cet outil vise à donner des moyens d'actions aux communes dans le cas de biens abandonnés par le biais d'une dépossesion forcée du bien à son propriétaire.

Les biens en état manifeste d'abandon sont des biens immobiliers qui ne sont plus entretenus (propriétaire connu ou non, bien vacant ou non). La procédure applicable est celle de la "déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste", constatée par procès-verbal du maire selon une procédure très encadrée. A l'issue de celle-ci, une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique est menée par la commune (celle-ci peut également être menée par la commune au bénéfice d'un opérateur). La parcelle concernée doit alors faire l'objet soit de construction ou de réhabilitation de logements, soit d'une opération d'intérêt collectif.

Les biens sans maître sont des biens immobiliers vacants :

- soit issus d'une succession d'un propriétaire connu, disparu ou décédé depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté ;
- soit de propriétaires non connus et pour les immeubles desquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par des tiers depuis plus de trois ans.

La procédure d'incorporation dans le domaine de la commune est soit de plein droit (succession en déshérence depuis plus de 30 ans), soit à l'issue d'une procédure spécifique (mesures de publicité et notifications).

16. Le droit de préemption

Utilisation : cet outil vise à donner des moyens d'actions aux communes dans le cas de biens stratégiques. La mise en œuvre d'un tel outil nécessite néanmoins des moyens financiers d'actions de la part de la collectivité, ou de déléguer le droit de préemption à un tiers.

Le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet à son titulaire d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite⁶. Le DPU peut être délégué par son titulaire à l'Etat, à une collectivité locale (EPCI notamment), à un établissement public y ayant vocation tel qu'un Etablissement Public Foncier, à un organisme HLM ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Si la commune instaure un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, il existe un droit de préemption commercial (DPC) qui peut s'appliquer spécifiquement sur les fonds de commerce, fonds artisanaux ou baux commerciaux ainsi que sur les terrains portants ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprises entre 300 et 1000 m² ⁷ (les murs d'un commerce eux relèvent du DPU classique). Le but de ce droit de préemption spécifique est de permettre de préserver, dans les centres-villes, une offre commerciale de proximité suffisamment diversifiée.

17. Le Plan de Sauvegarde (PDS) pour les copropriétés en difficultés

Utilisation : cet outil permet de contraindre un syndic à prendre les décisions nécessaires et à engager les actions correspondantes dans le cas de copropriétés en difficultés. Il s'agit d'une procédure menée à l'initiative ou conjointement avec le Préfet. Son efficacité nécessite que la copropriété dispose des moyens financiers nécessaires à son redressement lorsque celui-ci prévoit notamment des travaux.

Les problèmes visés par le Plan de sauvegarde peuvent être de plusieurs ordres et cumulatifs :

⁶ Dans le cas où le bénéficiaire du droit de préemption décide d'acquérir le bien, il peut soit le faire dans les conditions fixés par le propriétaire, soit renégocier les conditions de vente et notamment le prix.

⁷ Les biens ou droits inclus dans la cession d'une activité prévue dans un plan de sauvegarde ou dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire ne peuvent pas être préemptés.



SYNDICAT MIXTE DU SCOT BUGEY

- social (copropriétaires défaillants),
- technique (immeuble dégradé),
- financier (taux d'impayés importants).

La procédure passe par la création d'une commission présidée par le Préfet et chargée d'élaborer un diagnostic de la situation et de proposer un Plan de sauvegarde. Celle-ci peut être constituée à l'initiative directe du Préfet ou sur proposition du maire, du président de l'EPCI compétent en matière d'habitat, d'associations d'habitants ou copropriétaires de l'immeuble concerné, ou de l'administrateur. Le Plan de sauvegarde fixe les mesures qui doivent permettre de redresser la situation financière de la copropriété dans un délai de 5 ans (travaux de conservation de l'immeuble ou visant à réduire les charges de fonctionnement, règles d'administration, statuts des biens et équipements collectifs...).

Le Plan de sauvegarde approuvé par la commission est notifié au syndic ou à l'administrateur qui doit inscrire à l'ordre du jour de l'Assemblée générale les mesures préconisées. En cas d'échec du Plan de sauvegarde, l'état de carence peut être déclaré en justice et une procédure d'expropriation peut être engagée.