

[Numéros / 2019 | 2](#)

Restauration urbaine et notion d'utilité publique

DÉCISION DE JUSTICE

[CAA Lyon, 5ème chambre – N° 17LY01071 – SCI MSI – 13 décembre 2018 – C+](#) [↗](#)

Arrêt annulé en cassation Voir [CE, 17 juin 2020 - N° 427957 et 428098 - B](#)

INDEX

Mots-clés

Restauration immobilière, Loi Malraux, Locaux commerciaux, Utilité publique

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTE

Résumé

¹ *Urbanisme et aménagement du territoire – Aménagement du territoire – Développement urbain – Rénovation urbaine – Restauration urbaine – Notion d'utilité publique*

² *Opération de restauration immobilière (art. L. 313-4 et s. du code de l'urbanisme) - 1) Principes - a) Possibilité de contraindre un propriétaire à transformer en habitation un local commercial - Absence - b) Possibilité de transformer en habitation un local commercial devenu impropre à cet usage - Existence - 2) Espèce*

³ **Résumé décision CE, N° 427957 et 428098 - 17 juin 2020 - B**

⁴ 1) a) Il résulte des articles L313-4, L313-4-1 et L313-4-2 du code de l'urbanisme qu'une opération de restauration immobilière a pour objet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles mais qu'elle ne peut avoir pour objet ou pour effet de contraindre un propriétaire à transformer en habitation un local dont la destination est commerciale. b) Elle ne fait cependant pas obstacle à ce qu'un local à usage commercial présent dans un immeuble ou ensemble d'immeubles principalement destiné à l'habitation et devenu impropre à une activité commerciale, soit transformé, dans le cadre de l'opération de restauration immobilière, en habitation à des fins d'amélioration des conditions d'habitabilité de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles.

⁵ 2) Déclaration d'utilité publique prise dans le cadre de l'opération de restauration immobilière du centre-ville de Mâcon visant notamment un ensemble immobilier composé de trois immeubles, dont l'un comporte des locaux anciennement destinés à une activité de boucherie. Il est constant que cette activité a été abandonnée et que les locaux sont devenus impropres à une activité commerciale. Dès lors, la déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière, qui avait pour effet de transformer en habitation ces locaux commerciaux, ne méconnaît pas l'article L313-4 du code de l'urbanisme.

⁶ **CAA Lyon Résumé affaire**

⁷ Par un arrêté du 22 octobre 2014, le préfet de Saône-et-Loire a déclaré d'utilité publique, au profit de la commune de Mâcon, des travaux de restauration immobilière d'immeubles situés dans le centre-ville. Le 18 décembre 2014, la SCI MSI, propriétaire d'un immeuble situé dans le périmètre concerné, a formé un recours gracieux contre cet arrêté, qui a été rejeté par décision du 18 février 2015. La SCI MSI relève appel du jugement du 20 décembre 2016 par lequel le tribunal administratif de Dijon a rejeté sa demande tendant à l'annulation de l'arrêté du 22 octobre 2014, ensemble la décision du 18 février 2015.

⁸ La restauration immobilière - instaurée par la loi n° 62-903 du 4 août 1962, dite « loi Malraux », puis codifiée aux articles L. 313-4 et suivants et R313-23 et suivants du code de l'urbanisme - est un instrument d'urbanisme opérationnel destiné à encourager la réalisation, pour le marché locatif, de programmes complexes de restauration

des quartiers ou immeubles anciens.

- ⁹ L'article L313-4 du code de l'urbanisme en donne la définition : « *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. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, et sont menées dans les conditions définies par la section 3 du présent chapitre. / Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique.* ».
- ¹⁰ Le dispositif, qui peut être engagé soit à l'initiative des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, prévoit un mécanisme d'incitation fiscale au bénéfice des propriétaires bailleurs qui engagent des travaux de réhabilitation sur leur patrimoine immobilier. Il peut aussi être coercitif car lorsque les travaux de remise en état ont été déclarés d'utilité publique et prescrits par arrêté préfectoral, ils doivent être effectués par le propriétaire, sous peine d'expropriation (si le propriétaire ne réalise pas les travaux dans un certain délai, alors la commune peut lancer une enquête parcellaire, menant ensuite à une expropriation).
- ¹¹ Devant la cour, la SCI fait valoir que les immeubles qu'elle détient ne pouvaient entrer dans le champ de la restauration immobilière prévue à l'article R313-4 du code de l'urbanisme dès lors que les locaux d'habitation s'y trouvant avaient été rénovés, que les locaux restant étaient constitués de locaux commerciaux et de leurs annexes et que ceux-ci étaient majoritaires à l'échelle de l'immeuble.
- ¹² La question à juger est celle de savoir si l'opération de restauration immobilière peut également inclure dans le périmètre de restauration des locaux commerciaux ?
- ¹³ La jurisprudence est peu fournie : [la CAA de Versailles, 23 juin 2016, SCI Gema, 14VE01438](#) a jugé : « l'expropriation dont fait l'objet deux locaux commerciaux inclus dans des immeubles compris dans le périmètre de la DUP n'entache pas d'illégalité la déclaration d'utilité publique dans la mesure où celle-ci ne porte que sur des immeubles à usage principal d'habitation ».
- ¹⁴ La CAA de Lyon estime elle que les dispositions de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme ont vocation à s'appliquer dès qu'un immeuble comprend, au moins pour partie, des locaux destinés à l'habitation. Elle juge que les travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition peuvent porter sur tous les locaux de l'immeuble, s'ils ont pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité de l'immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. En revanche, elle considère que ces travaux ne peuvent toutefois contraindre un propriétaire à transformer en logements des locaux n'ayant pas précédemment cette destination.
- ¹⁵ Cette analyse conduit la cour à censurer la décision du préfet qui a entendu déclarer d'utilité publique l'ensemble des travaux prescrits dans le cadre de l'opération de restauration immobilière litigieuse dans la mesure où le préfet estimait que l'ensemble de l'immeuble était destiné à l'habitation.
- ¹⁶ En imposant au propriétaire de changer la destination de la partie du bâtiment anciennement destinée à la boucherie et à ses annexes situées au-dessus, le préfet a méconnu l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme.
- ¹⁷ La cour annule l'arrêté portant déclaration d'utilité publique de l'opération de restauration immobilière en tant qu'il concerne l'immeuble dont elle est propriétaire, ainsi que de la décision du 18 février 2015 ayant rejeté son recours gracieux.

DROITS D'AUTEUR

CC BY-NC-SA 4.0

[Numéros / 2019 | 2](#)