

Vendre et rénover le bâti existant en secteur protégé

La vente d'immeuble à rénover

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.



Le contrat de vente d'immeuble à rénover est un contrat spécial de rénovation-vente créé par la loi n° 2006-862 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (ENL). La création de ce contrat était particulièrement attendue, notamment par les notaires. En effet, avant sa création, la vente d'immeubles bâtis à rénover faisait l'objet soit d'un contrat de vente ordinaire assorti d'un marché de travaux (généralement en présence d'une rénovation légère), soit d'un contrat de vente d'immeuble à construire du type VEFA (en présence d'une rénovation lourde).

Fiche outils - janvier 2021



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

Outre le caractère incertain de la frontière à définir dans le choix de ces deux contrats dont aucun n'était totalement adapté à la situation, la protection de l'acquéreur d'un bien bâti rénové par le vendeur en secteur protégé

n'était pas assurée de façon automatique. C'est pour y remédier que la loi ENL a institué un régime juridique dédié à la vente d'immeuble à rénover (VIR) dont les dispositions sont d'ordre public.

Définition

La vente d'immeuble à rénover est **l'opération par laquelle une personne, quelle que soit sa qualité :**

- **vend un immeuble bâti (ou une partie d'immeuble bâti) à un usage d'habitation ou à un usage mixte professionnel et d'habitation (ou destiné après travaux à l'un de ces usages) ;**
- **et qui s'engage, dans un délai contractuellement déterminé, à réaliser directement ou indirectement des travaux de rénovation et qui pour**

ce faire, perçoit des sommes d'argent de l'acquéreur avant la livraison des travaux (L. 262-1 Code de la construction et de l'habitation CCH).

Le régime de la VIR s'applique aux contrats formés depuis le 19 décembre 2008. Il garantit la protection de l'acquéreur (quel que soit son statut, professionnel ou particulier) sur la consistance des travaux, le délai de leur réalisation et le respect de la date d'achèvement.

Champ d'application

L'applicabilité du régime de la vente d'immeuble à rénover dépend de conditions relatives à l'immeuble, aux travaux réalisés et au paiement de ces derniers. La **qualité des parties est totalement indifférente, vendeur comme acquéreur peuvent être personne physique ou personne morale, professionnel ou particulier.**

En revanche, les parties peuvent décider de soumettre conventionnellement, en tout ou en partie, au régime de la VIR une vente qui, en principe, n'en relève pas (le régime de la VIR ayant vocation à protéger l'acquéreur).

Les immeubles

La vente d'immeuble à rénover intéresse les immeubles ou parties d'immeubles bâtis existants dont **l'usage final sera un usage d'habitation ou un usage mixte professionnel et d'habitation** (L. 262-1 CCH). En sont donc exclus les immeubles commerciaux, industriels ou à usage professionnel exclusif ou à usage mixte d'habitation et commercial. **La VIR ne s'intéresse qu'au secteur protégé.**

Exemples :

- une VIR peut porter sur un immeuble à usage commercial qui doit être transformée en immeuble à usage d'habitation après rénovation.
- une VIR n'a pas vocation à s'appliquer dans le cadre de la vente d'un immeuble à usage d'habitation qui aura un usage commercial après rénovation.

Les travaux

Le vendeur s'engage à réaliser **directement** ou **indirectement** des travaux de rénovation sur l'immeuble ou la partie d'immeuble vendue dans un délai contractuellement déterminé.

■ L'ampleur des travaux

La réglementation est **silencieuse quant au dimensionnement minimum des travaux à effectuer afin d'entrer dans le champ d'application de la VIR. Le régime de la VIR** peut donc s'appliquer en présence de travaux de faible ampleur. Cela étant, l'intervention d'un homme de l'art (laquelle représente un certain coût) est de nature à en limiter le recours pour des travaux d'une certaine importance.

A l'inverse, **la réglementation exclut le recours à la VIR dans les cas où les travaux consistent en un agrandissement ou une restructuration complète de l'immeuble, assimilables à une reconstruction et qui rendent à l'état neuf soit :**

- la majorité des fondations ;
- la majorité des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ;
- la majorité de la consistance des façades hors ravalement ;
- un ensemble d'éléments de second œuvre dans une proportion au moins égale à deux tiers pour chacun des éléments (à savoir les planchers ne déterminant pas la résistance ou la rigidité de l'ouvrage ; les huisseries extérieures ; les cloisons intérieures ; les installations sanitaires et de plomberie ; les installations électriques ; le système de chauffage pour les opérations réalisées en métropole) (R. 262-1 CCH).

Cette liste n'est pas cumulative. Si les travaux sont d'une telle nature, ils basculent dans le régime, plus contraignant, de la vente d'immeuble à construire

(VIC). Si la rénovation envisagée ne relève ni du régime de la VIR ni de celui de la VIC, l'opération constitue alors une vente ordinaire de droit commun assortie, le cas échéant, d'un marché de travaux.

■ **La réalisation directe ou indirecte des travaux par le vendeur**

Les **travaux de rénovation doivent être réalisés par le vendeur et non par l'acquéreur**. Si la charge des travaux repose intégralement sur l'acquéreur et qu'il exerce la maîtrise d'ouvrage de l'opération alors, le recours au dispositif de la VIR est impossible. Cependant, le vendeur n'a pas l'obligation de réaliser directement les travaux par lui-même et peut avoir recours aux services d'une autre personne dès lors qu'il conserve la maîtrise d'ouvrage.

Le versement de sommes d'argent

Le contrat doit prévoir le versement par l'acquéreur au vendeur de sommes d'argent avant la livraison des travaux. Les parties ne peuvent contractuellement différer l'exigibilité de tout ou partie du prix à l'achèvement des travaux.

Mise en œuvre

Le régime juridique de la VIR repose sur le **régime de droit commun du Code civil en matière de vente d'immeubles existants pour ce qui n'est pas réglementé par les règles spécifiques issues du Code de la construction et de l'habitation** (L. 262-1 CCH).

Avant-contrat

Le **recours à un avant-contrat n'est pas obligatoire** en matière de VIR (à la différence de la VIC/VEFA). Toutefois, les parties peuvent décider d'y recourir et doivent dans ce cas se conformer à des règles spécifiques. Le **contenu de l'avant-contrat, s'il est établi, est réglementé** et doit comporter, à peine de nullité, certaines mentions obligatoires dont :

- Les indications essentielles relatives aux caractéristiques du bien vendu, au dossier de diagnostic technique prévu par l'article L. 271-4 CCH, au descriptif et au délai de réalisation des travaux. Dès lors, l'avant contrat mentionne notamment la surface du bien après rénovation, le nombre de pièces, les dépendances et dégagements. S'il s'agit d'une partie d'immeuble, la promesse doit en outre préciser la situation de cette partie dans l'immeuble (R. 262-14 CCH).
- Le prix (R. 262-9 CCH) et le cas échéant, ses modalités de révision (R. 262-15 CCH).
- L'engagement du vendeur de produire lors de la signature de l'acte authentique de vente les justifications de la garantie d'achèvement et des assurances de constructions si elles sont nécessaires (L. 262-4 CCH).

L'avant-contrat doit contenir certains documents en annexe :

- Un plan.
- Une note technique indiquant la nature et la qualité des matériaux et des éléments d'équipement et si le contrat porte sur une partie d'immeuble, les équipements collectifs qui présentent une utilité pour la partie d'immeuble vendue.
- Un dossier de diagnostic technique.

Il existe une incertitude quant à la possibilité pour le vendeur de percevoir une somme d'argent au stade de l'avant-contrat dans la mesure où le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement avant la date à laquelle la créance est exigible (L. 262-8 CCH).

Contrat de vente

Le contrat de vente d'immeuble à rénover doit être conclu par **acte authentique à peine de nullité**. Il comporte des mentions obligatoires, à peine de nullité, cette dernière ne pouvant être invoquée que par l'acquéreur et avant la livraison (L. 262-4 CCH).

Le contrat doit comprendre :

- La description et les caractéristiques de l'immeuble ou de la partie d'immeuble objet de la vente.
- Une description (devis descriptif, plans avec les cotes utiles et l'indication des hauteurs de plafond et des surfaces de chacune des pièces et des dégagements) des travaux à réaliser avec une précision relative aux travaux à effectuer dans les parties communes et aux travaux à effectuer dans les parties privatives.
- Le prix de l'immeuble et le cas échéant, ses modalités de révision.
- Le délai de réalisation des travaux avec une date indicative de livraison desdits travaux.
- La justification de la garantie financière d'achèvement des travaux fournie par le vendeur.
- Les justifications des souscriptions du vendeur aux différentes assurances de responsabilité et de dommages si nécessaire.

Le contrat doit comporter en annexe ou par référence à des documents déposés chez un notaire :

- Les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques des travaux. Ces caractéristiques résultent du devis descriptif servant de base aux marchés ou d'une notice descriptive conforme à un modèle type agréé par arrêté du ministre chargé de la construction. Ces documents s'appliquent au local vendu, à la partie de bâtiment ou au bâtiment vendu dans lequel il se trouve et qui font l'objet de travaux.
- Un plan coté du local vendu et une notice indiquant les éléments d'équipement propres à ce local.
- Une attestation de la réalité de la répartition du prix de l'immeuble entre l'existant et les travaux.

L'acquéreur peut céder ses droits dans le contrat tant que les travaux ne sont pas achevés, comme en matière de vente d'immeubles, et donc transférer le contrat à une autre personne (L. 262-6 CCH).

Garantie financière d'achèvement

Le vendeur doit justifier de l'existence d'une garantie financière d'achèvement des travaux par le biais d'une caution solidaire donnée par un établissement de crédit, une société de financement ou une entreprise d'assurance agréée à cet effet (L.262-7 CCH). La caution s'oblige envers l'acquéreur, solidairement avec le vendeur, à payer les sommes nécessaires à l'achèvement des travaux prévus au contrat (art R. 262-12 CCH).

Le garant est actionné lorsque le vendeur ne dispose plus des fonds nécessaires pour achever les travaux de rénovation (L. 262-7 CCH). Le garant fournit alors les fonds pour réaliser ces travaux et si nécessaire, désigne un administrateur ad hoc pour s'assurer de leur bonne réalisation. Le paiement du solde du prix de vente par l'acquéreur sera donc effectué auprès du garant et non auprès du vendeur. La garantie prend fin à l'achèvement des travaux prévus au contrat, attesté par l'homme de l'art (R. 262-13 CCH).

La garantie d'achèvement ne s'étend pas à aux défauts de conformité et aux malfaçons.

Prix de vente

Le contrat précise nécessairement le prix payé par l'acquéreur et distingue le prix de l'existant au jour de la vente et le prix des travaux devant être exécutés par le vendeur. L'homme de l'art, désigné d'un commun accord entre les parties ou, à défaut par ordonnance sur requête du président du tribunal judiciaire, se prononce sur la réalité de cette répartition en toute indépendance et impartialité (R. 262-7 et R. 262-9CCH).

■ Les paiements

L'acquéreur effectue des paiements au vendeur au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur ne peut exiger ou accepter aucun versement, aucun dépôt, aucune souscription ou acceptation d'effets de commerce avant la date à laquelle la créance est exigible (L. 262-8 CCH). Le CCH prévoit l'échelonnement suivant (R. 262-10) :

- **Paiement de l'existant lors de la signature du contrat** : le prix de l'existant est payé lors de la signature du contrat.
- **Paiement des travaux** :
 - **50 % du prix à l'achèvement des travaux représentant la moitié du prix total des travaux** (Cet achèvement partiel devra être attesté par l'homme de l'art).
 - **95 % du prix à l'achèvement de l'ensemble des travaux** (cet achèvement devra être attesté par l'homme de l'art).
 - **Le solde, à la livraison**. Il peut cependant être consigné en cas de défauts de conformité ou de vices apparents mentionnés sur le procès-verbal de livraison.
- Il est possible de prévoir des versements intermédiaires dès lors que les plafonds ci-dessus sont respectés.
- Il est également possible de prévoir des pénalités de retard de paiement du prix (dont le taux ne peut excéder le taux de l'intérêt légal en vigueur lors de la conclusion du contrat majoré de 2 points).
- Si la vente est conclue sous condition suspensive, aucun versement ne peut être effectué avant la réalisation de cette condition.

■ La révision

La révision, si elle est contractuellement prévue, ne porte que sur le prix des travaux et ne peut être calculée qu'en fonction de l'indice BT 01. Elle ne peut être faite sur chaque paiement ou dépôt que dans la limite de 70 % de la variation de cet indice. L'indice servant de base au calcul de la révision est le dernier indice publié au jour de la signature du contrat. La variation prise en compte résulte de la comparaison de cet indice avec le dernier indice publié avant la date de chaque paiement ou dépôt (L. 262-5 et 11 CCH).

Transfert de propriété et transfert de jouissance

La vente a pour effet de **transférer immédiatement à l'acquéreur la propriété du sol et des constructions existantes** (L. 262-1 CCH). Si les travaux de rénovation ne sont pas trop importants, l'acquéreur pourra prendre possession des lieux dès la signature de l'acte définitif. Le transfert de jouissance accompagnera donc fréquemment le transfert de propriété. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution.

Conduite des travaux

La maîtrise d'ouvrage est assurée par le vendeur (L. 262-2 CCH). Il peut donc passer librement et sans mandat les contrats nécessaires à l'exécution des travaux, réceptionner lesdits travaux et faire toute demande d'autorisation ou de déclaration prévues au Code de l'urbanisme et nécessaire à la réalisation des travaux faisant l'objet du contrat (R. 262-3 CCH).

À noter

Un mandat peut être donné par l'acquéreur au vendeur pour réaliser les actes de disposition devant affecter les biens et droits vendus et indispensables à la réalisation des travaux de rénovation contractuellement prévus (R. 262-2 CCH).

Achèvement, réception et livraison des travaux

■ **Achèvement**

Les travaux sont considérés comme achevés dès lors que **les travaux contractuellement convenus ont été exécutés**. L'achèvement ne présume pas de l'absence de défauts de conformité sans caractère substantiel ou de malfaçons rendant les ouvrages impropres à leur utilisation.

L'achèvement fait l'objet **d'une certification par un homme de l'art choisi par les parties**. En cas de désaccord entre elles sur l'achèvement des travaux, celui-ci est constaté par une personne qualifiée désignée par ordonnance sur requête non susceptible de recours, du président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble parmi celles que le tribunal commet habituellement. La constatation de l'achèvement ne consiste pas en une reconnaissance de la conformité des travaux aux prévisions du contrat et ne prive pas l'acquéreur d'agir ultérieurement en réparation des vices ou des défauts de conformité apparents (R. 262-4 CCH).

■ **Réception**

La réception est **l'acte par lequel le maître d'ouvrage accepte l'ouvrage avec ou sans réserve** (L.111-20-2 CCH). Elle est prononcée de façon contradictoire à la suite d'une demande produite par une des parties. L'acquéreur n'est pas concerné par la réception. La **réception est effectuée pour la totalité des travaux de rénovation à une date unique** (L. 262-2 CCH).

■ **Livraison**

Après la constatation de l'achèvement des travaux et leur réception par le vendeur, celui-ci convoque par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 15 jours avant la date prévue pour la livraison ou tout autre moyen présentant des garanties équivalentes, l'acquéreur ou son mandataire afin d'établir le **procès-verbal de livraison des travaux** (L. 262-3 CCH). Si l'acquéreur est absent le jour de la livraison des travaux, alors il convient de faire constater devant le notaire qui a reçu la vente, la livraison des travaux par une personne qualifiée judiciairement désignée.

La déclaration tient lieu de procès-verbal de livraison. Cette constatation est notifiée par la partie la plus diligente à l'autre par LRAR, la notification valant livraison à la date de cette réception.

Obligations du vendeur

■ **Garantie des vices de construction et des défauts de conformité apparents**

Les vices de construction ou les défauts de conformité apparents des travaux de rénovation doivent être **dénoncés dans l'acte de livraison des travaux ou alors, dans un délai d'un mois après la livraison**. L'action judiciaire en réparation des vices de construction ou des défauts de conformité ainsi dénoncés peut-être intentée dans un délai d'un an après la livraison (L. 262-3 CCH).

■ **Garanties de délivrance et de conformité sur l'existant**

Les désordres sur les parties existantes de l'immeuble ne faisant pas l'objet de travaux relèvent de la garantie des vices cachés qui pèsent sur tout vendeur (1641 s. Code civil.) et les défauts de conformité, de son obligation de délivrance. La responsabilité du vendeur rénovateur est limitée à 5 ans à compter du jour où l'acquéreur a eu connaissance du vice ou du défaut de conformité (2224 Code civil), sans pouvoir excéder 20 ans à compter de l'acte de vente (2232 Code civil).

■ **Obligations d'assurance**

Lorsque les travaux de rénovation sont constitutifs d'un ouvrage et par conséquent soumis à la responsabilité décennale, le vendeur doit souscrire les assurances liées à ce type d'ouvrage, en l'occurrence l'assurance dommages ouvrage et l'assurance de responsabilité civile aux fins de couvrir les travaux de l'immeuble à rénover (L. 262-4 CCH). Aussi, le vendeur rénovateur professionnel doit souscrire à une assurance de responsabilité civile professionnelle (L. 111-6-2-1 CCH). L'absence d'assurance est pénalement sanctionnée et le contrevenant s'expose à une peine de 6 mois d'emprisonnement et à une amende de 75 000 euros (L. 111-34 CCH).

■ Protection du locataire

Le vendeur doit faire exécuter les travaux tout en préservant le cadre de vie des locataires ou occupants de bonne foi lorsque ceux-ci se déroulent dans un immeuble occupé. A défaut, si les travaux ont un caractère abusif et vexatoire, le juge peut prescrire leur interdiction ou leur interruption,

sous astreinte le cas échéant. Le fait de continuer les travaux malgré une décision d'interdiction ou d'interruption prononcée par le juge est puni d'une peine d'emprisonnement de deux ans et d'une amende de 4 500 euros et la remise en état des lieux aux frais du condamné peut être ordonnée (L. 111-6-2-3 CCH).

Intérêts et points de vigilance

Intérêts

- La **qualité des parties est indifférente** donc toute personne peut y avoir recours (particuliers comme professionnels).
- **L'acquéreur est protégé par les nombreuses garanties offertes par la VIR**, l'attention étant attirée sur le fait que **le critère de déclenchement du statut protecteur de l'acquéreur est le versement d'une somme d'argent avant la livraison des travaux**. Le choix du moment du paiement appartient au vendeur de l'immeuble à rénover lorsqu'il décide ou non de préfinancer les travaux à réaliser. En l'absence de préfinancement par le vendeur, le régime de la VIR s'impose.
- **La maîtrise d'ouvrage des travaux incombe au vendeur**. C'est le vendeur qui passe les contrats d'entreprise et qui doit s'assurer que les travaux sont réalisés dans un délai précis. C'est également lui qui a la charge d'obtenir les autorisations d'urbanisme qui pourraient s'avérer nécessaires.
- **La présence, dans le cadre de la mise en œuvre du contrat, d'un homme de l'art** (architecte ou agréé en architecture), **expert indépendant et impartial**, lequel intervient lors de la répartition du prix entre la partie existante et la partie correspondante aux travaux, lors de la constatation des stades d'achèvements des travaux et lors de la livraison des travaux. Il peut également intervenir au stade amont de la détermination du cadre juridique applicable.
- La VIR, intégrée aux nouveaux dispositifs d'aide à la rénovation d'ensembles immobiliers de l'ANAH : Les opérateurs institutionnels ou

parapublics pourront ainsi acquérir un ensemble immobilier pour le rénover ou le céder après rénovation. Ils pourront bénéficier du soutien de l'ANAH pour les aider à financer leurs opérations. Ces ensembles rénovés seront destinés à être acquis en accession sociale à la propriété ou à la location conventionnée et participeront ainsi à la revitalisation des centres-villes, notamment dans le cadre des Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT), des opérations programmées (OPAH-RU) et du programme Action Cœur de ville.

Points de vigilance

- Le régime de la VIR ne concerne que les immeubles bâtis dont la destination finale après rénovation relève du **secteur protégé** (habitation et habitation + usage professionnel). En **secteur libre** (bureaux, commerces), retour à la liberté contractuelle. Dès lors, en cas de **vente en bloc d'un immeuble à usage mixte**, il importe d'examiner la destination principale de l'immeuble afin de déterminer si la vente relève du secteur protégé ou du secteur libre.
- **Une attention importante doit être accordée au dimensionnement des travaux pour déterminer si la situation nécessite de passer par une vente d'immeuble à construire (VIC/VEFA) ou une vente d'immeuble à rénover (VIR)**. Il est possible de faire intervenir un homme de l'art pour connaître son appréciation sur cet aspect (la VIC ne s'appliquant pas aux travaux d'agrandissement ou de restructuration complète de l'immeuble assimilables à une reconstruction).

- Des **travaux de rénovation achevés au jour de la vente ne donnent pas lieu à la conclusion d'une VIR**. Ainsi, lorsque les travaux de rénovation ne sont **pas conséquents**, il importe de **s'interroger sur la pertinence de solliciter le paiement de sommes avant la livraison via la conclusion d'une VIR**. Dans une telle hypothèse, un préfinancement des travaux de rénovation par le vendeur et la vente du bien après leur réalisation permettront de ne pas mettre en œuvre un contrat de VIR et d'éviter le paiement des frais liés à la mise en œuvre de ce contrat (rémunération de l'homme de l'art, garantie extrinsèque d'achèvement etc.).
- **Des travaux de rénovation à la charge exclusive de l'acquéreur (qui en est le maître d'ouvrage) ne donnent pas davantage lieu à un contrat de VIR**. Attention, le vendeur ne peut pas proposer de façon concomitante à la vente, la conclusion d'un contrat d'entreprise à son acquéreur pour contourner le champ d'application de la VIR.
- **Le versement des sommes dues par l'acquéreur doit respecter les montants maximums autorisés selon l'échelonnement prévu par le Code de la construction de l'habitation.**

Textes de référence

- Loi n° 2006-862 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
- Décret n° 2008-1338 du 16 décembre 2008 relatif à la vente d'immeubles à rénover
- Décret n° 2010-1128 du 27 septembre 2010 relatif aux ventes d'immeubles à construire ou à rénover
- Décret n° 2019-498 du 22 mai 2019 relatif aux aides de l'Agence nationale de l'habitat
- Code de la construction et de l'habitation (CCH) : L. 262-1 à L. 262-11. ; R. 262-1 à 15 ; L. 111-34 ; L. 111-6-2-3 ; L. 111-6-2-1 ; L. 111-20-2°
- Code civil : L. 1641 s. ; L. 2224 ; L. 2232

Pour aller plus loin ●●●

Site outils de l'aménagement :
<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

Rubrique Logement-habitat :
<http://outil2amenagement.cerema.fr/agir-sur-l-existant-r682.html>

Guide de la reconquête des ilots dégradés réalisé par le Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales (Action Cœur de Ville) en septembre 2020 :
http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sites/default/files/2020-09/guide_reconquete_des_ilots_anciens_degrades_0.pdf

Rédacteurs ●●●

Audrey Lebeau, Adden avocats pour le Cerema

Contacts ●●●

Cerema Territoires et Ville :
<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>
Sarah Olei, Raphaèle Ratto

Photo de couverture
@cerema

Maquettage
www.laurentmathieu.fr

Date de publication
mars 2021

© 2020 - Cerema
La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment