

FONCIER DÉLAISSÉ



PLUS DE FONCIER DISPONIBLE ALORS QUE CERTAINS TERRAINS SONT DÉLAISSÉS VOIRE ABANDONNÉS?

Que ce soit dès à présent par le déploiement des PLU(I) ou à court terme avec le déploiement de l'objectif de zéro artificialisation nette, nous allons devoir faire feu de tout bois et utiliser tout le foncier disponible pour en faire le meilleur usage possible.

Sans être nécessairement de grandes friches, des biens délaissés sont malheureusement présents dans bon nombre des communes du département.

Nous vous proposons donc avec cette fiche conseil un tour d'horizon des procédures existantes pour vous aider dans le meilleur cas à mettre fin aux incivilités liées au manque d'entretien voire, pour les situations les plus extrêmes, vous aider à exproprier et réutiliser ce foncier parfois déjà urbanisé.

Vacance de Logement, Défaut d'entretien, Etat d'abandon manifeste, bien sans maitre... Qu'il y ait péril ou non les collectivités peuvent (et devraient) se saisir de ces sujets pour que leur collectivités aient de l'avenir.



VACANCE DE LOGEMENT

Alors qu'une part significative de la DGF des communes est proportionnelle au nombre d'habitants, il peut paraître assez agaçant pour les élus de voir des maisons vides à longueur d'année. Si cela n'est à priori pas répréhensible, les propriétaires ont malgré tout des obligations et les collectivités quelques leviers pour limiter cette vacance de logement.

Dégrèvement sur la redevance d'ordure ménagère (REOM), exonération de la taxe foncière... certains propriétaires peuvent, pour de bonnes et moins bonnes raisons, solliciter une réduction ou la suppression d'une charge. L'argument qui tiendrait à dire que la maison est vide ou en travaux est entendable mais cela est finalement bien souvent lié à un choix du propriétaire. Charge à lui de réaliser les travaux et de justement rendre habitable ce bien, de le vendre ou de le louer s'il est en état et qu'il ne désire pas s'en séparer. La collectivité n'a pas à accepter une perte de recettes dans l'intérêt d'un particulier. Des circonstances particulières peuvent être évoquées mais il sera alors difficile d'expliquer pourquoi une réduction a été accordée pour une personne et non pour une autre qui a une situation proche et ainsi de suite. Le plus sage est d'avoir le courage de dire "non", au motif que la commune a avant tout intérêt que tous les logements disponibles soient habités.

Pour cette même raison, et afin d'aller plus loin, les collectivités ont la possibilité de mettre en place une politique fiscale incitative via la Taxe d'Habitation (TH) et la Taxe d'Habitation pour les Logements Vacants (THLV). Il convient au préalable de solliciter à la DDFIP, en passant éventuellement par votre Conseiller des Décideurs Locaux (CDL), pour obtenir la liste des logements considérés vacants et ceux déclarés en résidence secondaire. Il est à noter que depuis l'exercice 2023, les collectivités peuvent faire évoluer leur TH, qui ne concerne maintenant plus que les résidences secondaires.

De même, et plutôt que d'accorder une réduction sur la REOM aux résidences secondaires, les collectivités aurait intérêt à instaurer au contraire un tarif plus onéreux pour ces dernières.

Dans la même logique, il peut être choisi d'instaurer par exemple une tarification de l'eau potable qui aura un plus fort abonnement et un plus faible prix des premiers m³ consommés (quitte à ce que le prix du m³ augmente en fonction de la consommation pour inciter à une certaine sobriété des particuliers).

Guide du RNCLV

Pour aller plus loin, nous vous conseillons de consulter le guide du Réseau National des Collectivités mobilisés contre le Logement Vacant, réalisé en partenariat avec l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)



Vous trouverez la dernière version de ce document sur le site remicardon.fr

La version pdf comporte des liens hypertextes vers des sites sur lesquels vous trouverez des informations complémentaires

DÉFAUT D'ENTRETIEN, AVEC OU SANS NOTION DE PÉRIL

Avant d'être qualifié à l'abandon ou, pour mieux dire, "en état d'abandon manifeste", un terrain ou une construction peut présenter un défaut d'entretien qui va amener une gêne pour les voisins . Dans ce cas, c'est le pouvoir de police du maire qui doit s'appliquer et notamment l'article L 2213-25 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

Il convient tout d'abord d'alerter le propriétaire, et même si vous le connaissez ou si vous l'avez croisé, il convient de formaliser cela par un courrier préalable complet. C'est en tout cas le sens de l'article L 122-1 du code des relations entre le public et l'administration, qui indique que le propriétaire doit être, pleinement informé de la procédure que vous initiez, et invité à faire part de ses observations.

Vous pouvez ensuite procéder à une mise en demeure du propriétaire d'exécuter l'entretien nécessaire dans un délai raisonnable.

Si les travaux ne sont pas exécutés, vous pourrez éventuellement rédiger un procès-verbal pour l'envoyer au procureur mais, vous pourrez alors, et surtout, mettre vous-même fin au défaut d'entretien en faisant réaliser les travaux au frais du propriétaire.

Dans des cas plus graves, où le défaut d'entretien menacerait jusqu'à la solidité du bâti, la procédure relève des articles L511_1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Toute inaction du maire sur un tel sujet pourrait engager sa responsabilité en cas d'accident. Une visite du bien avec un professionnel du bâtiment, ou un expert désigné par la juridiction administrative, peut être entrepris. Le rapport, rendu dans un délai de 24 heures suite à la visite, doit permettre d'établir un constat et de proposer des mesures qui doivent mettre fin au danger. A moins qu'il y ait un péril imminent, une procédure contradictoire d'un mois minimum doit permettre au propriétaire de faire part de ses observations. Suite à cette période, un arrêté de mise en sécurité doit indiquer les réparations ou la démolition à entreprendre et voire même interdire l'accès aux lieux.

L'arrêté peut prévoir la aussi en cas de non-exécution des mesures à l'expiration du délai, une exécution d'office des travaux aux frais du propriétaire et même prévoir une astreinte par jour de retard dans l'exécution des travaux.

Article L2213-25 du CGCT

Faute pour le propriétaire ou ses ayants droit d'entretenir un terrain non bâti situé à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant, le maire peut, pour des motifs d'environnement, lui notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à ses frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure.

Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit.

Article L511-2 du CCH - extrait

La police mentionnée à l'article L. 511-1 a pour objet de protéger la sécurité et la santé des personnes en remédiant aux situations suivantes :

1° Les risques présentés par les murs, bâtiments ou édifices quelconques qui n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité des occupants et des tiers ;

ETAT D'ABANDON MANIFESTE

Le défaut d'entretien d'un foncier vacant peut, sans attendre qu'il y ait un risque pour les occupants ou les tiers, être traité par la procédure des biens en état d'abandon manifeste, prévue par les articles L 2243-1 et suivants du CGCT.

Ces biens à l'abandon ne sont pas nécessairement « sans maître », au contraire les propriétaires sont en général connus ou identifiables par les informations cadastrales.

Même si le terme de la procédure peut amener à une expropriation le but doit avant tout de faire cesser cet état. Dans le cas où cette procédure irait jusqu'au bout, vous aurez besoin d'une évaluation des domaines de ce bien et il convient donc de solliciter le service assez tôt.

Dans un souci d'égalité de traitement l'action doit être entreprise pour tous les biens concernés de la commune.

Pour chaque bien, le maire constate par un procès-verbal provisoire* l'état d'abandon manifeste. Ce procès-verbal provisoire doit être affiché pendant 3 mois à la mairie et sur les lieux de situation concernés mais aussi être notifié par courrier* aux propriétaires (s'il est identifié),

Le procès-verbal provisoire doit également faire l'objet d'une publication d'un avis* dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Les propriétaires disposent alors d'un délai de 3 mois pour se manifester et/ou réaliser les travaux.

Si le propriétaire réalise les travaux la procédure prend fin.

Si le propriétaire ne réalise pas les travaux dans le délai fixé initialement ou dans le délai négocié après s'être manifesté, la procédure se poursuit.

Au terme du délai de 3 mois ou du délai fixé pour réaliser les travaux, le maire constate l'état d'abandon manifeste par un procès-verbal définitif*.

Le maire saisit ensuite le conseil municipal qui décide après délibération*, s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune pour une destination déterminée.

L'expropriation est alors poursuivie au profit de la commune dans les conditions prévues à l'article L 2243-4 du CGCT. Elle doit avoir pour but, soit la construction de logements, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement



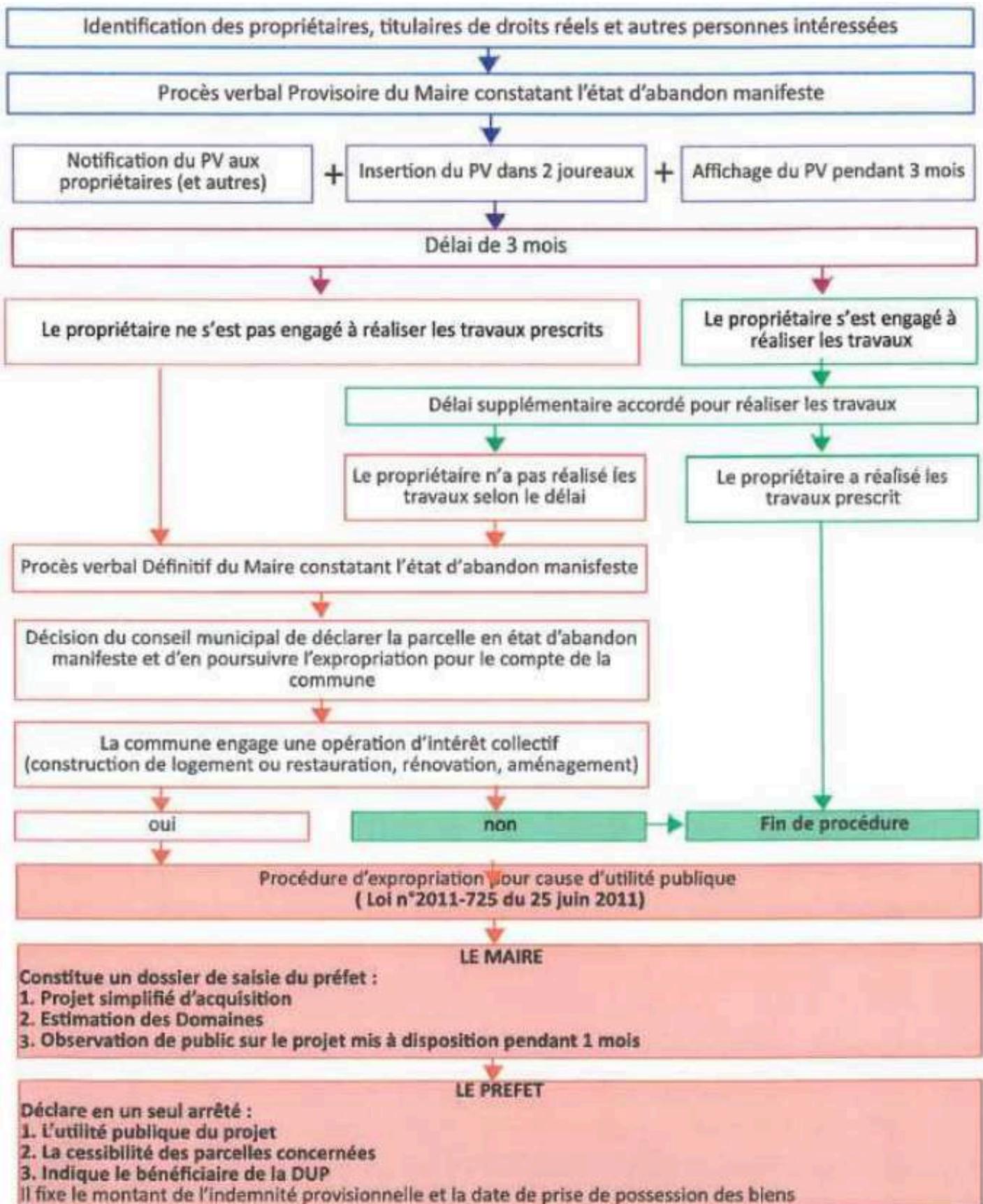
Article L2243-1 du CGCT

Lorsque, dans une commune, des immeubles, parties d'immeubles, [...] et terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus, le maire engage la procédure de déclaration de la parcelle concernée en état d'abandon manifeste

*** Modèles de documents**

Vous trouverez des modèles de documents pour les éléments marqués d'un astérisque sur le site remicardon.fr

ETAT D'ABANDON MANIFESTE - PROCÉDURE



BIEN SANS MAÎTRE

L'appropriation des immeubles sans maître constitue un mode d'acquisition de la propriété exorbitant du droit commun.

Cette procédure d'acquisition des biens présumés sans maître est plutôt rare et concernera plus souvent de petites parcelles que de grandes bâtisses, mais reste une opportunité pour les collectivités de récupérer un peu de foncier délaissé. La procédure a été récemment simplifiée et unifiée, et ne différencie donc plus les propriétés bâties et non-bâties. Désormais, la procédure est régie par le seul article L. 1123-3 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P)

Les deux principales conditions sont

- Propriétaire inconnu,

il faut et il suffit pour cela vérifier les données disponibles sur le cadastre;

- Taxe foncière impayée ou payée par un tiers,

jusqu'à présent cela était moins évident mais une dérogation à la règle du secret professionnel a été introduite lors de la dernière réforme. Désormais, l'administration fiscale transmet à la demande du Maire (ou au Président de l'EPCI à fiscalité propre), les informations nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens présumés sans maître.

Cette demande doit être établie sur le formulaire que vous trouverez sur le [site des collectivités locales](#).

Le maire doit tout d'abord établir un Arrêté constatant que le bien est présumé vacant sans maître avec: publication et affichage, notification de l'arrêté au Préfet, publicité au dernier domicile du propriétaire.

Après un délai de 6 mois laissant la possibilité à un éventuel propriétaire de se faire connaître, le bien est présumé sans maître.

Le maire sollicite alors une délibération du Conseil Municipal pour l'incorporation dans le domaine de la collectivité

Le maire établit enfin un dernier Arrêté constatant l'incorporation décidée par le Conseil Municipal

Il peut enfin initier les Formalités d'enregistrement auprès du service des hypothèques (règles propres à la publicité foncière).



LES FRICHES

Bien souvent agricole dans notre département mais parfois issues d'industries ayant périclitées, comme l'activité textile dans la vallée de la Somme, les friches représentent incontestablement des opportunités pour nos territoires.

La difficulté avec les friches réside principalement dans l'incertitude des coûts de démolition et de dépollution mais l'EPF, l'Etablissement Public Foncier, est spécialement conçu pour intervenir sur ces projets. Lorsqu'une commune signe une convention avec l'EPF, ce dernier se retrouve missionné pour acheter, démonter et dépolluer le site avant de le céder à la commune, ou à un tiers qu'elle aura choisi. Le très grand intérêt de passer par l'EPF est double. Ils ont de l'ingénierie avec une équipe technique habituée à traiter ce genre de dossiers. Ils savent donc négocier et ont une expertise dans la dépollution des sites industriels. Le second avantage est qu'ils disposent de leur propre source de financement. Ils sont en effet financés par une partie de la taxe d'aménagement. Ils prennent en charge 80% des frais de démolition et dépollution. De plus, pour certains projets, ils peuvent appliquer une décote jusqu'à 50% sur la valeur du foncier qu'ils auront acheté. Au final, à moins que le site soit vraiment très pollué, la commune peut récupérer un foncier à un prix quasiment « normal ».

Dans les cas les plus complexes et les plus lourds financièrement, il sera possible de solliciter une aide via le fonds vert. Ce nouveau dispositif lancé fin 2022 finance divers projets pouvant avoir un impact positif pour l'environnement. Le fonds friche n'existe donc plus mais a donc été remplacé par ce dernier dont une enveloppe consacrée aux friches est gérée par le préfet de région.

L'EPF, tout comme le fonds vert d'ailleurs, interviendra d'autant plus facilement sur votre commune si vous avez un projet **mature**, ou qu'un porteur de projet est intéressé pour prendre la suite. Au préalable, nous vous conseillons donc de solliciter le CAUE de la Somme qui pourra vous fournir un rapport de visite de plusieurs pages expliquant le potentiel de cette zone pour votre commune. Ce premier document pourra vous servir de base pour présenter votre projet à l'EPF ou à un tiers, tel qu'un des OPH de la Somme.

Enfin, nous vous invitons également à utiliser UrbanVitaliz. Ce nouveau service numérique public et gratuit propose une plateforme permettant d'obtenir des conseils pour votre projet de revitalisation de friche. Leur site internet propose notamment des [webinaires en replay](#) fort instructifs.



C'est par l'arrêté du 6 aout 2021, que l'Etablissement Public Foncier du Nord – Pas-de-Calais a officiellement étendu son périmètre d'intervention sur le territoire du département de la Somme et est ainsi devenu:

l'EPF des Hauts-de-France.

Retrouvez le retour d'expérience de la commune de Gamaches ainsi que les coordonnées des différents référents territoriaux sur le site remicardon.fr



Tél. 03 22 91 11 65
caue80@caue80.asso.fr

