

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Bien en état d'abandon manifeste



Qu'est-ce que c'est ?

L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste concerne les immeubles qui ne sont manifestement plus entretenus.



Pour quel motif ?

L'objectif de l'acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste est de mettre fin à une situation d'abandon et, en cas d'inaction du propriétaire, acquérir la propriété, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, d'un immeuble bâti ou non bâti, sans occupant et manifestement non entretenu.

L'expropriation doit avoir pour but soit de construire des logements, soit de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.



Comment faire ?

Dans le cadre de cette procédure, le maire doit dresser un constat de l'état d'abandon manifeste, afin de déterminer la parcelle visée par la procédure. Il doit ensuite rechercher le propriétaire, constater par procès-verbal l'abandon manifeste de la parcelle et définir la nature des travaux qui permettraient de faire cesser l'état d'abandon.

À noter que ce PV est adressé au propriétaire (s'il est connu) et fait l'objet de publicité. À l'issue d'un délai de trois mois, à défaut de réalisation des travaux ou de convention avec le propriétaire s'engageant à réaliser les travaux dans un délai déterminé, le maire peut constater l'état d'abandon manifeste de la parcelle par un PV définitif. La commune peut alors engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique simplifiée, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.



- La commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péril et les dépenses d'entretien.
- La procédure est plus rapide qu'une expropriation classique car l'expropriation est simplifiée.
- Il faut identifier tous les héritiers, ou du moins pouvoir justifier la conduite de recherches approfondies. Cela prend du temps et a un coût.
- La procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du « périmètre d'agglomération de la commune » (art. L. 2243-1 al.2 du CGCT)