

### Objectifs

- Contraindre les propriétaires à réaliser des travaux
- Lutter contre la dégradation du tissu bâti
- Disposer de foncier pour réaliser une opération d'utilité publique

### Référence législative

- Code Général des Collectivités Territoriales, articles L 2243-1 à 2243-4

### Moyens à mobiliser

- Disposer d'un projet d'intérêt général pour requalifier le bien,
- Mobiliser des acteurs de l'aménagement pour mettre en œuvre le projet.

### Service référent

Direction Départementale des Territoires des Vosges - Service Urbanisme et Habitat :

**Mail :**

**ddt-suh@vosges.gouv.fr**

## BIEN DIT « EN ETAT MANIFESTE D'ABANDON »

### REMOBILISATION DE BIENS IMMOBILIERS LAISSES A L'ABANDON

La procédure relative aux biens en l'état d'abandon autorise le Maire à procéder à l'acquisition d'un bien par expropriation pour cause d'utilité publique dans le cas où une mise en demeure faite au propriétaire d'effectuer des travaux n'a pas été suivie d'effets.

Elle offre ainsi, notamment à la commune, la possibilité d'acquérir dans des conditions dérogatoires du droit commun ces biens abandonnés pour y réaliser des opérations d'intérêt général.

#### ➤ DESCRIPTION DE L'OUTIL

<b>Biens concernés</b>	<p>Les biens en état manifeste d'abandon peuvent être des :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Immeubles occupés ou vacants,</b></li> <li>- <b>Des parties d'immeubles,</b></li> <li>- <b>Des voies privées assorties de servitudes de passage public,</b></li> <li>- <b>Des installations ou des terrains sans occupant qui ne sont plus entretenus.</b></li> </ul> <p>Cette procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. Le propriétaire peut être connu ou non.</p>
<b>Compétence</b>	Elle est de la <b>compétence de la commune</b> sur laquelle se situe le bien, et est conduite à son initiative.
<b>Procédure à suivre</b>	<p>La procédure applicable est celle de la «<b>déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste</b>», suivie au besoin d'une expropriation pour cause d'utilité publique.</p> <p><b>La procédure est conduite par le Maire et son Conseil Municipal.</b></p>
<b>Étapes</b>	<p>La procédure se déroule en 3 étapes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Constat d'abandon manifeste par procès-verbal provisoire</b> qui identifie le bien ou la parcelle concernée et définit les travaux nécessaires pour faire cesser l'état d'abandon. Ce procès-verbal est affiché pendant 3 mois (en Mairie et sur le lieu concerné), notifié au propriétaire et doit faire l'objet de mesures de publicité. Si le propriétaire n'est pas connu, la notification est faite à la mairie.</li> <li>2. Si passé ce délai, le propriétaire n'a pas réalisé les travaux ou ne s'est pas engagé par convention avec le maire à les réaliser, le maire procède à la <b>déclaration d'abandon manifeste par procès-verbal définitif.</b></li> <li>3. <b>Expropriation pour cause d'utilité publique</b> par décision du conseil municipal saisi par le maire. Le maire constitue ensuite un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique définissant à minima le coût de l'opération puis le soumet au préfet de Département qui acte l'expropriation par <b>arrêté préfectoral</b>. Le maire peut déléguer cette prérogative à son président d'EPCI compétent en matière d'habitat ou au Conseil Départemental.</li> </ol> <p>L'arrêté préfectoral entraîne soit une ordonnance d'expropriation soit la cession amiable.</p>

## RETOUR D'EXPERIENCE

# BIENS DIT « EN ETAT MANIFESTE D'ABANDON »

**Il existe actuellement aucun retour d'expérience de mise en œuvre de cet outil sur le département des Vosges.**

## PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

### PERTINENCE ++

Un outil pertinent pour le territoire dans des situations où les propriétaires sont en capacité de réaliser des travaux.

A défaut, l'intervention publique permet de se substituer au propriétaire voire peut permettre de réorienter l'usage du bien pour un intérêt public.

### FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

Le montage administratif de la procédure est complexe et nécessite plusieurs étapes.

La mise en place de la procédure doit préalablement identifier avec pertinence les travaux nécessaires à la remise en état du bien

## BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- La commune doit préalablement définir un projet de reconversion de la parcelle ou de l'immeuble, en lien avec le projet d'aménagement à l'échelle de la commune voire de l'EPCI
- Le procès-verbal provisoire devra impérativement respecter les **mesures de publicité** : affiché pendant trois mois à la mairie, sur les lieux concernés, être inséré dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département et notifié aux propriétaires.
- Le procès-verbal provisoire doit être bien détaillé et **déterminer la parcelle et mentionner les travaux** susceptibles de mettre un terme à l'état d'abandon manifeste.
- Les travaux à effectuer peuvent être utilement établis par un expert.
- 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.
- L'acquisition à l'amiable peut toujours se réaliser, à tout moment, en cours de procédure.

## OUTILS A ASSOCIER

Cet outil dans le cadre d'une **politique de revitalisation de bourg-centre** pourra être cumulé avec :

-BAIL A REHABILITATION

## POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

- La **motivation** du procès-verbal provisoire devra être particulièrement **détaillée** et s'appuyer sur les conclusions de l'expert (les mesures qui y seront préconisées doivent avoir pour finalité de mettre fin à l'état d'abandon).
- Cette procédure ne peut être mise en œuvre **qu'à l'intérieur du périmètre d'agglomération** de la commune.
- **Seul le conseil municipal** peut autoriser le Maire à engager la procédure de déclaration d'abandon manifeste dans un but d'intérêt général.

**Date de dernière mise à jour :  
septembre 2016**