

WEBINAIRE

« Les biens vacants à l'abandon : des opportunités pour vos projets »

Mercredi 28 février 2024



Contexte : pourquoi ces webinaires ?

- > Proposer un rendez-vous mensuel dédié uniquement aux maires sur une thématique liée à l'aménagement durable des territoires et au Nouveau conseil au territoire.
- > Associer des partenaires et intervenants extérieurs (par exemple DDFIP, collectivités, etc) au plus proche de vos problématiques.

Prochains rendez-vous :

- 27/03 : thème en cours de construction sur l'agriculture et l'environnement
- 24/04 : ANCT
- 29/05 : habitat et vieillissement des populations
- 26/06 : accessibilité
- 31/07 : ruissellement et érosion

Des webinaires pour développer et faciliter les échanges entre services de l'État et collectivités sur des problématiques qui vous concernent.

> La DDTM organisera un webinaire sur une thématique d'actualité **le dernier mercredi de chaque mois de 9h00 à 10h30.**

> Objectif : nouer un lien plus étroit pour mieux vous accompagner et répondre à vos questions sur des thématiques du moment parfois complexes.



Programme du webinaire

•**Séquence 1** : Mot d'introduction par M. Vandevoorde, Directeur-Adjoint de la DDTM80

•**Séquence 2** :

- Présentation des outils (acquisition, protection, fiscaux)
- Détails des outils juridiques d'acquisition et exemples de réalisation
- Conclusion

Par Mme Lecocq Marie-Ange, Chargée de mission NCT- revitalisation - Sobriété foncière de la DDTM80

•**Séquence 3** : Témoignage, par M. LALOI, Maire d'Esmerly Hallon

°**Séquence 4** : Intervention « La gestion des successions vacantes », par Mme WILLAEY, DGFIP

•**Séquence 5** : Conclusion par M. Vandevoorde, Directeur-Adjoint de la DDTM80





**PRÉFET
DE LA SOMME**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale des territoires
et de la mer de la Somme

WEBINAIRE

« Les biens vacants à l'abandon : des
opportunités pour vos projets »

Mercredi 28 février 2024



Les motivations à agir

- Amélioration du cadre de vie
- Accueil de nouveaux habitants
- Economie du foncier
- Réalisation d'un projet communal
- Impact positif sur les finances communales



Les fondements juridiques

- CGCT Pouvoir de police du maire en matière de sécurité et de salubrité
- CG3P Art L 1123-1 et suivants (modifiés en février 2022 pour permettre aux communes d'incorporer plus facilement des terrains non bâtis)
- Code de la construction et de l'habitation (évolution en octobre 2023)
- Code civil Art 713 « les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés » Art 809 et suiv (successions vacantes)



Rappel des différents outils

- **Les outils juridiques d'acquisition :**
 - droit de préemption (urbain, fond de commerce et d'artisanat, espace agricole, espaces naturels sensibles (conseil départemental) ...)
 - la procédure de biens sans maître,
 - l'acquisition des parcelles en état d'abandon...
- **Les outils de protection :**
 - emplacements réservés,
 - espaces boisés classés...
- **Les outils fiscaux :**
 - taxe d'habitation sur les logements vacants...
 - taxe annuelle sur les friches commerciales



Les outils d'acquisition ou de résolution

- Droit de préemption (biens en vente)
- Bien sans maître avec incorporation d'office (propriétaire décédé depuis + 30 ans)
- Bien présumé sans maître (propriétaire non connu et pas de TF depuis + de 3 ans)
- Successions en déshérence et vacantes (propriétaire décédé dep – 30 ans et pas d'héritier ou succession non réalisée)
- Bien à l'état d'abandon manifeste (propriétaire vivant et projet d'intérêt général)
- Arrêtés municipaux / mise en sécurité / astreinte / travaux d'office / Incitation à la vente (pouvoir de police, actions amiables ou coercitives)



Biens sans maître

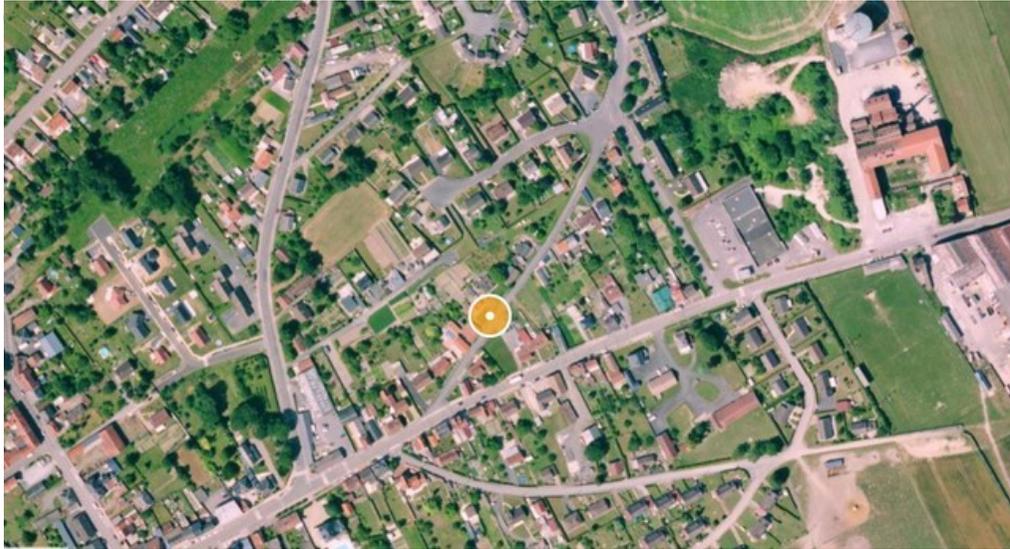
- Définis au 1° de l'article L.1123-1 du CG3P

Biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun héritier ne s'est présenté. **Le délai ramené à 10 ans (au lieu de 30 ans) lorsque les biens se situent dans le périmètre d'une opération de revitalisation de territoire (ORT)**

Ces biens sont acquis de plein droit par la commune ou l'EPCI à fiscalité propre



Exemple d'incorporation d'office d'un bien sans maître



Roisel : 800 m² en cœur de PAU

Cadre de vie du voisinage, risque pour la sécurité, accueil de nouveaux habitants

Procédure mal engagée (confusion très fréquente entre enfant et héritier)



Méthode pour l'incorporation de plein droit

Etape primordiale : enquête préalable
 ⇒ Procédure rapide et gratuite



Enregistrer sous... N° 3233-SD (01-2019) @internet-DGFIP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande : _____
 Déposé le : _____
 Références du dossier : _____

Demande de renseignements pour la période à compter du 1^{er} janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
 (voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière : _____

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité 1 : _____
 Adresse : _____
 Courriel 2 : _____
 Téléphone : _____
 À _____ le ____ / ____ / ____
 Signature (obligatoire) : _____

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'État - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
 Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules)	Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social ³	Date et lieu de naissance N° STREN
1				
2				
3				

DESIGNATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'État - art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié).
 Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1				

0 8004P04 0000063835 000 R

FIGUE N° 1 Commune Roisin

NOM : DELVILLE né le de Rosny le 8 6 1910
 Prénoms : Maximilien Charles
 Epoux : LEBOITE né le _____ à _____
 Epouse : Elise BOUVERE née le _____ à _____

I. — IMMEUBLES VISIBLES (différence aux folios d'immatriculation, article 8)

Section	N° de plan	Adresse (sans et sans) ou, à défaut, section	Observations

II. — IMMEUBLES BUREAUX

Section	N° de plan	Section	N° de plan
1	19	17	
2	20	18	
3	21	19	
4	22	20	
5	23	21	
6	24	22	
7	25	23	
8	26	24	
9	27	25	
10	28	26	
11	29	27	
12	30	28	
13	31	29	
14	32	30	
15	33	31	
16	34	32	
17	35	33	
18	36	34	

III. — FORMALITÉS CONCERNANT LES IMMEUBLES IMMATRICULES (voir le formulaire concernant les immeubles visibles, voir le plan de classement des immeubles dans les annexes jointes au présent formulaire)

Section	N° de plan	Observations

IV. — MUTATIONS ET SERVITUDES ACTIVES

Immeuble	Date, nature et nature des formalités	Observations

V. — CHARGES, PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES

Immeuble	Date, nature et nature des formalités	Observations

SERVICE PUBLICITE FONCIERE de PERONNE
 2, av. Charles de Gaulle
 B.P. 30019
 80204 PERONNE CEDEX



Terrain incorporé et revendu

Délibération

Procès-verbal

Publication



Démolition du bâtiment et vente du terrain



Biens présumés sans maître

- Définis au 2° de l'article L1123-1 du CG3P
- Biens :
 - Qui n'ont pas de propriétaire connu
 - Et pour lesquels la taxe foncière n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers
- L'article L1123-3 précise les modalités d'acquisition
 - Arrêté du maire
 - Publication et affichage
 - Délai de 6 mois pour qu'un ayant droit se manifeste
 - A défaut, délibération , arrêté d'incorporation et publication de celui-ci



Exemple d'incorporation d'un bien présumé sans maître

Voyennes



Biens présumés sans maître



SCI en liquidation sans aucune information sur les gérants
Arrêté constatant la vacance
Publication
Délai de 6 mois
Délibération
Arrêté d'incorporation
Publication de l'acte

Plui en cours, secteur de densification



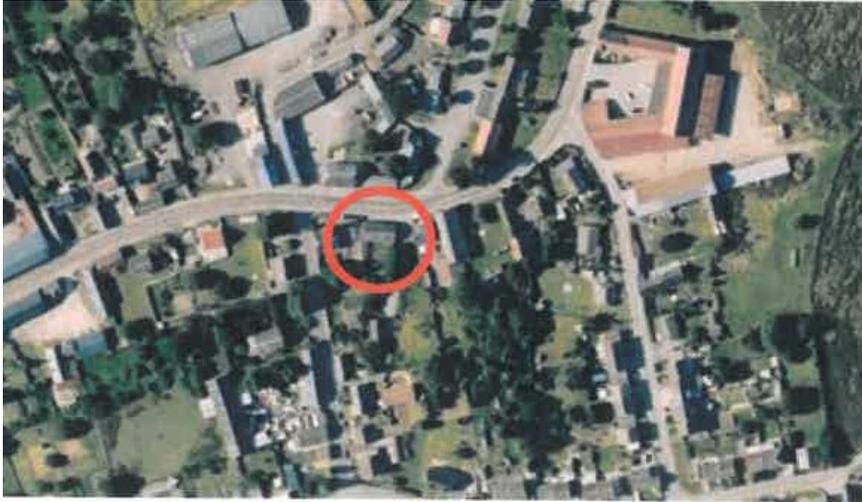
TEMOIGNAGE



Arrondissement : Péronne
Com de com de l'est de la Somme
753 habitants
Maire : François Laloi

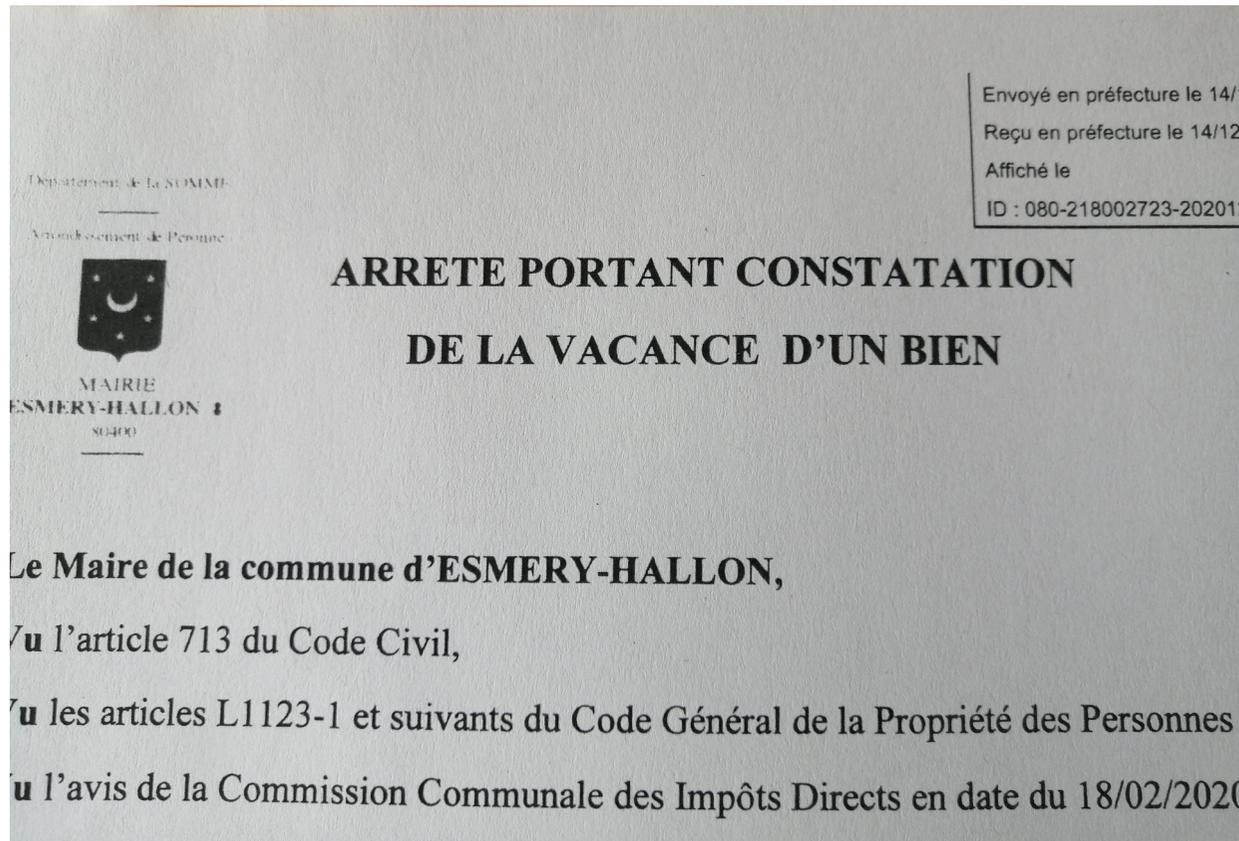


ESMERY-HALLON



Esmery-Hallon : Procédure

Arrêté municipal constatant la vacance du bien. Publication et affichage. Délai 6 mois



Esmery-Hallon procédure

1
N° 3265-SD
(01-2018)
@intermes-DGFiP

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

FORMULAIRE À IMPRIMER RECTO/VERSO

Formule de publication
(pour l'établissement d'expéditions, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

SI 8004P04 2021 D N° 4158
Publié et enregistré le 11/10/2021

Volume : 8004P04 2021 P N° 2823
Reçu : Néant

LA PUBLI Droits : Néant
CSI : Néant

Vous trouverez ci-joint, pour publication, l'acte administratif constatant
dans le domaine privé communal.

MAITRE
COMMUNAL

Délibération du conseil municipal à l'échéance des 6 mois, autorisant le maire à incorporer le bien dans le domaine privé communal

- Arrêté d'incorporation et demande d'enregistrement de l'acte au service de la publicité foncière

Dès le retour, la commune est officiellement propriétaire du bien

-Vente possible ou projet communal



Résolution sans acquisition : Travaux d'office



Eppeville : Ancien commerce en front à rue



Mesures coercitives

Propriétaire connu qui possède de nombreux biens à l'abandon, solvable mais refusant d'agir
Procédure contradictoire, expertise, péril imminent puis ordinaire, ordonnance de référé, démolition réalisée par la commune, aux frais du propriétaire
Projet d'emplacement réservé au PLUi pour opération de renouvellement urbain (îlot repéré dans la convention de revitalisation CCES)



Parcelle en état d'abandon manifeste

- Peut être engagée lorsque des parcelles sont sans occupant habituel et ne sont manifestement plus entretenues (Art L 2243-1 du CGCT et suivants)
- Nécessite que la commune ait un projet d'intérêt collectif (encadré par le code de l'urbanisme) , qu'elle constitue un dossier présentant le projet et son évaluation financière
- Le préfet déclare l'utilité publique du projet
- La commune poursuit l'expropriation



Contacts – Sujets de webinaire

Besoin d'une information, d'une ressource ?

- DDTM80 / service territorial Santerre et Haute-Somme : 03 64 57 26 04 (Marie-Ange LECOCQ)
- DDTM80 / service territorial du Grand Amiénois : 03 64 57 26 24 (Camille BASTE-PIOT)
- DDTM80 / service territorial Picardie Maritime : 03 64 57 25 05 (Joël LEPLA)
-
- DDFIP de la Somme / service territorial du Grand Amiénois : 03 22 71 42 09 ou pole-gpp.amiens@dgfip.finances.gouv.fr

Vous avez une idée de sujet de webinaire, une attente particulière, n'hésitez pas à nous suggérer ces idées à l'adresse : ddtm-communication@somme.gouv.fr

