

Loi 3DS - Les biens en état d'abandon manifeste

Lorsqu'une parcelle privée supporte des bâtiments inhabités ou laissés à l'abandon par leurs propriétaires, soit par désintérêt, soit en cas d'indivision persistante, elle constitue souvent un obstacle à la politique d'urbanisme menée par la commune et un risque de dégradation de l'environnement.

La procédure relative aux biens en état d'abandon manifeste prévue aux articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales (CGCT) permet, dans un premier temps, au maire de mettre le propriétaire en face de ses responsabilités afin qu'il reprenne en main son bien dégradé. Dans un second temps, si le propriétaire refuse de s'occuper de son bien, le conseil municipal peut envisager une acquisition par expropriation simplifiée, sans enquête publique tout en garantissant les droits du propriétaire, en vue de restaurer le bien, construire des logements sociaux ou mener un projet d'aménagement.

Afin de faciliter l'acquisition des biens en état d'abandon manifeste dans la perspective de la mise en œuvre des grandes opérations d'urbanisme (GOU) et des opérations de revitalisation du territoire (ORT), l'article 98 de la loi 3DS modifie les articles du CGCT précités sur deux points : d'une part, le champ de la procédure est élargi ; d'autre part, les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) sont reconnus en tant que bénéficiaires des biens expropriés.

Ces dispositions sont applicables aux procédures engagées à compter de la date d'entrée en vigueur de la loi, soit le 23 février 2022.

1) Élargissement du champ de la procédure

Les articles L. 2243-1 et L. 2243-3 du CGCT, dans leur version issue de l'article 98 de la loi 3DS, élargissent le champ de la procédure à un double titre :

- le périmètre d'acquisition des biens est élargi au territoire de toute la commune et non plus seulement à celui de l'agglomération ;
- la constitution de réserves foncières pour promouvoir les projets d'aménagement est, à présent, un motif permettant d'engager la procédure d'abandon manifeste.

2) Reconnaissance explicite des EPCI en tant que bénéficiaires des biens expropriés

Si la procédure d'abandon manifeste est à la seule initiative de la commune, cette opération est parfois menée pour le compte de l'EPCI. Il est d'ailleurs prévu, à l'article L. 2243-4 du CGCT, qu'au stade de l'expropriation, le président de l'EPCI disposant de la compétence en matière d'habitat puisse lancer la procédure d'expropriation, sur sollicitation du maire ou en l'absence de réponse de sa part dans un délai de 6 mois à compter de déclaration d'abandon manifeste.

Le dispositif présentait cependant une fragilité dans la mesure où lorsque le conseil municipal adoptait la déclaration de la parcelle en état d'abandon manifeste en vue de l'expropriation et désignait son bénéficiaire, l'article L. 2243-3 du CGCT ne

mentionnait pas l'EPCI comme possible bénéficiaire, mais uniquement un organisme y ayant vocation.

L'article 98 de la loi 3DS lève toute ambiguïté en mentionnant à l'article L. 2243-3 précité que la commune peut désigner un EPCI sous réserve que ce dernier dispose d'une compétence en lien avec l'opération justifiant l'expropriation.