

Carcassonne, le **4 MAI 2022**

Bureau du contrôle de légalité et
de l'intercommunalité
Affaire suivie par : Mme P. BAINI
Tél : 04-68-10-27-61
pref-perils@aude.gouv.fr

SIGNALÉ

Le préfet de l'Aude

à

- Mesdames et Messieurs les maires du département,
- Messieurs les présidents d'EPCI à fiscalité propre,

En communication à Messieurs les sous-préfets de Limoux et Narbonne

Objet : procédure de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste.

Réf. : article 98 de la loi n° 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (loi « 3DS ») - articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code général des collectivités territoriales.

P.I. : une fiche de procédure.

Pour mettre fin à une situation d'abandon de parcelles supportant ou non des bâtiments inhabités et visiblement abandonnés par leurs propriétaires (désintéret, indivisions...), les communes disposent de la procédure de déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste qui relève des dispositions du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Cette procédure diffère des biens vacants ; en effet, ces biens à l'abandon ne sont pas nécessairement « *sans maître* », les propriétaires étant en principe connus.

Elle s'applique lorsque des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel, ne sont manifestement plus entretenus.

.../...

Elle permet notamment de traiter les immeubles bâtis ou non bâtis en état d'abandon ou/et en ruine et de favoriser leur réaménagement (à noter : lorsqu'une menace pour la sécurité publique est imminente ou à moyen terme prévisible, les procédures de mise en sécurité prévues par le Code de la construction et de l'habitation [CCH] sont applicables en priorité).

Face à l'inaction du propriétaire, elle permet d'acquérir le bien, par la voie d'une procédure d'acquisition publique simplifiée. Cette acquisition doit avoir pour but soit la construction de logements, soit la réalisation d'une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

La loi n° 2022-217 du 21 février 2022, dite « loi 3DS », a introduit de nouvelles dispositions :

- l'élargissement de la procédure d'acquisition de ces biens sur tout le territoire de la commune, auparavant limitée à son agglomération ;
- un nouveau cas permettant à la commune d'exproprier ces biens en vue de la création de réserves foncières pour réaliser des opérations d'aménagement mentionnées plus haut.

Si elle est un outil d'acquisition et de maîtrise du foncier, elle présente également un intérêt lorsque la commune est confrontée à un propriétaire connu qui néglige son bien. Elle permet, en effet, de contraindre celui-ci à réaliser des travaux afin de faire cesser l'état d'abandon dont découle souvent, pour les bâtiments, un danger pour la sécurité publique, obligeant les maires à mettre en œuvre les procédures de mises en sécurité.

Vous trouverez ci-joint une fiche détaillée qui vous apportera toutes informations utiles sur cette procédure.

Afin de vous permettre de la mettre en œuvre, des fiches et des modèles de procès-verbaux adaptés sont consultables et téléchargeables sur le site Internet de la préfecture, aux rubriques : POLITIQUES PUBLIQUES / AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, URBANISME, LOGEMENTS / *OUTILS de L'HABITAT et de L'URBANISME / PARCELLE en ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE*, via le lien suivant :

<http://www.aude.gouv.fr/parcelle-en-etat-d-abandon-manifeste-r2746.html>

Ces informations peuvent faire l'objet de mises à jour ponctuelles. Je vous invite donc à consulter régulièrement cette rubrique.

Mes services restent à votre disposition pour toutes précisions utiles.

Pour le préfet et par délégation,
Le secrétaire général de la préfecture,

Simon CHASSARD