# LOGEMENTS VIDES, ÇA SUFFIT !

## PERMETTRE L'ACCÈS À LA TERRE ET AU LOGEMENT POUR TOUTES ET TOUS

SYNDICAT DE LA MONTAGNE LIMOSINE

LES CAHIERS DE LA MONTAGNE N°1

# SOMMAIRE

INTRODUCTION

PREMIÈRE PARTIE :
ÉTAT DES LIEUX SUR LA MONTAGNE LIMOUSINE

1/ ÉTAT DE LA VACANCE SUR LE PLATEAU DE MILLEVACHES 9
2/ COMMENT REPÉRER LA VACANCE ? 20

DEUXIÈME PARTIE :
DES PROCÉDURES POSSIBLES POUR RÉCUPÉRER L'USAGE DE CES BIENS

1/ LES BIENS SANS MAÎTRE 23
2/ LA RECONNAISSANCE D'ABANDON MANIFESTE 30
3/ L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE 33
4/ L'OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE 34
5/ LA PROCÉDURE DE RÉCUPÉRATION DE TERRES AGRICOLES EN FRICHE 36

**Qui n'a pas entendu, après s'être plaint de ne pas trouver à se loger sur le Plateau de Millevaches, une remarque du genre :**

***« Pourtant, il y a plein de maisons vides sur le Plateau ! » ?***

Il y a quelques années, une personne ayant repéré une maison inhabitée dans son bourg appelle le propriétaire en région parisienne pour savoir s'il serait prêt à louer son bien. « Ah non ! Vous comprenez, c'est une maison qui vient de mes parents, et puis maintenant je ne suis plus en âge de m'en occuper, ce sont mes enfants qui décideront de ce qu'ils veulent en faire... », explique le propriétaire. Après un petit instant de réflexion, il ajoute : « Mais tout de même, c'est étrange que vous ne trouviez pas à vous loger dans le bourg... Il y a tellement de maisons vides ! »

L'anecdote n'est pas très différente de celle de cette vieille femme qui allait aérer depuis trente ans une maison inhabitée. Au jeune couple qui lui propose de l'occuper moyennant travaux et petit loyer, elle oppose une fin de non recevoir avec un argument de choc : « Vous comprenez, si je m'étais mariée, c'est la maison que j'aurais habitée. »

Et l'histoire de cette autre maison dont le toit s'abîme, les ardoises glissent, les murs se fendillent. La mairie alerte le propriétaire... Il y a danger, péril imminent. Elle le somme de faire quelque chose, un accident pourrait arriver. Résultat : un jour, le propriétaire envoie un bulldozer qui, ni une ni deux, rase le bâtiment.

Dans les années 1970-1980, un château du XIXe siècle avait fait rêver plus d'un·e nouvel·le habitant·e, qui y aurait bien monté, l'un·e une ferme, l'autre un centre équestre. Mais veto du proprio. La belle demeure, perdue au fond des bois, finira par voir sa porte fracturée, ses boiseries dépecées, puis son ardoise s'émietter, sa charpente s'effondrer. Quelques pilleurs de beaux linteaux étaient passés par là... Il ne reste aujourd'hui qu'une ruine. Un pan de mur, une fenêtre vide, un amas de pierres sous une croûte de lierre.

Trois associations repèrent une belle bâtisse dont la toiture vient d'être refaite. Elles y installeraient bien leurs bureaux. Mais le propriétaire, un résident secondaire dont la vie a bifurqué, cherche à en retirer le meilleur prix (il veut au moins récupérer les billes qu'il y a dépensées). Son bien ne vaut pas la moitié de ce qu'il en veut. Sous le panneau « À vendre », un tag rageur est apparu un jour : « À rendre ».

Ailleurs, un groupe d'ami·es tente d'acquérir une maison et le hangar attenant. Amiante dans la toiture, isolation nulle, cloisons à refaire. Le bien ne vaut rien. Les acheteurs sont prêts à le remettre en état, à l'habiter, à le rendre à nouveau vivant. Les propriétaires font monter les enchères avec une hypothétique offre concurrente. Ils s'imaginent détenir une perle immobilière. Maquignons dans l'âme, ils font tout ce qu'ils peuvent pour retirer de l'or d'une poule qui n'est même plus capable de pondre un œuf. Le bâtiment, en attendant, se dégrade...

L'ancien hôtel dépare le haut du bourg. Depuis des années, des privés, la commune, proposent à la famille, absentéiste, de lui racheter le bien. On parle d'en faire un bar, une école, des logements sociaux. Non, le vieux ne veut rien entendre :

« Vous en ferez ce que vous voudrez quand je serai mort. » Il finit par décéder. Sa veuve : « Vous en ferez ce que vous voudrez quand je serai morte. » Elle aussi trépasse. Les enfants, qui habitent loin, qui ne savent peut-être même plus à quoi ressemble le vieil hôtel des aïeux, s'imaginent détenir un cinq étoiles sur le plateau de Millevaches. Pas question de céder un tel trésor ! Le toit commence déjà à fuir... La faillite est pour bientôt, mais, en attendant, la friche enlaidit un bourg et bloque des initiatives.

Dans ce village, voilà un jeune qui cherche à agrandir son terrain pour faire du maraîchage. Mais tout est bloqué. Ce qui n'est pas déjà utilisé est gelé : « On veut pas s'embêter avec un locataire », « J'en ferai peut-être quelque chose un jour. » La situation perdure. Le jeune finit par s'en aller ailleurs.

On pourrait, en arpentant les communes de la Montagne limousine, égrener tout un chapelet d'historiettes du genre qui illustrent avec une terrible récurrence comment le sacro-saint principe de propriété peut être handicapant pour un territoire qui accueille plus d'habitant·es que de personnes qui le quittent, des habitant·es qui bien souvent peinent à se loger. Que ce soit en empêchant des personnes de trouver facilement un toit, en gelant un immobilier qui pourrait servir, en laissant se dégrader un patrimoine qui devient vite une verrue dans un village quand ce n'est pas un danger. Des propriétaires, souvent non résidents, organisent inconsciemment le blocage du foncier et l'inertie immobilière. Patrimoine en

déshérence, biens vacants, ruines désespérantes... À côté, les résidences secondaires, pimpantes ou tristounettes, se font presque pardonner leurs volets fermés et leurs portes barricadées...

La présence de biens vacants, notamment immobiliers, sur le ban des communes, constitue une réelle épine dans le pied des élu·es. Outre les risques encourus pour la sécurité des personnes, ces biens pèsent sur l'image et l'attractivité des bourgs et villages et donnent un aspect d'abandon qui ne facilite pas la revitalisation des centres-bourgs. Disséminés dans les zones agricoles et forestières, ils contribuent à l'enfrichement et à la fermeture des paysages, amplifiant le sentiment d'un espace en voie de désertification.

On ne peut rester passifs devant de telles situations. Des collectivités s'y emploient, souvent en rachetant du bâti, en le réhabilitant puis en l'offrant à la location. Cela a un coût qui est souvent important car il faut rajouter au prix d'achat celui de la réhabilitation qui est souvent très élevé. Mais il arrive que la vente soit impossible ou même parfois que le propriétaire ait disparu ! Même si peu de leviers existent pour agir sur de tels blocages, il y en a malgré tout quelques-uns, trop souvent ignorés, encore moins souvent utilisés, que ce soit par méconnaissance, par timidité politique ou par respect exagéré du droit de propriété.

Cette brochure, écrite par des habitant·es excédé·es par l'existence d'un tel état de fait et décidé·es à le faire évoluer, vise à donner quelques outils pour dégonder les choses. Il ne s'agit pas d'entrer par effraction (encore que dans certains cas il puisse être légitime de le faire), mais de venir, code en main, loi en tête, se saisir, dans les interstices du droit, des dispositifs et des procédures qui permettent de récupérer des logements vides, des terres en friche ou des maisons inhabitées.

L'évolution du droit, notamment au début des années 2000, a donné aux collectivités locales de réels moyens d'agir. Indépendamment de la procédure de péril, qui porte sur des édifices menaçant ruine et présentant un risque pour la sécurité des biens et des personnes, les procédures de déclaration de parcelle en état d'abandon manifeste et d'acquisition de biens sans maître ont ainsi ouvert d'intéressantes perspectives pour les communes. Il existe en effet toute une batterie de dispositifs qui, sans remettre en cause les fondements du droit de propriété, ouvre la possibilité, pour les communes, de remettre en vie un patrimoine en déshérence. Ces dispositifs sont à la disposition de qui veut récupérer des biens vacants dans sa commune. Certaines conditions précises sont à respecter. Mais le résultat peut être au bout de la manœuvre : rendre au bénéfice de la collectivité ou d'individus qui souhaitent s'installer, des biens qui jusqu'alors végétaient sans utilisation.

On s'intéressera dans cette brochure à ce qu'on appelle les biens sans maître dont la récupération est possible. On développera différentes procédures comme la reconnaissance d'abandon manifeste ou, plus lourd à mettre en place, l'expropriation pour cause d'utilité publique. On dira également quelques mots sur l'occupation et le squat qui, eux aussi, sont contraints par un certain nombre de règles, avant d'ouvrir le propos sur le foncier agricole, avec la procédure de récupération des terres agricoles en friche.

Ces procédures ne concernent évidemment pas l'ensemble des biens qui paraissent vides ou inoccupés. Elles ne peuvent être mises en place, pour la plupart, que s'il s'agit de biens abandonnés faute de propriétaire identifié ou de biens abandonnés de par le refus manifeste du propriétaire d'identifier un usage pour le bien. Pour les autres cas (propriétaires impécunieux, ignorants des démarches à suivre pour rénover, etc.), d'autres modalités existent pour faire évoluer la vacance : sensibilisation, incitation, mise en place et mobilisation d'aides financières à la réhabilitation, accompagnement à l'auto-réhabilitation, etc. Nous ne les évoquerons pas dans cette brochure.

À travers les dispositifs présentés dans ces pages, dont nous ferons une analyse juridique mais que nous illustrerons également d'exemples réalisés ici ou ailleurs, nous voulons doter élu·es et habitant·es, collectivités et associations, d'une boîte à outils qu'il suffit d'actionner pour réussir des opérations qu'on imaginait impossible ou hors de portée. Là, comme en bien d'autres choses, c'est d'abord d'une volonté politique dont nous avons besoin. Les outils existent : osons les utiliser.

## 1/ ÉTAT DE LA VACANCE SUR LE PLATEAU DE MILLEVACHES

Pour présenter la situation le plus clairement possible, une carte vaut mieux qu'un long discours. Nous en avons dressé trois qui, complémentaires, présentent une vision de notre territoire sous l'angle du bâti. La première présente la part de résidences principales dans 114 communes du Plateau en pourcentage de l'ensemble des logements existants. La seconde présente la part des résidences secondaires et la troisième la part des logements dits vacants.

Les sources de ces données proviennent du recensement de l'Insee (Institut national de la statistique et des études économiques) et datent de 2016. C'est une vision qui demeure néanmoins partielle, car elle ne concerne que l'échelon communal sans descendre au niveau infra-communal et que la définition de la vacance est sujette à caution. Quelques études plus exhaustives existent mais elles sont loin de couvrir une part suffisante du territoire. Nous avons donc choisi d'utiliser les données de l'Insee comme base de ce panorama. Notre analyse ne fait que pointer les dynamiques principales et ne se lance pas dans un commentaire cas par cas, bien que chaque commune ait sa propre dynamique.

## LES RÉSIDENCES PRINCIPALES SUR LA MONTAGNE LIMOUSINE

### Définition :

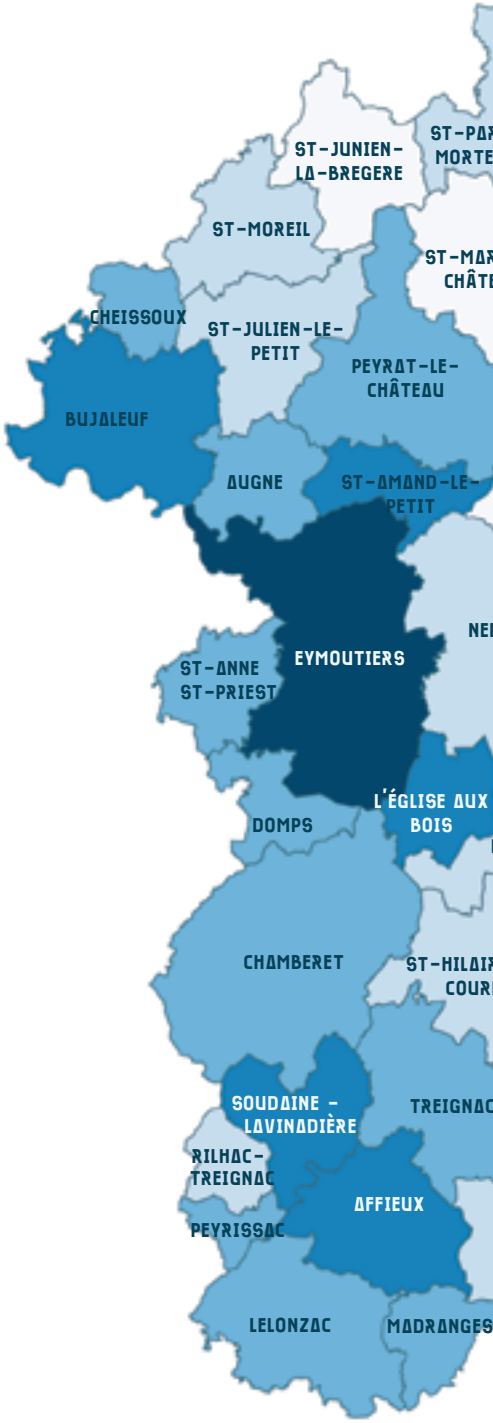
**Une résidence principale est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.**

**Depuis 2005, une résidence principale peut comporter plusieurs ménages si ceux-ci ont des budgets séparés.**

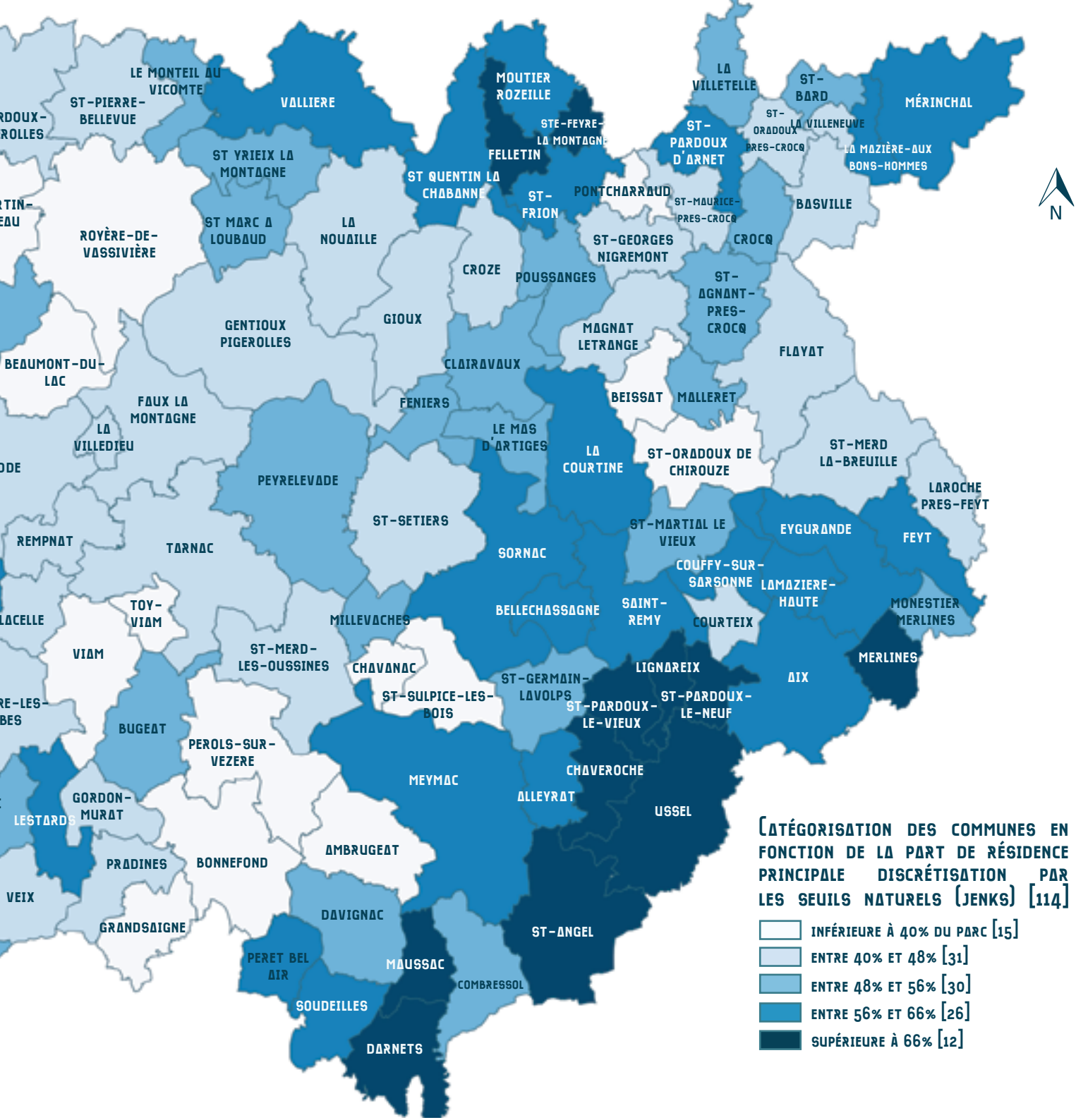
Sur cette carte, plus le taux de résidences principales (c'est-à-dire de maisons habitées en général toute l'année) est élevé, plus la couleur est foncée. Ainsi on peut lire, par exemple, qu'Eymoutiers fait partie des 12 communes du Plateau qui ont un taux de résidences principales supérieur à 66 % de leur parc immobilier. Ou, au contraire, que Royère-de-Vassivière fait partie des 15 communes du Plateau dont la part des résidences principales est inférieure à 40 %.

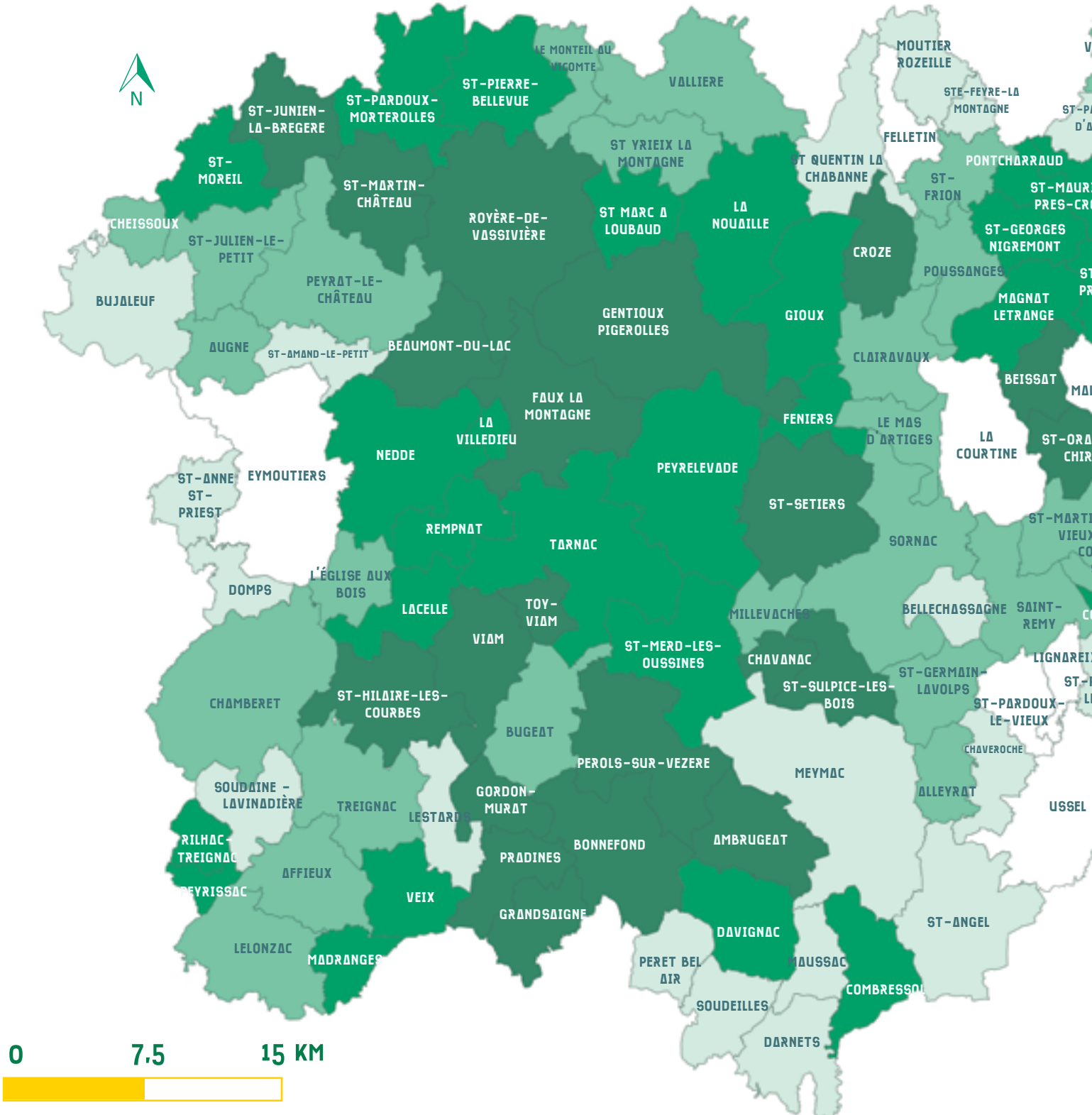


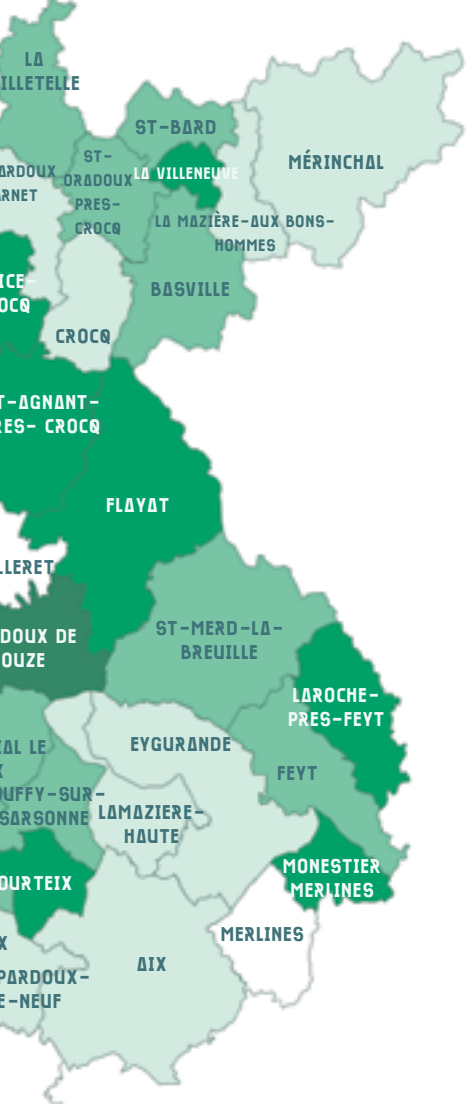
*Les communes ayant les taux les plus élevés se situent autour d'Ussel, de Felletin ou d'Eymoutiers. Au contraire, le centre de la carte regroupe une part importante de communes avec de faibles taux de résidences principales.*




0 7.5 15 KM


LE MONTEIL AU VICOMTE
ST-PIERRE-BELLEVUE
VALLIERE
MOUTIER ROZEILLE
STE-FEYRE-LA MONTAGNE
FELLETIN
LA VILLETELLE
ST-BARD
MÉRINCHAL
ST-PARDOUX D'ARNET
ST-ORADOUX PRES-CROCQ
LA VILLENEUVE
LA MAZIÈRE-AUX BONS-HOMMES
ST YRIEIX LA MONTAGNE
ST QUENTIN LA CHABANNE
ST-FRION
PONTCHARRAUD
ST-MAURICE-PRES-CROCQ
BASVILLE
ROYÈRE-DE-VASSIVIÈRE
ST MARC A LOUBAUD
LA NOUAILLE
ST-GEORGES NIGREMONT
CROCQ
CROZE
POUSSANGES
ST-AGNANT-PRES-CROCQ
GENTIOUX PIGEROLLES
GIOUX
MAGNAT LETRANGE
FLAYAT
BEAUMONT-DU-LAC
CLAIRAVAUX
FAUX LA MONTAGNE
FENIERS
BEISSAT
MALLERET
LA VILLEDIEU
LE MAS D'ARTIGES
LA COURTINE
ST-ORADOUX DE CHIROUZE
ST-MERD LA-BREUILLE
PEYRELEVADE
LAROCHE PRES-FEYT
ST-SETIERS
ST-MARTIAL LE VIEUX
EYGURANDE
FEYT
REMPNAT
TARNAC
SORNAC
COUFFY-SUR-SARSONNE
LAMAZIERE-HAUTE
TOY-VIAM
MILLEVACHES
BELLECHASSAGNE
SAINT-REMY
COURTEIX
MONESTIER MERLINES
VIAM
ST-MERD-LES-OUSSINES
CHAVANAC
LIGNAREIX
AIX
MERLINES
ST-GERMAIN-LAVOLPS
ST-SULPICE-LES-BOIS
ST-PARDOUX-LE-VIEUX
ST-PARDOUX-LE-NEUF
BUGEAT
PEROLS-SUR-VEZERE
MEYMAC
CHAVEROCHE
ALLEYRAT
GORDON-MURAT
LESTARDS
USSEL
AMBRUGEAT
PRADINES
BONNEFOND
VEIX
DAVIGNAC
GRANDSAIGNE
ST-ANGEL
PERET BEL AIR
MAUSSAC
COMBRESSOL
SOUDEILLES
DARNETS
N
Catégorisation des communes en fonction de la part de résidence principale discrétisation par les seuils naturels (jenks) [114]
inférieure à 40% du parc [15]
entre 40% et 48% [31]
entre 48% et 56% [30]
entre 56% et 66% [26]
supérieure à 66% [12]


N
ST-JUNIEN-LA-BREGERE
ST-PARDOUX-MORTEROLLES
ST-PIERRE-BELLEVUE
LE MONTEIL AU VICOMTE
VALLIERE
MOUTIER ROZEILLE
STE-FEYRE-LA MONTAGNE
ST-MOREIL
ST-MARTIN-CHÂTEAU
ST YRIEIX LA MONTAGNE
ST QUENTIN LA CHABANNE
FELLETIN
PONTCHARRAUD
ST-FRION
CHEISSOUX
ST-JULIEN-LE-PETIT
ROYÈRE-DE-VASSIVIÈRE
ST MARC A LOUBAUD
LA NOUAILLE
ST-GEORGES NIGREMONT
CROZE
POUSSANGES
BUJALEUF
PEYRAT-LE-CHÂTEAU
GENTIOUX PIGEROLLES
GIOUX
MAGNAT LETRANGE
AUGNE
ST-AMAND-LE-PETIT
BEAUMONT-DU-LAC
CLAIRAVAUX
BEISSAT
FAUX LA MONTAGNE
LA VILLEDIEU
FENIERS
LE MAS D'ARTIGES
LA COURTINE
NEDDE
PEYRELEVADE
ST-ANNE ST-PRIEST
EYMOUTIERS
ST-SETIERS
REMPNAT
TARNAC
SORNAC
L'ÉGLISE AUX BOIS
DOMPS
LACELLE
TOY-VIAM
MILLEVACHES
BELLECHASSAGNE
SAINT-REMY
VIAM
ST-MERD-LES-OUSSINES
CHAVANAC
ST-GERMAIN-LAVOLPS
ST-SULPICE-LES-BOIS
CHAMBERET
ST-HILAIRE-LES-COURBES
ST-PARDOUX-LE-VIEUX
BUGEAT
CHAVEROCHE
PEROLS-SUR-VEZERE
MEYMAC
SOUDAINE - LAVINADIÈRE
TREIGNAC
GORDON-MURAT
ALLEYRAT
USSEL
LESTARDS
RILHAC-TREIGNAC
BONNEFOND
AMBRUGEAT
PRADINES
AFFIEUX
PEYRISSAC
VEIX
GRANDSAIGNE
ST-ANGEL
DAVIGNAC
LELONZAC
MADRANGES
PERET BEL AIR
MAUSSAC
COMBRESSOU
SOUDEILLES
DARNETS
0
7.5
15 KM




CATÉGORISATION DES COMMUNES EN FONCTION DE LA PART DE RÉSIDENCE SECONDAIRE DISCRÉTISATION PAR LES SEUILS NATURELS (JENKS) [114]

- INFÉRIEURE À 17% DU PARC [8]
- ENTRE 17% ET 27% [25]
- ENTRE 27 % ET 39% [30]
- ENTRE 39% ET 48% [30]
- SUPÉRIEURE À 48% [21]

## Définition

**Une résidence est considérée comme secondaire lors des cas suivant :**

**Elle est utilisée pour les week-ends, les loisirs ou les vacances ; il s'agit d'une résidence meublée louée ou à louer pour des séjours touristiques.**

Sur cette carte, plus le taux de résidences secondaires est élevé, plus la couleur est foncée. Ainsi on peut lire, par exemple, que Gentioux-Pigerolles fait partie des 21 communes du Plateau qui ont un taux de résidences secondaires supérieur à 48 % de leur parc immobilier. Ou, au contraire, que La Courtine fait partie des 8 communes du Plateau dont la part des résidences secondaires est inférieure à 17 %.

*Il y a clairement un effet « lac de Vassivière » sur cette carte, avec des communes comme celle de Beaumont-du-lac qui détient le record de 76,7 % de résidences secondaires. À bien noter que ce pourcentage inclut les gîtes.*

*Deux autres pôles se dégagent autour de Bugeat en Corrèze (mais en excluant cette commune), et plus à l'est autour de Malleret (elle aussi écartée).*

## LES LOGEMENTS VACANTS SUR LA MONTAGNE LIMOUSINE

### Définition

Un bien est considéré comme vacant s'il remplit une des conditions suivantes :

- Il est proposé à la vente ou à la location (non loué) ;
- Il est déjà attribué (vente ou location) mais en attente d'occupation ;
- Il est conservé par un·e employeur·seuse pour un usage futur à destination d'un·e employé·e ;
- Il est gardé vacant et sans affectation précise par son ou sa propriétaire.

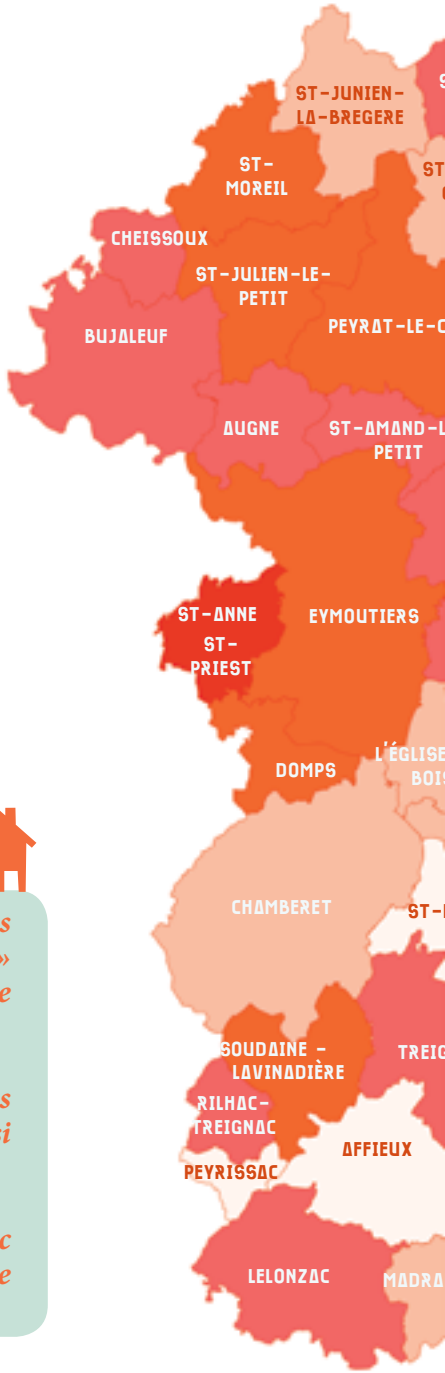
Sur cette carte, plus le taux de logements vacants est élevé, plus la couleur est foncée. Ainsi on peut lire, par exemple, que Saint-Anne-Saint-Priest en Haute-Vienne ou Malleret en Creuse font partie des 4 communes du Plateau qui ont un taux de logements vacants supérieur à 22 % de leur parc immobilier. Ou, au contraire, que Davignac ou Ambrugeat en Corrèze font partie des 19 communes du Plateau dont la part de logements vacants est inférieure à 5 %.



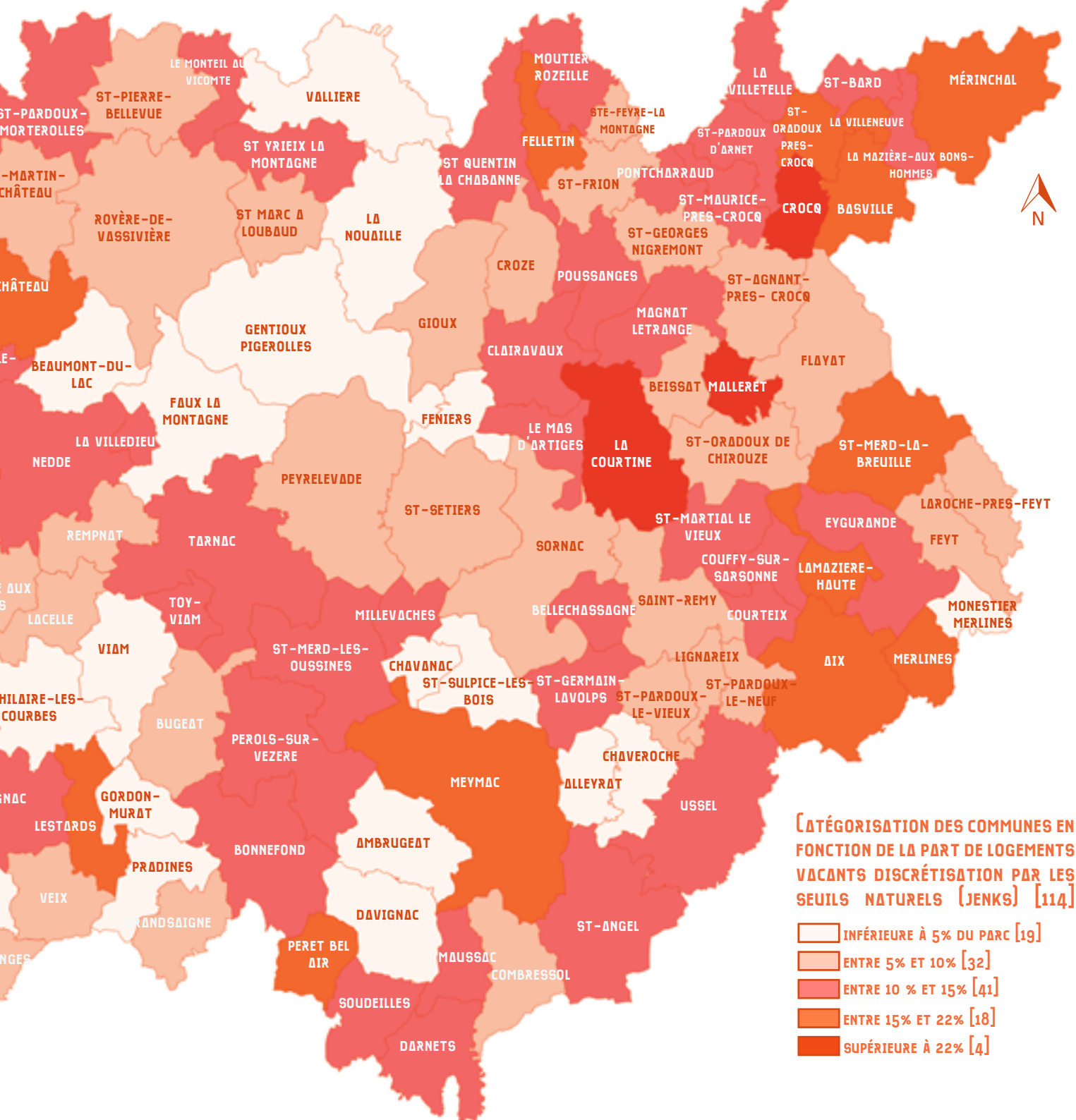
*On peut distinguer sur cette carte un accroissement de la part du vacant dans les communes en bordure du Plateau, en s'éloignant de son centre. Au « coeur » du plateau, il y a une proportion de logements vacants légèrement plus élevée dans les communes corréziennes.*

*On note également une proportion plus importante de logements vacants dans les communes les plus peuplées sans malheureusement pouvoir distinguer si cette vacance touche plutôt les centres-bourgs ou les villages et hameaux.*

*Quelques cas extrêmes sont remarquables comme celui de La Courtine avec 30 % de son parc qualifié de vacant, héritage du délaissement de cette commune suite à la réduction très forte de l'activité de son camp militaire.*




0 7.5 15 KM




Catégorisation des communes en fonction de la part de logements vacants discrétisation par les seuils naturels (Jenks) [114]

- Inférieure à 5% du parc [19]
- Entre 5% et 10% [32]
- Entre 10 % et 15% [41]
- Entre 15% et 22% [18]
- Supérieure à 22% [4]

## UNE CRITIQUE DE LA DÉFINITION DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE

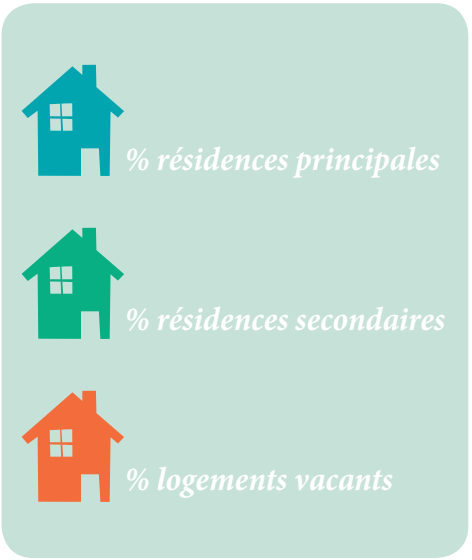
Si l'intérêt de ces cartes est de donner une vision globale de l'état d'occupation du bâti sur la Montagne limousine, elles présentent néanmoins une limite concernant le flou possible entre logements vacants et résidences secondaires. En effet, si les définitions d'une résidence principale d'une part, d'un logement vacant d'autre part, sont relativement claires et peu sujettes à interprétation, la catégorie des résidences secondaires est plus discutable. Qu'ont de commun une maison familiale occupée 5 à 6 mois dans l'année par un couple de retraités qui va passer l'hiver dans son appartement de Limoges, Brive ou Paris, et une maison inoccupée que son propriétaire vient aérer trois jours par an et qui en profite pour y passer quelques jours ? Si la première peut (presque) être assimilée à une « résidence principale bis », la seconde est bien plus proche d'un logement vacant. Pourtant, toutes les deux relèvent de la définition des résidences secondaires qui englobe donc des réalités très contrastées.

En prenant en compte cette remarque, il apparaît que si les chiffres de résidences principales de l'Insee peuvent être considérés comme fiables, on peut estimer que le pourcentage de logements vacants est plutôt un seuil plancher auquel il ne serait pas absurde de rajouter une partie (inconnue malheureusement) desdites résidences secondaires. Compte-tenu de cette remarque, on peut penser que le taux de résidences secondaires présenté dans nos cartes est un maximum (et qu'il surestime donc leur nombre) et que le taux de logements vacants est un minimum (et qu'il en sous-estime le nombre).

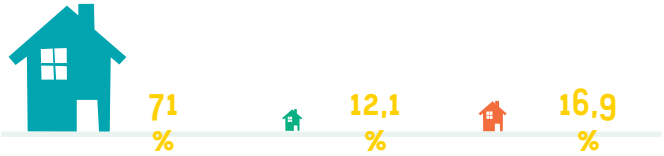


## QUATRE TYPES

Malgré cette remarque, on peut dégager une typologie avec quelques exemples emblématiques : quatre cas qui nous semblent refléter des réalités différentes observées sur le plateau de Millevaches. Cette typologie ne permet pas de classer dans chacune d'elles les 114 communes étudiées, mais de les placer plus ou moins proche de chaque type relevé.



## 1. La petite ville à taux fort de résidences principales : le cas d'Eymoutiers



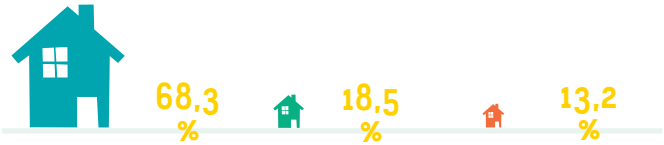

Typique du gros bourg disposant d'un bâti ancien avec une forte valeur patrimoniale, Eymoutiers est avant tout une ville de résident·es permanent·es. Son taux de résidences secondaires est parmi les plus faibles de la région, celui de logements vacants est par contre assez important. Ce modèle se retrouve sur des communes comme Felletin, Ussel, et dans une moindre mesure Meymac.

De manière générale, les communes de 600 habitant·es ou plus présentent un taux de résidences principales très important, toujours au-dessus de la moyenne. Il faut ensuite distinguer entre celles qui ont un nombre de résidences secondaires important (Peyrelevade, Chamberet ou Treignac) et celles ayant une proportion plus grande de logements vacants (La Courtine, Eymoutiers ou Felletin).

On note une forte corrélation entre la proportion de résidences principales, de logements vacants et de résidences secondaires. Plus il y a de résidences principales, plus il y a de logements vacants et moins il y a de résidences secondaires. Et inversement.

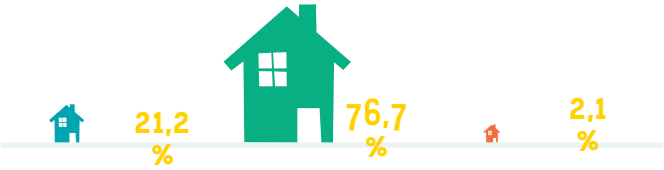


## 2. La commune rurale à proximité d'une ville : le cas de Saint-Angel




On observe clairement ce modèle autour d'Ussel avec des communes comme Chaveroche, Saint-Pardoux-le-Vieux, Saint-Pardoux-le-Neuf ou Lignareix. Il s'agit de petites communes dans lesquelles doivent résider des personnes qui travaillent à Ussel. Le taux de résidences principales est donc élevé et les résidences secondaires peu nombreuses, toujours en-dessous de la moyenne du Plateau. On retrouve le même profil à proximité de Felletin et d'Aubusson (Sainte-Feyre-la-Montagne par exemple) et d'Égletons en Corrèze (Maussac, Darnets).

## 3. La commune de loisirs à fort taux de résidences secondaires : le cas de Beaumont-du-Lac

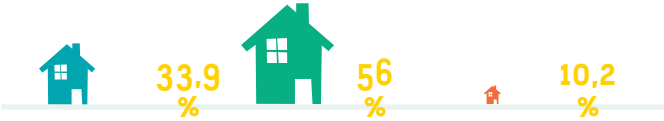



Exemple extrême de commune touristique avec beaucoup d'hébergements de vacances et de résidences secondaires, le cas de Beaumont-du-Lac s'explique par son adossement à un équipement touristique, en l'occurrence le complexe du lac de Vassivière. Un cinquième seulement du parc est habité toute l'année et la très forte proportion de résidences secondaires (dont les gîtes touristiques) qui monte aux trois quarts du parc immobilier explique le très faible taux de logements vacants (il n'y en a que 8 sur les 370 logements recensés !).

Avec peu de résidences principales, beaucoup de secondaires et moins de vacants, les autres communes autour du lac de Vassivière présentent un profil qui se rapproche de celui de Beaumont-du-lac, mais de manière beaucoup plus atténuée. C'est le cas par exemple de Royère-de-Vassivière (34,8 % résidences principales, 56,8 % secondaires, 8,4 % vacants), Saint-Martin-Château (35,8 % résidences principales, 57,7 % secondaires, 6,5 % vacants) ou même Faux-la-Montagne (42,1 % résidences principales, 52,9 % secondaires, 5 % vacants).



## 4. La commune rurale isolée avec fort taux de résidences secondaires : le cas de Toy-Viam




On a là le profil inversé du type précédent, sans pour autant pouvoir être assimilé à la commune touristique, type Beaumont-du-Lac. Toy-Viam est marquée par un fort taux de résidences secondaires, supérieur à la moitié du parc, et à un taux de logements vacants qui n'est pas marginal.

C'est souvent le cas de très petites communes éloignées des gros bourgs ou des petites villes : Bonnefond, Pérols-sur-Vézère en Corrèze ou, en Creuse, Pontcharraud.

## ET PAR RAPPORT À AILLEURS ?

*Si on compare nos moyennes locales aux moyennes nationales et départementales (chiffre Insee 2016), voici ce qu'on peut observer :*

| | *moyenne Plateau* | *moyenne Creuse* | *moyenne Corrèze* | *moyenne nationale* |
|---|---|---|---|---|
| *% résidences principales* | 51,94 | 65,3 | 73,7 | 82,3 |
| *% résidences secondaires* | 37,26 | 20,2 | 15,1 | 9,6 |
| *% logements vacants* | 10,8 | 14,5 | 11,2 | 8,1 |

**AUCUNE DES 114 COMMUNES DU PLATEAU N'ATTEINT LA MOYENNE NATIONALE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES AVEC AU MIEUX 76,9 % POUR LIGNAREIX.**

À l'inverse, il n'y a qu'une commune (La Courtine) avec 6,4 % de résidences secondaires qui soit en-dessous de la moyenne nationale. On passe ensuite à 11 % du parc au minimum. Cette surreprésentation des résidences secondaires explique sûrement la faiblesse du taux de résidences principales. Il est intéressant de noter que le taux de logements vacants sur le Plateau est moindre que dans toute la Creuse et la Corrèze, même s'il reste tout de même supérieur à la moyenne nationale.

On note donc que près de la moitié de notre parc immobilier n'est pas occupé à l'année. 52 % de résidences principales signifie 48 % du parc occupé partiellement ou pas du tout... Ce qui explique l'impression de désertion dans certains villages.

## 2/ COMMENT REPÉRER LA VACANCE ?

Si les chiffres de l'Insee peuvent servir de base pour l'évaluation de la vacance, ils demeurent trop généraux pour une analyse fine, commune par commune. À cet échelon, d'autres moyens de repérage existent, dont le premier est souvent la bonne connaissance qu'ont les maires, les membre du conseil municpal ou les habitant·es de la réalité de leur territoire. Et lorsqu'on a un doute sur un logement, une simple enquête de voisinage s'avère parfois suffisante pour savoir ce qu'il en est de telle maison vide depuis longtemps ou de telle parcelle qui semble abandonnée.

Certaines préfectures (c'est le cas par exemple de celle de la Creuse) assurent une veille « des immeubles présumés vacants et sans maître » et préviennent les communes en identifiant les parcelles repérées, à charge pour les communes de déclencher ensuite la procédure d'intégration dans le domaine communal



**VOICI QUELQUES OUTILS QUI VOUS AIDERONT À AFFINER VOTRE RECHERCHE, MÊME S'ILS NE SONT PAS TOUS CONÇUS POUR CELA :**

Le cadastre est évidemment une source de première main qui permet de vérifier si les propriétaires sont toujours identifiés et surtout identifiables... Il arrive régulièrement que les noms présents sur le cadastre n'existent plus et que quelques parcelles apparaissent ainsi en déshérence.

Le recensement général de la population rassemble un certain nombre d'informations censées préparer les décisions publiques, notamment toutes celles relatives aux équipements collectifs nécessaires (dont les logements…). Si les communes n'ont pas le droit de conserver et d'utiliser pour leur propre compte les informations du recensement, rien ne les empêche tout de même de repérer à cette occasion quelques biens vacants...

Dans chaque commune, existe une commission communale des impôts directs composée de sept membres (le ou la maire et six commissaires désigné·es par la direction départementale ou régionale des finances publiques sur une liste de contribuables dressée par le conseil municipal). Cette commission est compétente pour dresser avec l'administration la liste des locaux de référence retenus pour la détermination de la taxe foncière sur les propriétés bâties et de la taxe d'habitation. Un lieu où chaque logement fait l'objet d'une analyse et qui permet là encore de repérer ceux qui sont vides.

Le Service public d'assainissement non collectif (SPANC) est un service public local chargé de conseiller et accompagner les particuliers dans la mise en place de leurs installations d'assainissement non collectif et de les contrôler.

C'est dans le cadre de ce contrôle que les agents communaux ou intercommunaux qui en sont chargés peuvent faire remonter des informations sur les propriétés vacantes.

Peuvent également être organisés de manière tout à fait indépendante des « Ateliers de géographie populaire » qui associent des habitant·es volontaires pour faire le point sur l'état du bâti de la commune. Dans le cadre d'étude de centres-bourgs, la Scic l'Arban a mis au point une méthodologie pour cela qu'elle a déjà expérimentée dans plusieurs communes du Plateau. À chaque fois, ce travail s'est fait avec les habitant·es qui, en matière de logement et d'urbanisme, sont souvent les meilleur·es expert·es de leur territoire !

## 1/ LES BIENS SANS MAÎTRE, UNE PROCÉDURE « FACILE » À UTILISER

Juridiquement fondé sur l'article L 1123 du Code général de la Propriété des Personnes Publiques et sur l'article 713 du Code Civil, le régime des biens sans maître concerne soit des biens qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun·e héritier·ère ne s'est manifesté·e, soit des biens n'ayant pas de propriétaire connu et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans ou ont été acquittées par un tiers. Il ouvre la possibilité aux communes, selon des modalités qui diffèrent en fonction des cas de figure, d'incorporer ces biens au patrimoine communal.

La procédure débute par une enquête permettant aux communes de s'assurer que le bien est effectivement sans maître. À ce stade, la consultation du cadastre, tout comme le recours à une personne ressource locale ayant une idée précise de la généalogie et des successions, s'avère précieux.

## Cas d'une succession sans héritier·ère

Si l'enquête est concluante et qu'il s'agit d'un cas de succession ouverte depuis plus de 30 ans pour laquelle aucun·e héritier·ère ne s'est manifesté·e, l'acquisition est de plein droit pour les communes. Aucune formalité n'est juridiquement nécessaire, la prise d'une délibération formalisant l'acquisition étant toutefois recommandée.

## Cas d'un bien sans propriétaire connu



Dans le cas d'un bien sans propriétaire connu pour lequel les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans, la marche à suivre est un peu plus complexe.

**1 / par un avis de la commission communale des impôts directs indiquant l'absence de paiement des taxes ou leur paiement par un tiers ; cet avis donnant lieu à un arrêté du maire constatant l'absence de propriétaire connu et de paiement des taxes.**

**2/ par des mesures de publicité débouchant, en l'absence de réaction et à l'issue d'un délai de 6 mois, sur une délibération du conseil municipal et un arrêté du maire constatant l'incorporation du bien au domaine communal**

## Une procédure bien acceptée présentant une réelle plus-value

Saint-Martin-Château et La Villedieu, deux communes du sud creusois, se sont emparées avec profit de cet outil puisque ce sont respectivement pas moins de trois biens (dont une maison) et une quinzaine de parcelles équivalant à 3 hectares qui ont été acquis par les deux municipalités.

La maison acquise par la commune de Saint-Martin a d'ailleurs été revendue pour une somme fort modique afin d'être à nouveau habitée.

Accueillir, mais aussi aider à l'installation ou au développement d'activités agricoles ou encore constituer des biens communs accessibles aux habitant·es pour y faire du bois de chauffe : les objectifs sont certes divers mais convergent au service d'un mieux-vivre porté par des municipalités volontaristes.

**Une façon de faire grossir un bas de laine ? Pas exactement puisque de l'avis des élu·es concerné·es, il ne s'agit pas de « faire des sous », mais bien de ramener de la vie sur la commune, d'utiliser cette procédure comme levier dans le cadre d'une politique de revitalisation.**

Car tout cela demande quelques efforts : « Il faut pointer la situation parcelle par parcelle, croiser les infos dont on dispose localement avec le cadastre, solliciter des personnes qui connaissent le territoire et l'histoire des successions des familles. Il y en a pour une bonne année de travail en gros. » Mais, cerise sur le gâteau, ces efforts sont reconnus et validés par les habitant·es là où l'on aurait pu craindre des réactions liées à une forme d'atteinte au droit de propriété : à La Villedieu comme à Saint-Martin, « Absolument aucune réaction : pas de protestation, pas un courrier, un coup de fil, plutôt des encouragements. » ; « Je m'attendais, lorsqu'on a revendu la maison, que ça passe pour du favoritisme. Au contraire, les gens ont été contents que ça revive. »

Sans doute l'absence de propriétaire identifié facilite-t-il l'acceptation de cette procédure. Peut-être n'en irait-il pas de même de la déclaration d'une parcelle en état d'abandon manifeste, qui constitue une autre modalité intéressante de mobilisation du bâti vacant, mais qui peut, pour le coup, conduire à l'expropriation de propriétaires négligents.

## A/. Phase d'enquête préalable :

**Objectif** : *s'assurer que le bien est effectivement sans maître et préciser le régime juridique dont il relève (propriétaire décédé, succession ouverte depuis plus de 30 ans et absence d'héritier·ère / propriétaire inconnu et absence de paiement des taxes foncières depuis au moins 3 ans)*

**Mise en œuvre :** *à l'échelle de la commune*

DÉMARCHES :

### 1. Repérer des biens sans maître :

- *requête auprès du cadastre pour chercher les propriétaires très âgés (100 ans par exemple = potentiellement décédé) ou inconnus ou dont la date de naissance est inconnue*
- *compléter par une enquête auprès des habitant·es, voisin·es, ...*

### 2. S'assurer du statut de bien sans maître :

- *requête aux services de l'état civil pour vérifier la date de décès du propriétaire*
- *le cadastre n'indiquant qu'une présomption de propriété, on peut s'assurer auprès du service de publicité foncière (fichier hypothécaire) qu'aucune mutation de propriété n'est intervenue depuis 30 ans (formalités payantes – cerfa 3233)*
- *requête auprès du service de recouvrement des taxes foncières pour vérifier l'acquittement de ces dernières*
- *compléter ces requêtes par l'enquête de terrain*

### 3. S'il s'agit d'un bien sans propriétaire connu, avec absence de paiement des taxes foncières :

- *avis de la commission communale des impôts directs*
- *arrêté du maire constatant absence de propriétaire connu + absence de paiement des taxes*
- *publicité de l'arrêté par affichage et notification de l'arrêté au dernier propriétaire connu*
- *si absence de réaction au bout de 6 mois, le bien est présumé sans maître*
- *la commune envoie le certificat d'affichage à la préfecture, qui notifiera en retour un arrêté de vacance*

## B/. Procédure d'acquisition :

**Objectif :** *incorporer le bien au domaine privé de la commune*

**Mise en œuvre** *: à l'échelle de la commune*

**Démarche :** *Pour les biens dont le propriétaire est décédé depuis plus de 30 ans et pour lequel il n'y a pas de successeur identifié, l'incorporation du bien au domaine privé de la commune est de plein droit.*

*Néanmoins, une délibération formalisant l'acquisition reste préférable.*

*Dans tous les cas, le schéma d'incorporation est donc le suivant :*

### 1. Statuer sur l'incorporation :

- ***délibération du conseil municipal autorisant l'incorporation du bien (à afficher en mairie)***
- ***arrêté du maire constatant l'incorporation (à afficher en mairie)***

### 2. Faire reconnaître l'incorporation :

- *à l'issue d'un délai de 2 mois après l'arrêté, rédaction de l'acte authentique (notarié ou administratif) incorporant le bien au patrimoine communal*

## Un exemple : Saint-Martin-Château

### À l'origine : le constat

Saint-Martin-Château, 120 habitant·es, des maisons habitées, des résidences secondaires et des maisons vides. Mais vides ne veut pas dire abandonnées ou « vacantes », et encore moins « à vendre » ou « à louer ». Les propriétaires sont plus ou moins lointains, parfois empêtrés dans des successions, souvent attachés aux souvenirs de la maison familiale, ou encore ignorants totalement l'existence de ces biens. Celles et ceux qui cherchent des maisons pour s'installer ici passent souvent par la mairie et le cadastre de la commune pour identifier les propriétaires de maisons vides. Elles et ils les contactent et leur expliquent leur démarche. Parfois, cela suffit. Souvent pas.



### 1ère étape : le bouche à oreille

Depuis plusieurs années, L. et F. rejoignent pour l'été le village de La S. Ils dorment chez les un·es et les autres avec leurs enfants. Au milieu de ce village qui se repeuple, des maisons qui se rouvrent, il y a « la maison au lierre ». C'est une maison dont on devine encore les murs, mais recouverte d'un épais lierre ambitieux, qui commence à emmener la toiture avec lui. L. et F. font donc comme d'autres avant eux. Ils contactent celui dont le nom apparaît sur le cadastre. Celui-ci leur répond qu'il en a marre qu'on lui téléphone à propos de cette maison qui n'est pas à lui. Ils poursuivent les recherches sur l'identité des propriétaires en contactant un notaire, en allant aux archives. Rien n'aboutit.

Un jour, ils apprennent l'existence par un élu d'une autre commune de la procédure des « biens vacants sans maître ». Ils en parlent au maire de Saint-Martin-Château qui, avec l'aide des secrétaires de mairie, lance cette procédure pour la maison et pour plusieurs parcelles non bâties du même propriétaire.

## 2ème étape : les procédures

La première procédure concerne donc la maison, la « propriété P. ». Aucun impôt local n'a été acquitté depuis plus de 30 ans sur cette propriété. La procédure est donc lancée en 2014 et se matérialise par des affichages dans le village concerné et à la mairie. Au bout de 6 mois, aucun propriétaire ne s'est manifesté. Avec la fin de la procédure, la maison est incorporée dans le patrimoine communal. La maison est immédiatement revendue à ceux qui sont à l'origine de ces recherches et de la procédure.

**Délibération du conseil municipal de Saint-Martin-Château le 10 février 2015**
**PROPRIÉTÉ P. : demandes acquisitions**

« Par courrier adressé à la mairie, L. et F. ont souhaité pouvoir acheter cette maison intégrée depuis peu dans le patrimoine communal par carence de propriétaires. Le conseil décide de leur vendre ce bien en l'état de façon à couvrir le coût des démarches entreprises, en conséquence le prix de vente est fixé à 1 000 euros. Tous les frais inhérents à la vente seront à la charge des acheteurs.

Nous avons proposé plusieurs parcelles de terrain originaires de cette propriété, pour une surface totale de 0,6 ha, à E. ; elles lui seront vendues pour un montant de 226 euros. Les autres parcelles d'une surface totale de 1,2 ha restent propriété de la commune. »

Une deuxième procédure est lancée un peu plus tard pour deux autres propriétés dans le même village.

**Délibération du conseil municipal de Saint-Martin-Château du 5 octobre 2015**
**BIENS SANS MAÎTRE : projet procédure**

« Deux propriétés à La S. sans maître, les propriétés de "F" (24 846 m² de terrains en 12 parcelles) et "D" (17 043 m² répartis en 7 parcelles). La commune va lancer une procédure de "biens vacants et sans maître" ».

Selon le même processus, ces parcelles sont incorporées 6 mois plus tard au patrimoine communal.

**Délibération du conseil municipal de Saint-Martin-Château le 1er juin 2016 PROPRIÉTÉS « F.» et « D. » : incorporation dans le domaine public communal**

« Le délai réglementaire de 6 mois étant écoulé, cette incorporation devient effective »

Comme pour la première procédure, cette délibération est suivie d'une autre le 15 juin 2016 qui entérine la vente des parcelles restantes aux propriétaires des maisons les plus proches pour permettre aux uns l'installation d'un assainissement, aux autres du pâturage.

Sur les parcelles restants propriété de la commune, une demande est faite par des habitant·es du village pour y installer un potager. Demande acceptée. De l'avis général, le potager est magnifique.

## D'autres initiatives

Avec cette procédure, un village où se trouvaient plusieurs biens vacants a pu faire une sorte de remembrement et accueillir de nouvelles et nouveaux habitant·es. Mais c'est le seul village de la commune où se trouvaient des biens vacants. Dans les autres villages, si des maisons sont restaurées et accueillent de nouvelles personnes, on le doit à d'autres initiatives : celles de la commune, qui depuis une dizaine d'années a choisi de développer le locatif en rachetant des maisons et en les restaurant, celles de propriétaires aussi, attachés à leur village et à son avenir, qui ont accepté de louer des maisons qu'ils souhaitaient initialement vendre, ou d'autres qui, discrètement, acceptent de vendre dès à présent des biens dont ils n'ont plus l'usage à des personnes qui veulent s'installer à temps plein dans la commune.

## 2/ LA RECONNAISSANCE D'ABANDON MANIFESTE : UNE INTERVENTION EN DEUX TEMPS

Basée sur les articles L 2243-1 et suivants du Code général des Collectivités Territoriales, la reconnaissance d'état d'abandon manifeste constitue une procédure d'expropriation spéciale conduite par le maire à la demande du conseil municipal, à des fins d'habitat ou pour des projets d'intérêt collectif.

Elle s'analyse néanmoins en premier ressort comme une obligation faite à un propriétaire d'entamer des travaux pour mettre fin à l'état d'abandon de son bien et éviter en conséquence l'expropriation.



### Une procédure en trois étapes

Concernant des bâtiments ou des terrains situés à l'intérieur des espaces bâtis, cette procédure est engagée par le maire à la demande du conseil municipal :

#### 1/ LE CONSTAT D'ABANDON MANIFESTE, EFFECTUÉ PAR PROCÈS-VERBAL PROVISOIRE

Il est précédé de l'identification de la parcelle visée et du propriétaire concerné. Ce procès-verbal indique la nature des désordres et liste les travaux indispensables pour faire cesser cet état. Il doit être publié dans deux journaux, affiché pendant 3 mois en mairie et sur le lieu concerné et notifié au propriétaire.

#### 2/ LA DÉCLARATION D'ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE EFFECTUÉE PAR PROCÈS-VERBAL DÉFINITIF

À l'issue du délai de 3 mois et si le propriétaire n'a pas mis fin à l'état d'abandon ou n'en a pas manifesté l'intention (par convention), le maire constate par un procès-verbal définitif l'état d'abandon manifeste de la parcelle.

#### 3/ L'EXPROPRIATION

Le conseil municipal, saisi par le maire, peut ensuite décider de déclarer la parcelle en état manifeste d'abandon et de poursuivre l'expropriation au profit de la commune. Le maire élabore alors un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique et l'évaluation sommaire de son coût. Ce dossier est mis à disposition du public pendant au moins un mois.

À l'issue de la période de mise à disposition du public, le maire élabore un dossier complet sur la base duquel le Préfet prendra l'arrêté indiquant l'utilité publique du projet et autorisera l'expropriation.

Inusitée à ce jour sur le territoire de la Montage limousine, cette procédure présente pourtant des intérêts évidents pour déverrouiller des situations en voie de pourrissement. Sans doute faut-il voir à cela des explications plus politiques que juridiques. Car ce qui se joue là, c'est l'encadrement du droit de propriété dès lors qu'il empiète trop fortement sur l'intérêt collectif…

## Schéma de mise en œuvre de la procédure de reconnaissance d'état d'abandon manifeste

# A/. Phase de constat de l'état d'abandon :

**Objectif :** *s'assurer que le bien peut être valablement considéré comme en état d'abandon*

**Mise en œuvre :** *à l'échelle de la commune*

### 1. Identifier le bien et caractériser les désordres

*1.1/ recherche des propriétaires*

*1.2/ repérage argumenté (s'adjoindre les services d'un·e expert·e : artisan·e, ...) des désordres et des moyens à appliquer pour y remédier*

### 2. Informer et mettre en demeure d'agir

*2.1/ procès-verbal provisoire du maire indiquant les désordres et les travaux indispensables pour faire cesser cet état*

*2.2/ affichage du PV pendant 3 mois en mairie + insertion dans 2 journaux régionaux + notification au propriétaire*

### 3. Si exécution des travaux ou commencement d'exécution :

*3.1/ abandon de la procédure*

*3.2/ suspension de la procédure jusqu'au terme du délai indiqué au propriétaire*

### 4. Si les travaux n'ont pas commencé 3 mois après l'achèvement des mesures de publicité ou si les travaux entrepris ne sont pas terminés au terme du délai indiqué au propriétaire :

*4.1/ procès-verbal définitif du maire constatant l'état d'abandon manifeste*

*4.2/ le maire saisit le conseil municipal qui délibère pour engager la procédure d'expropriation*

*4.3/ le maire constitue un dossier de saisine du Préfet indiquant le projet, l'estimation du coût d'acquisition par les Domaines. Dossier mis à disposition du public pendant 1 mois*

*4.4/ à l'issue du délai d'1 mois, transmission au Préfet du dossier*

*4.5/ le Préfet prend un arrêté déclarant l'utilité publique du projet et indique le bénéficiaire du bien*

# B/. Phase d'expropriation :

**Objectif :** *libérer le bien pour un projet d'intérêt collectif*

**Mise en œuvre :** *commune / préfecture*

VILLE DE

**PIGNANS**

*LE MAIRE*

# PROCES VERBAL PROVISOIRE DE L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE N°01/2016

Vu les articles L2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales,

La procédure de reconnaissance d'abandon manifeste a été utilisée en 2016 par la commune de Pignans, dans le Var, sur une maison abandonnée sur son territoire. Nous publions ici le procès- verbal provisoire établi par le maire, qui correspond à la première étape de la procédure.

Vu le rapport d'intervention N°01/2016 du Brigadier ETIENNE, policier municipal de la commune,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 25 janvier 2016 autorisant le Maire à lancer par un procès-verbal la procédure d'abandon manifeste d'une parcelle,

Nous, soussigné Robert MICHEL, Maire de la commune de PIGNANS, nous sommes rendus le 3 février 2016 à 14 heures, au N°2 rue des Treilles à PIGNANS afin de constater l'état d'abandon manifeste d'un immeuble sis à cette adresse et cadastré section AC N°584.

- Nous avons constaté que ledit immeuble n'abrite effectivement aucun occupant et n'est manifestement plus entretenu.
- Les portes, fenêtres et volets sont ouverts ce qui laisse un libre accès à l'intérieur de la maison. Preuve en est les immondices et l'odeur forte d'urine.
- Les murs intérieurs sont dégradés et des gravats jonchent le sol.
- Les deux gouttières sont déboîtées à hauteur du toit côté rue Tarabotte.
- Les riverains se plaignent de la fréquentation des lieux par des « dealers » et craignent le risque d'incendie.
- Le bien se trouve donc en état d'abandon manifeste.

Au vu de nos constatations, les travaux suivants s'avèrent nécessaires et indispensables pour faire cesser l'état d'abandon :

- Remplacer les descentes de gouttières,
- Réhabilitation des pièces de vie intérieures et désinfection,
- Remplacement et fermeture des menuiseries dégradées et des vitres brisées.

## 3/ L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Figurant au titre des dispositifs permettant de mobiliser du bâti vacant, l'expropriation n'en est pas moins une procédure extrêmement lourde à manier, susceptible d'engendrer de nombreux contentieux juridiques et politiquement « glissante » de par son caractère éminemment coercitif. Nous n'en ferons donc que brièvement état et nous contenterons d'en préciser les seules grandes lignes.

**Objectif de la procédure :**

Acquérir, sans l'accord des propriétaires, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis afin de mener à bien des projets d'intérêt général déclarés d'utilité publique. La notion d'utilité publique est ici centrale puisqu'elle permet à la puissance publique de déroger aux dispositions de l'article 545 du Code Civil qui dispose que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété […] ».

Il n'existe cela dit aucune définition ferme de cette notion, seule la jurisprudence permettant de l'appréhender. En l'occurrence, celle-ci reconnaît d'utilité publique la mobilisation du foncier aux fins de créer un lotissement communal, de construire des logements sociaux, de redynamiser un cœur de bourg… Dans le même temps, elle a encadré le recours à cette procédure dans des communes considérées en déprise, sans réelle pression foncière, arguant notamment à cet effet de la présence importante de biens vacants à mobiliser en priorité selon des voies classiques (négociation avec les propriétaires…).

Il vaut donc mieux s'assurer en préalable à toute requête en expropriation que celle-ci se justifie réellement du point de vue de l'utilité publique, de sa nécessité par l'absence de solution alternative, et de l'absence d'inconvénients excessifs au regard de l'utilité (bilan coûts-avantages).

**Personnes concernées :**

Si les collectivités locales peuvent solliciter la mise en œuvre de cette procédure à leur bénéfice, seul l'État est compétent pour l'initier et la suivre.

**Démarche :**



Elle se décompose en deux phases :

***1) Phase administrative :***

La collectivité délibère pour lancer la procédure d'expropriation et solliciter la déclaration d'utilité publique. Elle prépare un dossier justificatif.

À l'issue d'une phase d'enquête, le Préfet est susceptible de prononcer la Déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité du bien concerné. On entre à ce moment-là dans une phase judiciaire.

***2) Phase judiciaire :***

Durant cette phase, le juge va prononcer l'ordonnance d'expropriation et fixer le montant des indemnités à octroyer au propriétaire.

## 4/ L'OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE

L'occupation sans droit ni titre est l'usage d'un lieu vacant sans avoir d'autorisation ou d'accord formel au préalable de la part du propriétaire. Si l'occupation du domicile de quelqu'un est bel et bien un délit, l'occupation sans droit ni titre d'un bien vacant n'en est pas un, tant que l'entrée ne se fait pas par effraction (on dit aussi « par voie de fait »). Ce peut être un choix politique ou une tactique pour créer un rapport de force avec le ou la propriétaire qui refuse par exemple de louer et laisse un bien inoccupé de manière durable.

Si un bâtiment est vide depuis longtemps, il y a de fortes chances qu'il le reste encore un moment et que le ou la propriétaire n'ait pas de projet urgent pour celui-ci. Dans ce cas, pourquoi ne pas y élire domicile ? Selon l'article 102 du Code Civil : « Le domicile de tout Français, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement. » Une fois installé·e dans une propriété vacante, celle-ci devient légalement votre domicile et sera alors protégée par l'article 432-8 du Code Pénal.



### Qui est le propriétaire ?

On peut trouver des informations au cadastre, auprès du voisinage ou à l'aide d'un moteur de recherche. On vérifiera qu'il ne s'agit pas du domicile principal d'un propriétaire et on préférera les instances d'héritage (problèmes de succession), les opérations d'urbanisme en panne, ou encore les institutions publiques comme les mairies qui possèdent parfois des locaux vides.

### Afficher ses droits

Un·e occupant·e sans droit ni titre, en dehors d'un flagrant délit, n'est pas expulsable, sans décision de justice, après 48 heures d'occupation. Certain·es choisissent donc d'afficher ce texte à l'extérieur du bâtiment occupé :

Ce lieu est notre domicile ainsi que notre résidence principale. En tant que résident·es de l'immeuble, nous sommes protégé·es par la loi. Agir hors du cadre procédural, c'est heurter un des principes du droit français, l'inviolabilité du domicile. Selon l'article 432-8 du Code pénal, « Le fait, par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée d'une mission de service public, agissant dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de ses fonctions ou de sa mission, de s'introduire ou de tenter de s'introduire dans le domicile d'autrui contre le gré de celui-ci hors les cas prévus par la loi, est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »

D'après l'article 226-4-2 du Code pénal, « Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article L 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »

## Preuve de l'habitation

Pour prouver que l'on habite le bâtiment occupé depuis plus de 48 heures, une lettre timbrée, donc datée, qui vous est adressée à la nouvelle adresse, peut s'avérer utile. On peut également envisager le coffre-fort numérique (photo certifiée par huissier avec une application pour smartphone), une photo datée, une facture (électricité, internet...), un bon de livraison de pizza, etc.

Ensuite, on peut faire installer l'eau et l'électricité. Le concessionnaire est tenu de fournir l'électricité à toute personne qui demande à contracter un abonnement, sans la justification de l'occupation légale des lieux par le propriétaire.

## Risques judiciaires

Une fois le bâtiment occupé et selon la réaction du propriétaire, différents scénarios sont possibles. Il est bon de savoir que jusqu'à maintenant, les procédures dépendent de la juridiction civile (tribunal judiciaire – ex tribunal d'instance – ou tribunal administratif) où il n'y a pas de risque de peine d'emprisonnement. Ce qui peut être considéré comme un délit et basculer du côté pénal de la justice, c'est uniquement si l'on est pris en flagrant délit lorsqu'on s'introduit par effraction dans une maison.

Face à la justice, des preuves de précarité (attestations Pôle emploi ou RSA/CAF, fiches de paie, carte d'étudiant, attestation de scolarité, demandes de logement social, liste d'appel du 115, dossier DALO), des témoignages écrits de bon voisinage, l'attestation de spécialistes sur l'état du bâtiment ou des documents officiels sur l'absence de projet d'urbanisme concernant le lieu occupé, peuvent aider à contre-attaquer. Parfois, l'occupation sans droit ni titre peut permettre d'obtenir un bail en bonne et due forme de la part d'un propriétaire qui, mis devant le fait accompli, se résout à accepter de louer : « Quitte à ce que mon bien soit habité, autant que j'en retire quelque chose...» La situation peut ainsi se trouver officialisée et l'occupation devenir régulière. Cela a été le cas pour des occupants d'une ferme d'Ille-et-Vilaine, où, après trois années d'occupation, les habitant·es se sont vu·es proposer un bail par le propriétaire.

Ainsi, que ce soit politique ou tactique, l'occupation sans droit ni titre est l'une des solutions qui s'offre pour lutter contre la vacance et permettre d'habiter un territoire.



## UN EXEMPLE : DANS LE FINISTÈRE

Dans le Finistère, un ancien centre de vacances occupé depuis 2009 accueille aujourd'hui des habitations, un atelier bois, une forge, une salle d'art plastique... « Ce serait une ruine aujourd'hui si nous ne l'avions pas occupé » affirme une habitante qui participe à la rénovation. Après huit années de stratégie de l'autruche face au propriétaire, ils ont choisi de se déclarer auprès du liquidateur judiciaire pour ne pas risquer une procédure sur requête anonyme et être informés des procédures les concernant. Dans ce cas, il est préférable, pour obtenir l'aide juridictionnelle, que les personnes qui donnent leurs noms ne soient pas solvables et gagnent moins que le Smic.

## 5/ LA PROCÉDURE DE RÉCUPÉRATION DE TERRES AGRICOLES EN FRICHE

En cas d'inculture ou de sous-exploitation de parcelles agricoles depuis plus de trois ans (ou seulement deux ans dans nos territoires de montagne), le conseil départemental peut charger la commission départementale d'aménagement foncier de proposer un périmètre au sein duquel il est d'intérêt général de remettre en valeur ces terres.

Cette démarche peut se faire à l'initiative du conseil départemental ou à la demande du Préfet, de la chambre d'agriculture ou d'une communauté de communes. Sur la base du rapport de la commission départementale d'aménagement foncier, le conseil départemental arrête le périmètre dans lequel sera mise en œuvre la procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées.

### Une mise en demeure du propriétaire et du locataire par la Préfecture

Le Préfet met en demeure chaque propriétaire des terres concernées et, s'il y a lieu, chaque titulaire du droit d'exploitation, de les mettre en valeur.

Dans un délai de deux mois à compter de la mise en demeure, le propriétaire ou le titulaire du droit d'exploitation fait connaître au Préfet s'il s'engage à mettre en valeur le fonds inculte ou manifestement sous-exploité ou s'il y renonce. L'absence de réponse vaut renonciation.

***Si le propriétaire ou le locataire s'engage à mettre en valeur les terres***

Dans ce cas, il doit joindre à sa réponse un plan de remise en valeur. Le fonds repris doit être effectivement mis en valeur dans l'année qui suit la date de la reprise par le propriétaire.

***Si le locataire renonce à mettre en valeur les terres***

Si le titulaire du droit d'exploitation a renoncé expressément ou tacitement, ou s'il n'a pas effectivement mis en valeur les terres dans le délai d'un an, le propriétaire peut en reprendre la disposition, sans indemnité, pour les mettre lui-même en valeur ou les louer à un tiers.

***Si le propriétaire renonce à mettre en valeur les terres***

Lorsque le propriétaire a fait connaître qu'il renonçait, ou lorsque la parcelle n'a pas effectivement été mise en valeur dans les délais prévus, le Préfet peut attribuer le droit d'exploiter à un agriculteur qui en fait la demande.

***Une remise en valeur par d'autres agriculteur·rices***

Le Préfet procède à une publicité destinée à faire connaître aux bénéficiaires éventuels la faculté qui leur est offerte de demander l'attribution d'une autorisation d'exploiter. Si une ou plusieurs demandes d'attribution a/ont été formulé.es, le Préfet en informe le propriétaire et, dans les zones de montagne, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer).

Les personnes demandeuses doivent confirmer leur demande en adressant un plan de remise en valeur à la Préfecture et, en zone de montagne, à la Safer. Une sélection des plans proposés sera alors réalisée et la personne retenue pourra cultiver la terre dans le cadre d'un bail rural.



## UN EXEMPLE : MOËLAN EN BRETAGNE

Jamais employée à une telle échelle, cette procédure a permis à la commune de Moëlan, 7000 habitant·es, dans le Finistère, de mobiliser 120 hectares sur lesquels se sont installés plusieurs agriculteur·rices créant ainsi une trentaine d'emplois. Résultat : des paysan·nes s'installent en agriculture bio sur ces friches agricoles, ravi·es de passer outre la pression foncière. Une démarche reproductible partout.

Pour en savoir plus sur cet exemple : « Une commune bretonne impose l'agriculture bio et paysanne à 400 propriétaires » sur le site de Reporterre.

Références juridiques : Code rural, articles L. 125-1 à L. 125-15 « La mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées »

## Et Maintenant agir

Les dispositifs présentés dans cette brochure n'ont pas pour vocation de rester serrés entre ses pages, comme un simple savoir de bibliothèque confiné au fond d'un tiroir ou figé sur une étagère. Pour les rendre effectifs, leur connaissance n'était qu'un premier pas. Voilà qui est fait.

Pour aller plus loin, le Syndicat de la Montagne limousine et le groupe qui a rédigé ce document restent disponibles pour organiser des réunions publiques d'information sur le sujet, des formations à destination des élu·es ou pour accompagner les communes qui le souhaitent dans leurs démarches si elles en ressentent le besoin.

À l'heure où nous terminons ce travail, la crise sanitaire liée au coronavirus montre que l'enjeu de la récupération de logements vacants est d'autant plus urgent. Une relative pression liée à un accroissement de la demande pour des biens immobiliers sur la Montagne de la part de citadin·es qui recherchent un refuge en cas de nouvelle crise, pourrait avoir des conséquences sur l'accès au logement pour celles et ceux qui souhaitent venir vivre ici durablement ou pour celles et ceux qui, habitant déjà ici, recherchent un logement mieux adapté à leurs besoins.

On a vu un propriétaire vendre un bien plus cher à quelqu'un qui n'habitera pas ici au détriment d'une famille qui l'occupait et aurait voulu l'acquérir sans pouvoir pour autant renchérir. On en a vu une autre tenter de vendre une ruine plus du double du prix qu'elle l'avait acquise il y a cinq ans. On en a vu un troisième chercher à tirer le maximum d'un bâtiment vétuste et en proposer un prix d'un tiers plus élevé que l'offre qu'il avait faite trois ans plus tôt à sa commune... Ces quelques exemples pour dire que la régulation par l'offre et la demande se fera trop souvent au détriment des actrices et acteurs du territoire qui perçoivent l'immobilier non comme un patrimoine qui pourrait les enrichir, mais comme un bien commun qui devrait être mis au service de meilleures conditions de vie pour chacun·e. L'enjeu est important pour pouvoir mieux vivre ici et accueillir de nouvelles et nouveaux habitant·es.

## DONNÉES BIBLIOGRAPHIQUES

1/. Guide des procédures patrimoniales : biens vacants, abandonnés ou menaçant ruine, Établissement public foncier local du Pays basque - site internet : www.epfl-pb.fr/wp-content/uploads/2015/02/procedures-patrimoniales.pdf

2/. Boîte à outils réglementaire pour la mobilisation du foncier bâti et non bâti, Établissement public foncier Bretagne - site internet : www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire--1841.html

3/. Agence nationale d'information sur le logement (ANIL) - site internet, rubrique «analyse juridique», Biens sans maître, biens abandonnés : www.anil.org

4/. *La mise en œuvre du régime des biens vacants et sans maître*, M. André, mémoire de master 2 Droit de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, 2019, université de Limoges

5/. *Brochure Le Squat de A à Z*, version mise à jour en 2019, site internet : https://fr.squat.net/2019/06/27/le-squat-de-a-a-z-mise-a-jour-2019/



## RÉFÉRENCES JURIDIQUES :

* Biens vacants sans maître : art. 713 du Code Civil / art. L1123-1 et suivants et L2222-20 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques
* État d'abandon manifeste : art. L2243-1 à L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales
* Expropriation : Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique
* Mise en valeur des terres incultes : art L125-1 à L125-15 du Code Rural

## CONTACTS :

La Scic l'Arban, Le bourg 23340 Faux-la-Montagne, atelier d'urbanisme rural, 05 55 64 58 29 - site : http://www.l-arban.fr

Le « groupe biens vacants » du Syndicat de la Montagne limousine, auteur de cette brochure, peut être contacté à l'adresse suivante : syndicat-montagne@ilico.org

## ILLUSTRATIONS :

Couverture, pages de garde et dos : carte géologiques et cadastrales, captures d'écran, http://geoportail.gouv.fr

p. 21-22 : « Ateliers de géographie populaire », association Pivoine et Quartier rouge, 2012, Faux-la-Montagne



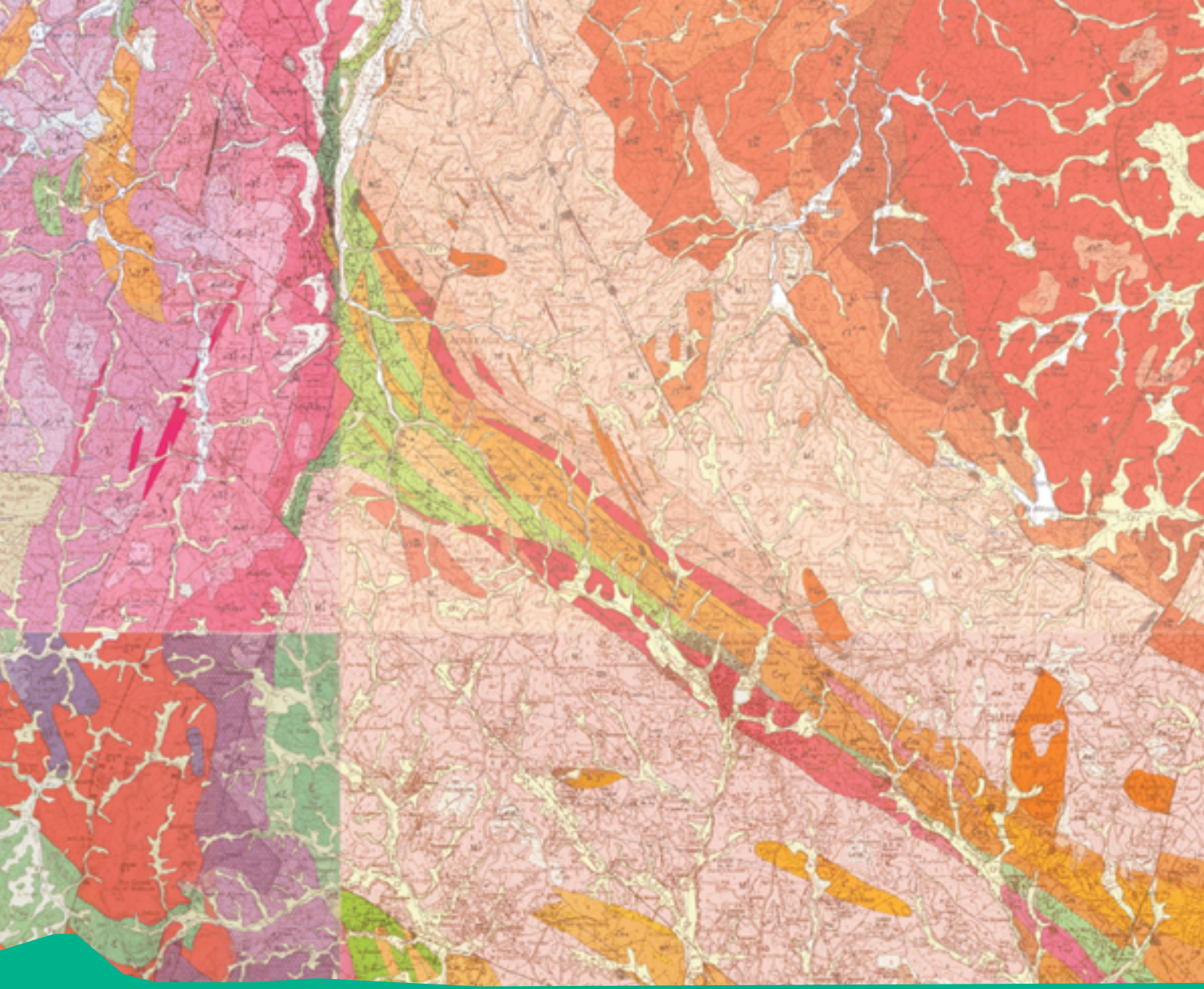
Reproduction libre -
Septembre 2020

Brochure imprimée avec le soutien de :

Région Nouvelle-Aquitaine

IPNS

supplément au n°72



À travers les dispositifs présentés dans ces pages, nous voulons doter élu·es et habitant·es, collectivités et associations, d'une boîte à outils qu'il suffit d'actionner pour réussir des opérations qu'on imaginait impossible ou hors de portée.
Là, comme en bien d'autres choses, c'est d'abord d'une volonté politique dont nous avons besoin.
Les outils existent : osons les utiliser.