

N° 263

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2018-2019

Enregistré à la Présidence du Sénat le 23 janvier 2019

PROPOSITION DE LOI

visant à moderniser et faciliter la procédure d'expropriation de biens en état d'abandon manifeste,

PRÉSENTÉE

Par M. Jacques MÉZARD,
Sénateur

(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La question des biens laissés à l'état d'abandon constitue une problématique majeure pour de nombreuses communes en France, en particulier dans le tissu rural. Alors même que la demande de logements augmente chaque année, la disponibilité des terrains est une condition essentielle pour assurer un rythme de construction suffisant. De plus, de nombreuses infrastructures bâties laissées à l'abandon par leur propriétaire, ou dont une partie a été rendue inhabitable à la suite de travaux non-achevés, entravent de fait les possibilités offertes aux collectivités en matière de construction, de réhabilitation ou de mise à disposition à des fins de valorisation économique.

La procédure d'expropriation des biens en état d'abandon manifeste, exposée au sein du code général des collectivités territoriales, permet à la commune, à l'intercommunalité ou au conseil départemental de se saisir, sous réserve de l'inaction du propriétaire trois mois après mise en demeure, des biens qui ne sont manifestement plus entretenus. Cette procédure simplifiée peut être réalisée sans enquête publique. Toutefois, plusieurs éléments handicapent sa mise en œuvre dans l'état actuel du droit, ce que la présente proposition de loi vise à corriger, dans la continuité des objectifs de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Tout d'abord, la procédure ne concerne que les parcelles situées dans le périmètre d'agglomération, que l'on peut définir par « *les périmètres extérieurs des constructions groupées ou des enclos qu'ils joignent immédiatement* » (Conseil d'Etat, arrêt "Toret" du 23 décembre 1887). Or, les biens extérieurs à ce périmètre peuvent aussi générer des difficultés, comme c'est le cas des corps de fermes situés en bordure des voies publiques. La proposition de loi supprime donc cette limitation.

Ensuite, le droit limite les finalités d'utilisation des biens saisis par les collectivités soit aux opérations de reconstruction ou de réhabilitation aux fins d'habitat, soit à toute opération d'intérêt collectif relevant de la restauration, de l'aménagement ou de la rénovation. Afin de maximiser les possibilités pour les collectivités en la matière, la proposition de loi supprime également cette

limitation, notamment afin de faciliter les projets engagés pour la valorisation économique des territoires.

Enfin, les opérations visant à favoriser le logement devant rester prioritaires, la proposition de loi distingue deux régimes pour la mise en œuvre de la procédure :

- une procédure simplifiée (sans enquête publique préalable) pour les expropriations concernant les biens à l'état d'abandon impliqués dans des opérations en matière d'habitat ou la constitution de réserves foncières en vue de telles opérations ;

- une procédure de droit commun régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans tous les autres cas de figure, comme la création d'espaces publics, la valorisation d'activités économiques ou la construction d'équipements collectifs.

Proposition de loi visant à moderniser et faciliter la procédure d'expropriation de biens en état d'abandon manifeste

Article unique

- ① Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :
- ② 1° Le second alinéa de l'article L. 2243-1 est supprimé ;
- ③ 2° La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 2243-3 est ainsi modifiée :
 - ④ a) Après le mot : « commune, », sont insérés les mots : « d'un établissement public de coopération intercommunale, » ;
 - ⑤ b) À la fin, les mots : «, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement » sont supprimés ;
- ⑥ 3° L'article L. 2243-4 est ainsi modifié :
 - ⑦ a) Les deux premiers alinéas sont remplacés par des I et II ainsi rédigés :
 - ⑧ « I. – Sous réserve des dispositions des II et III du présent article, l'expropriation des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains ayant fait l'objet d'une déclaration d'état d'abandon manifeste peut être poursuivie dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
 - ⑨ « II. – Par dérogation aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque l'expropriation est poursuivie en vue de la construction ou de la réhabilitation aux fins principalement d'habitat ou, le cas échéant après démolition, en vue de la constitution de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations, le maire constitue un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la disposition du public, pendant une durée minimale d'un mois, appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal. » ;
 - ⑩ b) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
 - ⑪ – au début, est ajoutée la mention : « III. – » ;
 - ⑫ – après les mots : « d'habitat », sont insérés les mots : « dont est membre la commune » ;

- ⑬ *c)* Au 3°, les mots : « la collectivité publique ou l'organisme », sont remplacés par les mots : « la personne mentionnée au premier alinéa de l'article L. 2243-3 » ;
- ⑭ *d)* Le dernier alinéa est supprimé.