

- **Procédure de déclaration de biens en état d'abandon manifeste** : utile si occupation partielle ou propriétaire défaillant identifié. (Code de l'urbanisme, art. L.2243-1 et s.)
- **Droit de préemption urbain** : permet d'acheter en priorité des biens mis en vente.
- **Programmes OPAH ou ORT** : mobiliser des aides à la rénovation une fois le bien repris.
- **Procédures de mise en sécurité / insalubrité** (CCH article L 511-1 et suivants).

FOCUS sur les ORT, FRR, GOU et QPV

Des outils pour accélérer la mobilisation du foncier vacant pour la revitalisation des centres-villes. Les communes « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » disposent de périmètre ORT.

30
ans

De délai en droit commun pour la procédure de bien sans maître.

10
ans

De délai dans le périmètre d'une ORT ou FRR (IV de l'article 98 de la loi 3DS)

Bonnes pratiques pour les techniciens

☐ **Mettre en place un tableau de suivi** : Recenser les biens présumés vacants (adresse, référence cadastrale, situation fiscale, état d'entretien constaté sur le terrain).

☐ **Travailler en lien avec les services fiscaux (DGFiP)** : Les services de la DGFiP disposent d'informations clés sur les impayés de taxe foncière et peuvent confirmer la situation des biens.

Contact Eure : ddfip27.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr
 Contact Seine – Maritime : drfip76.pgf.particuliers@dgfip.finances.gouv.fr
 Contact Calvados : ddfip14.pgf.particuliers@dgfip.finances.gouv.fr
 Contact Manche : ddfip50.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr
 Contact Orne : ddfip61.gestionfiscale@dgfip.finances.gouv.fr

Télécharger le formulaire « Demande de recherche de propriétaires » sur le site de la DGFiP ou via Mon Espace Collectivité – ANCT

☐ **Mobiliser l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN)** : L'EPFN peut accompagner la commune sur les aspects techniques, juridiques et fonciers :
 • réalisation d'une étude flash pour définir la stratégie d'intervention,
 • portage foncier temporaire si la commune ne peut pas maîtriser directement le bien.

☐ **Anticiper la remise en état du bien** : prévoir les actions nécessaires : sécurisation, démolition ou réhabilitation. Mobiliser les financements et partenariats possibles (ANAH, bailleurs sociaux, investisseurs privés)

☐ **Communiquer** : informer les habitants et les riverains des démarches engagées.



**PRÉFET
DE LA RÉGION
NORMANDIE**

Liberté
Égalité
Fraternité

Bien sans maître

*La collectivité repère une propriété apparemment vacante et sans propriétaire identifiable ?
 Cette fiche porte sur les biens immobiliers vacants ;
 la procédure des biens sans maître s'applique aussi à d'autres types de biens.*

La notion de bien sans maître

A l'exception des successions en déshérence (biens de personnes décédées sans héritiers ou dont la succession a été refusée) pour lesquelles l'État a été envoyé en possession (art. L. 1122-1 du CG3P), **sont considérés comme n'ayant pas de maître** :

Soit les biens immobiliers faisant partie d'une succession ouverte depuis **plus de trente ans** et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. (art. L. 1122-1 1°)

Toutefois, depuis le 23 février 2022, pour les successions ouvertes à compter du 1^{er} janvier 2007 et non encore partagées (IV de l'article 98 de la loi 3DS), ce délai est ramené à dix ans lorsque les biens se situent :

- dans une **Opération de Revitalisation de Territoire (ORT)**,
- en zone **France Ruralités Revitalisation (FRR)**,
- dans le périmètre d'une **Grande Opération d'Urbanisme (GOU)**
- ou dans un **Quartier prioritaire de la politique de la Ville (QPV)**

Procédure A

ou

Soit les immeubles n'ayant **pas de propriétaire connu** et pour lesquels, depuis plus de trois ans, les taxes foncières (sur les propriétés bâties ou non bâties) n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. (art. L. 1122-1 2°)

Procédure B

Ces dispositions permettent à la commune d'incorporer des logements ou terrains vacants pour les réhabiliter, les vendre ou les **intégrer dans un projet d'aménagement**.

La collectivité devra anticiper et définir un projet pour le bien avant d'engager la procédure. Elle peut s'appuyer sur les partenaires de l'ingénierie (CAUE, EPFN avec les études flash) pour définir ce projet.

Cet outil doit servir le projet de territoire et redonner un usage fonctionnel au bien.

Sans projet, le risque serait de maintenir le bien inoccupé, entraînant un entretien prolongé à la charge du patrimoine communal. (Code civil, art. 713)

Mettre en place un **recensement des logements vacants** :

- Utiliser l'outil Zéro Logement Vacant – outil gratuit à partir des données LOVAC,
- Vérifier la vacance d'usage via visites de terrain, échanges avec voisins, agents techniques.



Aide au repérage :

- Absence d'entretien manifeste (bâtiment délabré, jardin en friche, toiture effondrée).
- Inoccupation confirmée par constat (EDF coupé, absence de boîte aux lettres, etc.).

Procédure A

Successions ouvertes depuis **plus de 30 ans** et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

1^e phrase du 1^o de l'article L.1123-1 du CG3P

Conditions :

- succession ouvertes depuis plus de 30 ans avant le 1^{er} janvier 2007 et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

OU

- successions ouvertes depuis plus de 30 ans après le 1^{er} janvier 2007 lorsque le bien ne se situe pas dans une des zones visées à la 2^e phrase du 2^o de l'article L.1123-1 du CG3P et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

Conséquences :

- acquisition de plein droit du bien au bout de 30 ans
- pas d'action en restitution ouverte par l'article L.2222-20 du CG3P

Successions ouvertes depuis **plus de 10 ans après le 1^{er} janvier 2007** et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

2^e phrase du 1^o de l'article L.1123-1 du CG3P

Conditions :

- succession ouvertes depuis plus de 10 ans après le 1^{er} janvier 2007 et pour lesquelles aucun successeur ne s'est présenté

ET

- lorsque le bien se situe soit dans :
 - le périmètre d'une GOU
 - ou une opération de revitalisation de territoire (ORT)
 - ou une zone de revitalisation rurale (ZRR)
 - ou un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Conséquences :

- acquisition de plein droit du bien au bout de 10 ans
- action en restitution ou à défaut, indemnisation du bien par le propriétaire ou ses ayants droit (article L.2222-20 du CG3P)

Recherche poussée d'informations (formulaire 3233 SD)

Délibération par le conseil municipal autorisant le maire à incorporer le bien dans le patrimoine de la collectivité, et **publication de la délibération**



Formalisation de la prise de possession du bien par un **PV du maire**, et **affichage en mairie**

Demande d'enregistrement du bien auprès des services de la **publicité foncière** (DDFiP, avec formulaire 3265 SD)

Procédure B

Enquête préalable du maire ou de l'EPCI FP pour vérifier la vacance du bien et identifier les propriétaires (vérification du cadastre, saisine de la DDFiP...)



Télécharger le formulaire
« Demande de recherche de propriétaires »

Avis de la commission communale des impôts directs

Arrêté municipal ou du président de l'EPCI FP **constatant** que le bien n'a pas de propriétaire connu et que la taxe foncière n'est pas acquitté, par le propriétaire ou par un tiers, depuis plus de trois ans

Publication et affichage de l'arrêté en mairie

Notification au dernier propriétaire connu

Transmission au représentant de l'État



Si dans un délai de 6 mois à compter de la dernière mesure de publicité, aucune personne ne s'est manifestée, **le bien est présumé sans maître**

Délibération de l'organe délibérant constatant l'incorporation du bien dans le domaine public ou privé de la collectivité



Si aucune délibération n'est prise dans le délai de 6 mois, le bien devient propriété de l'État

Arrêté d'incorporation du bien dans le domaine public ou privé de la collectivité

Transmission au représentant de l'État

Demande d'enregistrement du bien auprès des services de la **publicité foncière** (DDFiP, avec formulaire 3265 SD)

Plus d'informations

CGPPP – articles L.1123-1 à L.1123-4 (biens sans maître).

Loi 3DS 2022 – art. 98 (délai réduit à 10 ans dans les ORT).

Code général des impôts – règles relatives à la taxe foncière.

<https://www.collectivites-locales.gouv.fr/competences/les-biens-sans-maitre>

<https://zerologementvacant.beta.gouv.fr/blog-et-actualites/bien-sans-maitre-definition/>

https://www.cantal.gouv.fr/index.php/contenu/telechargement/18242/146048/file/Fiche_DDT_BVSM_2023_12_VD_MiseEnFormePref.pdf



Par principe : le bien est attribué à **la commune** (Code civil, art. 713). Elle peut renoncer à ses droits au profit de l'EPCI dont elle est membre. Si l'EPCI ne souhaite pas intégrer le bien, il peut être attribué, sur demande, au Conservatoire du littoral, au Conservatoire régional d'espaces naturels ou, à défaut, à l'État.