

Textes - Journaux officiels

Logement social et Habitat

La loi ELAN est promulguée au Journal Officiel

Résumé : La loi publiée au journal officiel le 24 novembre 2018, vise à répondre aux attentes des Français pour améliorer leur cadre de vie au quotidien par le logement et le développement des territoires.

La loi s'adresse à tous les usagers et acteurs du logement. Elle comporte des dispositions qui couvrent l'aménagement, l'urbanisme, les constructions, les politiques sociales de l'habitat et le déploiement du numérique.

Pour ce qui concerne les collectivités et les aménageurs, la loi ELAN prévoit :

- D'offrir des solutions nouvelles au service des élus et de leurs projets, faciliter l'acte d'aménager sans introduire de nouvelles procédures.
- D'accélérer la rénovation des centres de villes moyennes à travers un contrat intégrateur unique « l'opération de revitalisation des territoires », en complément du programme Action Cœur de Ville.
- De permettre aux territoires de mieux réguler la location meublée touristique : sanctions accrues contre les propriétaires ne respectant pas leurs obligations et nouvelles amendes pour les plateformes d'intermédiation.
- De réquisitionner des locaux vacants pour héberger les sans-abri : cette politique de court terme est complémentaire de la politique du Logement d'Abord qui vise à plus longue échéance à pouvoir mieux répondre aux besoins de sortie de la rue.
- De renforcer les dispositifs de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

Pour ce qui concerne spécifiquement les EPFL, la loi ELAN précise aux articles 4, 25, 55 et 97 que :

- **les EPFL sont habilités à créer des filiales** et à acquérir ou à céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions, dans des conditions déterminées par décret en Conseil d'Etat.

- **La compétence des EPFL en matière de proto-aménagement est désormais clarifiée.** En effet, est ajouté à l'article L.324-1 du code de l'urbanisme, la précision suivante : « (les EPFL) sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis ».

- **Les conditions de création et d'adhésion à un EPFL sont modifiées** puisque désormais les EPCI intéressés doivent être des EPCI à fiscalité propre, mais n'ont plus à être dotés de la compétence PLH. Cette dernière condition est supprimée.

- **Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus aux EPFL dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.**

Pour ce qui concerne les Organismes de Foncier Solidaire (OFS) et plus spécifiquement les Baux Réels Solidaires (BRS), plusieurs précisions et compléments sont apportés, notamment sur la question de la copropriété.

De nombreuses mesures sont d'application immédiate. Quelques autres nécessitent un travail législatif ou réglementaire complémentaire qui sera fait dans les prochains mois.

(Source : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/promulgation-de-la-loi-portant-evolution-du-logement-du-logement-et-du-numerique-loi-elan>).

Foncier agricole

Mission d'information commune sur le foncier agricole

Résumé : Une mission d'information de l'Assemblée nationale a été constituée dès le début d'année 2018 sur le thème du foncier agricole.

Présidée par Jean-Bernard Sempastous (LREM, Hautes-Pyrénées) avec comme rapporteurs Anne-Laurence Petel (LREM, Bouches-du-Rhône) et Dominique Potier (Nouvelle Gauche, Meurthe-et-Moselle), cette commission vient de rendre son rapport.

Ce rapport avait pour double objectif de prendre la mesure des menaces qui pèsent sur la terre, ressource convoitée et négligée lorsqu'elle est offerte à l'artificialisation et soustraite à sa fonction nourricière et d'analyser la capacité des outils de régulation du foncier agricole et des exploitations à faire face à l'enjeu du renouvellement des générations et aux nouvelles modalités d'exploitation.

Il aboutit à des propositions différentes de la part des deux rapporteurs, ce que regrette le Président de la commission Jean-Bernard Sempastous, bien que 15 propositions aient tout de même fait consensus. Parmi elles, le Président de la Commission évoque la proposition visant à « faciliter le portage du foncier et inciter à la coopération entre SAFER et EPFL ».

Vacance des logements

Parution d'un nouveau guide sur la vacance des logements à destination des élus locaux

Résumé : Le 21 décembre 2018 à Paris, une réunion de travail a eu lieu entre l'Anah, le RNCLV (réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant), et le Ministère de la Ville et du Logement sur le sujet de la vacance des logements. A cette occasion, le RNCLV a remis un guide intitulé « vacance des logements : des stratégies et des méthodes pour en sortir » visant à « partager les méthodes de repérage de la vacance et les bonnes pratiques pour susciter dans d'autres territoires les stratégies adaptées ».

Ce dernier a pour objectif de « partager les méthodes de repérage de la vacance et les bonnes pratiques pour susciter dans d'autres territoires les stratégies adaptées ». Ce guide, à destination des collectivités locales, est conçu à partir des réalisations des territoires. Il propose aux décideurs locaux « une méthodologie pour leur permettre d'identifier la nature de la vacance, d'évaluer la situation des logements concernés et de déployer des stratégies de 'sortie' en fonction des besoins des territoires », indiquent les parties prenantes de ce projet.

Les nombreuses propositions émises pourraient aboutir, dès 2019, à la formalisation d'une proposition de loi foncière, voire éventuellement à la présentation d'un projet de loi par le Gouvernement.

(Source : [http://www2.assemblee-nationale.fr/15/missions-d-information/missions-d-information-communes/foncier-agricole/\(block\)/47435](http://www2.assemblee-nationale.fr/15/missions-d-information/missions-d-information-communes/foncier-agricole/(block)/47435))

Commentaire EPFL PB : les SAFER et, dans une moindre mesure, les EPF sont concernés par ce rapport d'information sur le foncier agricole. Tous deux auditionnés au mois de juillet par le Président et les rapporteurs de cette commission, la SAFER Aquitaine Atlantique et l'EPFL Pays Basque ont ainsi pu évoquer les contours de leur partenariat en insistant sur son intérêt. Ils suivront de près les propositions ou projets de loi annoncés pour 2019 sur la question.

Les besoins propres aux territoires peuvent être en effet divers : « disposer de logements abordables et sociaux en zone tendue, rechercher une attractivité résidentielle en centre ancien, dans un cœur de village [ou encore] imaginer un nouvel usage des logements vacants ».

Le guide est consultable sur le site de l'Anah : http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_guides_methologiques/Guide-Vacance-des-logements.pdf

A l'issue de cette rencontre, le Ministre, Julien Denormandie, a annoncé le lancement d'un plan national pour remettre sur le marché des logements vacants dès février 2019.

Commentaire EPFL PB : L'EPFL Pays Basque se positionne auprès des communes pour apporter son expertise foncière et lutter contre la vacance.

Environnement - Compensations écologique, agricole et forestière

Compensations écologique, agricole et forestière : l'objectif est difficile à atteindre en Ile de France

Rapport du groupe de travail mené par l'Observatoire Régional du Foncier (ORF) en Ile de France

Résumé : Le rapport rendu par l'ORF Ile de France sur la question des compensations écologique, agricole et forestière a permis de mettre en évidence les difficultés que rencontrent aujourd'hui les acteurs franciliens dans la mise en œuvre de ces mesures.

En effet, « les mesures compensatoires sont devenues incontournables dans la pratique de tout opérateur de transformation urbaine, qu'il soit public ou privé, à partir du moment où il intervient sur un espace possédant des caractéristiques naturelles, agricoles, ou jouant un rôle en matière de biodiversité ».

Ce rapport abouti à deux constats. **Le premier, qui a guidé l'analyse détaillée de leurs travaux, est que « la mise en œuvre des mesures de compensation repose, par nature, sur le foncier. (...) Or, ce processus de ponction du foncier pour la compensation pose à terme la question de ses effets sur la raréfaction et sur le prix du foncier. Dans un contexte francilien de pression foncière sur les espaces agricoles, naturels et forestiers, les acteurs de transformation urbaine rencontrent des difficultés à trouver les surfaces nécessaires à la compensation dans le temps imparti de leur projet. C'est la raison pour laquelle ils sollicitent des acteurs intermédiaires, notamment des opérateurs de compensations ».**

Le second, porte sur le fait que si « la séquence ERC relève de l'ensemble de la démarche d'élaboration des projets, de la planification au projet d'aménagement, en passant par les documents d'urbanisme, **dans la pratique seul le volet Compenser est envisagé, par défaut, lors de la concrétisation des projets.** De ce fait, la réglementation ERC ne concerne que trop souvent uniquement les opérateurs situés en aval de la chaîne opérationnelle : aménageurs, promoteurs et bailleurs, à qui la responsabilité des mesures de compensation échoit ».

Parmi les propositions émises, notons celles-ci :

- Pour résoudre les difficultés opérationnelles identifiées : **Mobiliser les outils fonciers.**

Et notamment « **Recourir plus systématiquement aux organismes fonciers comme les SAFER** pour trouver des sites adaptés et ainsi anticiper le besoin de compensation. Cela permettrait de résoudre certaines difficultés de maîtrise foncière et cela serait un gain de temps précieux pour les aménageurs dans leur phase de prospection foncière ».

- Toujours pour résoudre les difficultés opérationnelles identifiées : **Définir une stratégie régionale**

Plus précisément : « **Avoir une stratégie régionale de localisation des mesures compensatoires qui permette à la fois d'anticiper les demandes, de ne pas agir dans la précipitation et selon une logique d'opportunité** ».

Et : « **Intégrer le principe de mutualisation dans le choix des sites et des mesures de compensation** ».

- Autre mesure pour résoudre les difficultés opérationnelles identifiées : **Intégrer les compensations dans les territoires locaux.**

Comment ? « **En formant les collectivités locales (qui peuvent se voir rétrocéder les compensations) pour qu'elles puissent assurer leur gestion et adapter leurs pratiques d'entretien des espaces verts. De façon plus générale, il apparaît important de davantage sensibiliser les collectivités locales aux mesures compensatoires** ».

- Enfin, pour systématiser l'évaluation des compensations : **étudier les incidences des compensations sur les prix du foncier.**

Jurisprudence

Droit civil - procédure de biens sans maîtres

L'appropriation par une commune d'un bien sans maître faut d'héritier ne porte pas atteinte au droit de propriété

Issu de AJDA 2018 – page 1478

Cour de cassation, 3ème civ., 12 juillet 2018, n°17-16.103

Résumé : **l'appropriation par une commune d'un bien sans maître faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté ne porte pas atteinte disproportionnée au droit de propriété, a jugé la Cour de cassation.** Sa position rejoint ainsi celle du Conseil d'Etat qui avait refusé de renvoyer une question prioritaire de constitutionnalité concernant le

1° de l'article L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, prévoyant l'appropriation, au profit de la commune, des biens faisant partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

Commentaire EPFL PB : l'EPFL Pays Basque et la SAFER Aquitaine Atlantique vous accompagnent pour vous aider à résorber les situations de biens sans maîtres sur vos territoires.

