

ESPACE infos

Lettre d'information du CFMEL

Sommaire

DOSSIER DU MOIS IMMEUBLES EN PÉRIL	1-4
LE CFMEL ET VOUS	5
LE FORUM	5
EN BREF	6
JURISPRUDENCE	7
QUESTIONS - REPONSES	8-9
TEXTES OFFICIELS	10-11
INFOS +	12
L'ACRONYME DU MOIS	12
REVUE WEB	12

Tous les numéros d'Espace Infos sont en ligne sur notre site www.cfmel.fr



LES IMMEUBLES ABANDONNÉS OU EN PÉRIL : mode d'emploi à destination des maires

Le risque de péril des immeubles que les propriétaires ne peuvent plus entretenir ou qui sont laissés vacants est aujourd'hui une préoccupation forte dans toutes les communes.

Le maire, le conseil municipal et les services communaux doivent se mobiliser face à ce phénomène et être en capacité de proposer des solutions pour dynamiser et sécuriser le logement sur le territoire communal.

Le dossier du mois propose un panorama des outils juridiques à leur disposition pour répondre à ces impératifs.

Le partage des responsabilités

Le propriétaire d'un bâtiment est en tout premier lieu responsable des dommages causés par sa ruine, sur le fondement de l'article 1244 du code civil, que cette ruine soit causée par un défaut d'entretien ou par un vice de construction. Il est par conséquent tenu d'entretenir ses biens et d'éviter leur dégradation.

Le maire doit assurer la sécurité de ses administrés et doit, au titre de ses pouvoirs de police, intervenir pour compenser la carence des propriétaires, en cas de risque pour la sécurité publique.

Lorsqu'un bâtiment présente un danger menaçant sa solidité, qui est le résultat d'une cause extérieure (force majeure, fortes intempéries, incidents extérieurs), ce risque relève du pouvoir de police administrative générale, conformément aux articles

□ □ □

LA LUTTE CONTRE LA DEGRADATION DES IMMEUBLES

Quelles réponses au délabrement
et à l'absence d'entretien des
immeubles ?

Dossier

du mois

L 2212-2 et L 2212-4 du CGCT.

Lorsque la menace de ruine d'un immeuble est provoquée en grande partie par des causes qui lui sont propres (mauvais entretien, absence de réparations ...), le risque de péril relève de la police spéciale des immeubles menaçant ruine (péril ordinaire/ péril imminent) en application de l'article L 2213-24 du CGCT.

Ce pouvoir de police peut être transféré au Président de l'EPCI compétent en matière d'habitat sur décision du Maire. Dans ce cas, le Président informe les maires des communes concernées, dans les meilleurs délais des décisions qu'il prend en la matière. Il peut également solliciter les agents de police municipale, pour faire exécuter les arrêtés pris en matière de péril, le cas échéant, en application de l'article L 5211-9-2 du CGCT.

En revanche, l'état d'insalubrité des logements relève de la police spéciale du Préfet et des services de l'Agence Régionale de Santé. Néanmoins, le Maire, au titre de son pouvoir de police générale, peut intervenir en soutien ou dans l'urgence.

La veille sur le territoire communal

Les services de la commune peuvent réaliser un état des lieux des immeubles vacants ou dégradés sur le territoire communal et recenser leur état général et l'identité de leurs propriétaires.

Cet état des lieux initial et ses mises à jour périodiques doivent permettre d'identifier les immeubles non occupés, non entretenus, délabrés, sans problème particulier de sécurité, ou présentant un péril plus inquiétant.

Il peut être effectué lors de visites sur les lieux suite à un signalement par les occupants ou les voisins ; par l'agent de police municipale ou un

adjoint délégué, assisté si besoin par un homme de l'art ; par un expert qui peut être diligenté soit par un assureur en cas de conflit de voisinage, soit directement par le maire. Néanmoins si l'occupant n'autorise pas l'entrée dans l'immeuble, il n'est pas possible de le contraindre dans ce cadre, le constat se fera de la voie publique.

Ce recensement exhaustif, est une aide à la décision pour permettre la mise en oeuvre des procédures légales à sa disposition, en fonction des situations de péril.

L'une des difficultés est d'identifier les propriétaires des immeubles, au-delà de l'aspect financier et technique. En effet, les services de la commune doivent déployer tous les moyens de recherches à leur disposition pour découvrir l'identité des propriétaires, de leurs héritiers ou ayants-droits (recueil d'information auprès des notaires, du fichier immobilier, du livre foncier ou du rôle des impôts locaux ...).

Le temps passé à ces recherches souvent infructueuses notamment dès que le propriétaire ou ses héritiers déménagent à l'étranger, peut se révéler un frein pour les procédures mises en oeuvre par les communes, et ne trouvent pour l'heure, pas toujours de réponses.

LE CAS PARTICULIER DES IMMEUBLES EN PÉRIL

Quelles procédures pour lutter contre les immeubles en péril ?

Au titre de son pouvoir de police, le maire doit prendre la mesure du péril encouru au vu de l'état de l'immeuble concerné et agir en conséquence en cas de risque avéré pour la sécurité publique.

Au préalable, il est impératif de mettre en sécurité le site et ses abords relevant du domaine public : signalisation d'un périmètre de sécurité, interdiction de

stationner ou de circuler aux abords. Il convient de notifier ces arrêtés et décisions de police aux propriétaires de l'immeuble en péril afin de les informer de la situation de péril, de leur rappeler leurs obligations d'entretien et de leur permettre de faire valoir leurs observations.

Les marges de manœuvre du maire et le choix de procédure applicable diffèrent en fonction de la gravité du péril constaté.

Le péril d'une gravité extrême

Toute situation d'extrême urgence créant un péril particulièrement grave et imminent requiert immédiatement une mesure de police générale, quelle que soit l'origine (extérieure ou propre à l'immeuble) du danger ou du péril.

Le maire est alors compétent pour intervenir en urgence, sans procédure préalable, pour faire cesser le danger pour la sécurité et la salubrité publique – CE 5/06/2019 req n° 417305, Préfet de Paris.

Il prend un arrêté de police pour prescrire les mesures nécessaires et intervient d'office, aux frais des propriétaires, pour réaliser les travaux pour faire cesser le risque.

Interdiction d'habiter l'immeuble en péril

Dès lors qu'existe un danger pour la sécurité ou la santé des occupants, le propriétaire est tenu d'assurer leur relogement dans des conditions décentes et adaptées à ses besoins ; si les occupants refusent au moins trois offres de relogement, le propriétaire procède à leur expulsion dans le délai de 2 mois.

En cas de carence du propriétaire, le maire prend un arrêté temporaire ou définitif d'habiter tout ou partie de l'immeuble et intervient d'office aux frais du propriétaire, pour procéder au relogement. L'indemnité due par le propriétaire défaillant peut être égale à un an du loyer prévisionnel et est recouvrée comme une contribution directe.

La procédure est prévue par l'article L 521-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), et s'applique pour le péril imminent et ordinaire.

Dossier

du mois

Le péril imminent

En situation d'urgence, lorsqu'il est nécessaire de prendre des mesures provisoires pour mettre fin au péril, le maire doit informer le propriétaire de l'état de péril et l'avertir de son intention de saisir le juge des référés dans le cadre d'un péril imminent prévu par l'article L511-3 du CCH.

Sans réponse du propriétaire, le Maire saisit le juge des référés du Tribunal administratif aux fins d'expertise. Le juge nomme un expert pour constater le péril et proposer dans un premier temps, des mesures provisoires pour faire cesser le péril ou/et sécuriser le bâtiment, et des mesures définitives qui seront prescrites dans un second temps. L'expert se rend sur place dans les 24 heures, en présence du Maire, et préconise dans un rapport les mesures provisoires utiles.

Dans l'hypothèse où l'occupant ou le propriétaire refuse que l'expert pénètre dans l'immeuble concerné, le maire peut demander au Préfet le recours de la force publique, sans avoir à solliciter une ordonnance préalable du juge. En tout état de cause, un tel refus ne doit pas stopper la procédure; le maire se doit d'assurer la sécurité publique (Réponse ministérielle publiée au JO Sénat du 24/09/2019, Q n° 08549).

Au vu du rapport d'expertise, le maire prescrit par arrêté les mesures provisoires préconisées par l'expert et peut, le cas échéant, prendre un arrêté portant interdiction temporaire ou définitive d'habiter. Les arrêtés sont notifiés aux propriétaire(s), leur(s) ayant(s) droits détenteur(s) de droits réels et l'(es) occupant(s) et affichés en Mairie et sur l'immeuble en péril.

Sans réaction des intéressés, la commune réalise les travaux d'office aux frais des propriétaires. Un titre de recette du montant de l'ensemble

des frais correspondant au coût des mesures mises en œuvre par la commune est émis et notifié au propriétaire (travaux, frais de relogement et rémunération de l'expert); les sommes sont recouvrées comme en matière de contribution directe.



Si des travaux complémentaires ou la démolition de l'immeuble sont nécessaires, le maire doit saisir le juge judiciaire pour obtenir une ordonnance de démolition de l'immeuble et engager une procédure de péril ordinaire. En effet, le maire ne peut pas décider seul de la démolition de l'immeuble, dans le cadre d'une procédure de péril imminent, sous peine de voir la procédure annulée.

Le choix de la procédure adéquate est déterminant et le juge peut soulever ce moyen d'office en cas de recours contre l'arrêté de péril pour annuler l'intégralité de la procédure (CAA Douai n° 17DA01692, 17/09/2019, Commune de Pontruet).

Le péril ordinaire

En dehors d'une situation d'urgence, lorsque la sécurité publique et des occupants est menacée par l'état de ruine de l'immeuble, le maire intervient dans le cadre d'une procédure de péril ordinaire en application des articles L 511-1 et L 511-2 du CCH.

Dans le cadre d'une phase contradictoire préalable et obligatoire, il informe du péril ordinaire le propriétaire et le met en demeure de faire valoir ses observations dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois.

Le maire peut en parallèle prescrire des mesures de sauvegarde et la mise en place d'un périmètre de sécurité.

Au terme du délai imparti, le Maire prend un arrêté de péril ordinaire pour mettre en demeure le propriétaire de réaliser des travaux pour remédier à la situation, dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois.

L'arrêté doit prévoir une astreinte pour être plus contraignant et inciter le propriétaire à intervenir pour faire cesser le péril.

La loi ALUR a prévu la possibilité d'instaurer une astreinte jusqu'à 1000 euros par jour de retard, lorsque le péril concerne un immeuble en ruine, à usage principal d'habitation.

Comme en péril imminent, si la situation le justifie, le maire peut prescrire par arrêté l'interdiction temporaire ou définitive d'habiter.

Les arrêtés sont notifiés au propriétaire, leur ayants droits détenteurs de droits réels et les occupants, affichés en Mairie et sur l'immeuble en péril. Ils sont également publiés au service de la publicité foncière, aux frais du propriétaire, afin d'informer les éventuels acquéreurs de la situation de péril, en application de l'article L 511-1-1 du CCH.

Si le propriétaire met en œuvre des mesures de péril et réalise les travaux, le maire prend un arrêté de main levée en prenant acte de la date d'achèvement des travaux, après un contrôle réalisé par un homme de l'art.

Si le propriétaire est défaillant, le maire doit le mettre en demeure d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté dans un délai qui ne peut être inférieur à 1 mois. Sans résultats, la commune réalise d'office les travaux, aux frais du propriétaire.

En cas de nécessité de démolir le bâti, le maire doit saisir le juge judiciaire qui l'autorisera par ordonnance.

Dossier

du mois

LES IMMEUBLES VACANTS OU DEGRADÉS

Quels outils pour combattre l'abandon des immeubles ?

Si un ou plusieurs bâtiments ne sont pas habités ou utilisés mais, pour autant, ne présentent pas de péril pour la sécurité publique, le maire peut proposer de les intégrer dans le patrimoine communal, afin de favoriser le logement sur le territoire communal ou d'éviter les cas de squats ou d'occupation irrégulière.

La procédure des biens vacants et sans maîtres

Cette procédure s'applique dans deux hypothèses :

- Les successions en déshérence
Les biens dans une succession ouverte depuis plus de 30 ans sont considérés comme n'ayant pas de maître. C'est le cas des propriétaires qui décèdent sans héritiers connus ou lorsque les biens sont inscrits à l'actif d'une succession qui n'est pas réglée depuis plus de 30 ans. Il faut se rapprocher des notaires qui officient sur le territoire de la commune pour avoir des informations et établir que la succession n'a jamais fait l'objet de dévolution successorale. Si la succession est vacante, le conseil municipal peut intégrer sans procédure particulière le bien dans le patrimoine communal, ou y renoncer au profit de l'Etat par délibération, en application de l'article 713 du code civil.
- Les biens abandonnés
Il s'agit des biens dont les propriétaires ne sont pas connus et pour lesquels les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis 3 ans. C'est le cas des propriétaires connus qui ne sont plus joignables (lettre retournée avec la mention

«n'habite pas à l'adresse indiquée») ou qui restent sourds aux mises en demeure et lorsqu'aucune taxe foncière n'est acquittée depuis trois ans ou que le bien n'y est pas soumis d'une exonération. Par précaution, il faut en demander la confirmation auprès de la Trésorerie.

Le maire prend un arrêté constatant la vacance et le non-paiement des taxes foncières, après avis de la commission communale des impôts directs et l'affiche pendant 6 mois en mairie et sur l'immeuble concerné. Il doit également le notifier au dernier domicile connu des propriétaires ; ainsi qu'à l'occupant non propriétaire si l'immeuble est habité ; et obligatoirement au Préfet.

A l'issue de ce délai de 6 mois, à compter de la dernière mesure de publicité, l'immeuble est présumé sans maître et peut être incorporé dans le domaine communal, par une délibération du conseil municipal.

Enfin, le maire prend un arrêté pour constater cette incorporation. A défaut ou en cas de refus du conseil municipal, la propriété sera attribuée à l'Etat, par arrêté préfectoral.

L'acquisition des immeubles en vue de leur requalification

La commune dispose également d'outils permettant d'acquérir des immeubles pour mener une politique de requalification d'un quartier ou d'immeubles dégradés ou abandonnés :

- L'expropriation des biens en état manifeste d'abandon, situés en agglomération, aux fins de réaliser du logement, une opération de restructuration ou d'aménagement, conformément aux articles L 2241-4 et L 2243-1 du CGCT.
- L'expropriation d'immeubles déclarés insalubres à titre

irrémédiable ou d'immeubles à usage total ou partiel d'habitation frappé d'un arrêté de péril assortie d'une ordonnance de démolition ou d'une interdiction d'habiter, en application des articles L 511-1 et suivants du Code de l'expropriation.

Ces procédures particulières d'expropriation sont simplifiées au niveau de la phase administrative, puisque le Préfet prend directement un arrêté de cessibilité et désigne la collectivité au profit de laquelle l'expropriation sera poursuivie. De plus, le calcul de l'indemnité d'expropriation tient compte du caractère impropre ou insalubre des bâtiments et d'une déduction des frais engagés par la collectivité pour la démolition de l'immeuble en péril et le relogement des occupants, le cas échéant.

- La requalification des copropriétés dégradées prévue par les articles L 741-1 et suivants du CCH. C'est un tout nouvel outil créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 qui autorise la commune à intervenir pour soutenir les copropriétés, qui font face à des difficultés financières, en mettant en œuvre un plan de sauvegarde. Il permet également la réhabilitation des immeubles en copropriété, et en cas de carence, l'intervention d'office de la collectivité. Il ouvre enfin la voie de l'acquisition d'un immeuble en vue de sa démolition ou de sa réhabilitation, soit par une procédure simplifiée d'expropriation, soit par l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé, dans l'hypothèse où la commune veut porter un projet de réhabilitation du bâti ou une politique de l'habitat sur son territoire.

Sophie VAN MIGOM
Juriste au CFMEL

**cfmel.fr / rubrique Assistance juridique :
Deux fiches pratiques sur les biens abandonnés et les immeubles en péril sont consultables en ligne.**



FRONTIGNAN

MARCHÉ DE NOËL

Samedi 7 et dimanche 8 décembre 2019

De 9h30 à 18h - Autour des Halles

Ateliers décoration, maquillage et écriture de lettres au Père Noël, jeux en bois.

Toute la journée - Place Jean Jaurès

Chalet du Père Noël et stand photo.

Libre et gratuit.

Mercredi 11 et mercredi 18 décembre 2019

A 14h30 - Espace Albert-Calmette,

Atelier cuisine parent/enfant pour fabriquer vos sablés de

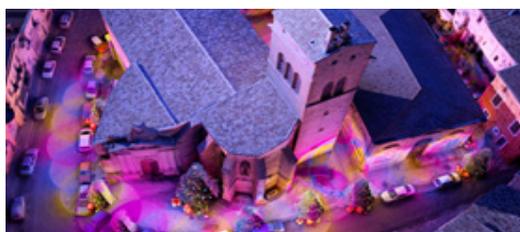
Noël en partenariat avec l'association

Femmes en Languedoc-Roussillon.

Atelier gratuit et ouvert à tous.

Inscription conseillée : 04 67 53 47 04

Contact : https://http://www.frontignan.fr/contenus/uploads/2019/11/FIN_D_ANNEE_EN_FETE_2019.pdf



ANIANE

LES FÉRIES DE NOËL

Du 1er décembre 2019 au 5 janvier 2020

Dans les rues du village et à la Chapelle des Pénitents

Marché de Noël, marché aux santons, la grande parade de Noël, les féeries des lumières.

Concert de l'Épiphanie

Dimanche 5 janvier 2020

A 17 h - Abbaye Saint-Sauveur

Organisé par l'association Saint Benoît d'Aniane en partenariat avec les Amis de St Guilhem et la mairie d'Aniane.

Tarif: 5 € / gratuit pour les membres de l'association.

<https://www.lesfeeriesdenoelaniane.com/>

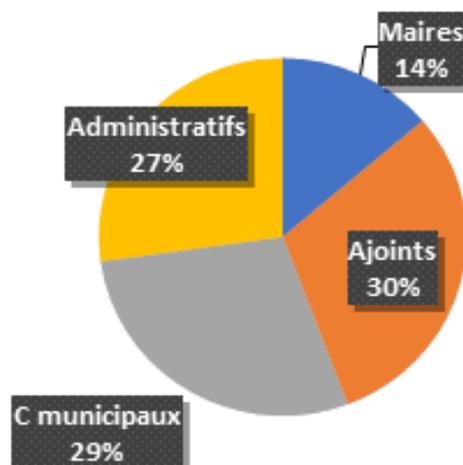
L'actualité du CFMEL

• Les chiffres de la formation :

Alors que la dernière formation proposée au cours de ce mandat s'est tenue le 8 novembre dernier, nous vous proposons un bilan de la formation des élus de l'Hérault au cours de la **mandature 2014/2020** :

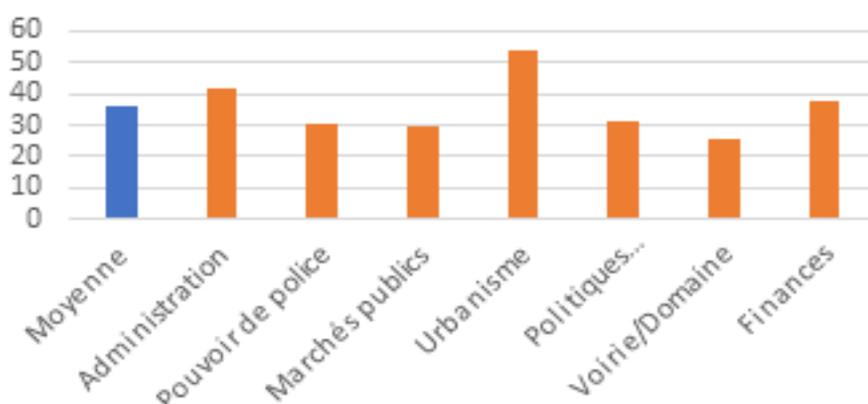
240 réunions d'information et de formation qui ont réuni **8702 participants**, soit une **moyenne de 35 personnes par réunion**.

Participation par fonction



Contrairement aux années passées, le nombre de participants est resté élevé tout au long de ces cycles. Le nombre moyen de participants varie d'une thématique à l'autre, en fonction du nombre de réunions proposées.

Participation par thématique



En Bref...



URBANISME

Interruption des travaux dans l'attente de leur régularisation par un permis modificatif.

C'est à l'occasion d'un recours en référé contre un arrêté ordonnant l'interruption des travaux pris par le maire, que le juge a dû apprécier la validité de la décision contestant la non conformité, au permis de construire délivré, des travaux réalisés par le pétitionnaire. Dans ce cadre, le juge a pu constater que le fait que le pétitionnaire dépose et obtienne un permis modificatif dans le mois suivant l'interruption des travaux, lui permettait de régulariser les travaux non conformes et de reprendre le chantier.

Par conséquent, il a considéré que « l'intervention d'un permis modificatif a eu implicitement mais nécessairement pour effet d'abroger l'arrêté ordonnant l'interruption des travaux » et que le référé était devenu sans objet.

CE, 16 octobre 2019, n° 423275

Urbanisation en zone de montagne en continuité des groupes de constructions ou d'habitations.

Le Conseil d'Etat a pris la peine de définir les caractéristiques des groupes de constructions et d'habitations qui justifient l'extension d'urbanisation en zone de montagne, en application des articles L 122-5, L 122-5-1 et L 122-6 du Code de l'urbanisme.

L'urbanisation en zone de montagne, sans être autorisée en zone diffuse, peut être réalisée non seulement en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, mais également en continuité avec les groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ; est ainsi possible l'édification de constructions nouvelles en continuité d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations non inscrits dans les traditions locales, et à ce titre ne seraient pas considérés comme un hameau. L'existence d'un tel groupe suppose plusieurs constructions qui, eu égard à leurs caractéristiques, à leur implantation par rapport aux autres et à l'existence de voies et de réseaux peuvent être perçues comme appartenant à un même ensemble.

En l'espèce, les parcelles impactées par les projets de construction de deux maisons d'habitation et d'une piscine, se trouvaient en zone NB, dans un lieu-dit non desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement, composé d'une dizaine d'habitations existantes, distantes les unes des autres de 25 à 40 mètres. Pour le juge administratif, ce lieu-dit ne constituait pas un hameau ou un groupe d'habitations existant en continuité duquel les constructions projetées pouvaient être autorisées.

CE, 2 octobre 2019, n° 418666



SERVITUDE DE PASSAGE

Droit de passage pour un fonds enclavé.

Les nouveaux propriétaires d'une parcelle revendiquaient un droit de passage avec un véhicule sur la parcelle voisine, alors que le vendeur y avait renoncé par acte notarié, conservant uniquement une servitude conventionnelle de passage à pied.

Dans ce cas d'espèce, le juge a rappelé que si l'enclave permet de revendiquer un droit de passage sur l'un des fonds voisins en application des articles 682 et 684 du code civil, c'est à la condition que l'état d'enclave résulte de la division d'un fonds par suite d'une vente ou d'un échange, et non du fait volontaire du propriétaire du fonds enclavé ou de ses auteurs.

Par conséquent, cette renonciation ne pouvait être opposée à la demande d'une servitude de passage, si le terrain ne disposait pas d'un accès suffisant ou que la topographie des lieux ou les règles d'urbanisme permettaient sa mise en oeuvre.

Cour de cassation, Civ3ème 24 octobre 2019, n° 18 - 20.119

Jurisprudence

ADMINISTRATION

LA PREUVE DE LA NOTIFICATION REGULIERE D'UNE DECISION EST RAPPORTEE PAR L'AVIS POSTAL DE RECEPTION INDIQUANT LA DATE A LAQUELLE LE PLI A ETE PRESENTE MAIS NON RETIRE.

CE 15 novembre 2019, req. n° 420509

Vu la procédure suivante :

Mme B... A... a demandé au tribunal administratif de Nice de prononcer la décharge des cotisations supplémentaires d'impôt sur le revenu et de contributions sociales auxquelles elle a été assujettie au titre des années 2009 et 2010, ainsi que des pénalités correspondantes.

(...)

Vu :

- le code général des impôts et le livre des procédures fiscales ;
- le code des postes et des communications électroniques ;
- l'arrêté du 7 février 2007 pris en application de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques et fixant les modalités relatives au dépôt et à la distribution des envois postaux ;
- le code de justice administrative ;

Considérant ce qui suit :

2. D'une part, aux termes de l'article 5 de l'arrêté du 7 février 2007 pris en application de l'article R. 2-1 du code des postes et des communications électroniques et fixant les modalités relatives au dépôt et à la distribution des envois postaux dans sa rédaction alors applicable : « En cas d'absence du destinataire à l'adresse indiquée par l'expéditeur lors du passage de l'employé chargé de la distribution, le prestataire informe le destinataire que l'envoi postal est mis en instance pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de la présentation de l'envoi postal à son domicile ainsi que du lieu où cet envoi peut être retiré. / Au moment du retrait par le destinataire de l'envoi mis en instance, l'employé consigne sur la preuve de distribution les informations suivantes : (...) - la date de présentation ; / - la date de distribution ; (...) ». Aux termes de l'article 7 du même arrêté : « A la demande de l'expéditeur, et moyennant rémunération de ce service additionnel fixée dans les conditions générales de vente, le prestataire peut établir un avis de réception attestant de la distribution de l'envoi. Cet avis est retourné à l'expéditeur et comporte les informations suivantes : (...) - la date de présentation si l'envoi a fait l'objet d'une mise en instance ; - la date de distribution ; (...)

3. D'autre part, il résulte de l'article L. 76 du livre des procédures fiscales que les bases ou éléments servant au calcul des impositions d'office doivent être notifiées au contribuable. En cas de contestation sur ce point, il incombe à l'administration

fiscale d'établir qu'une telle notification a été régulièrement adressée au contribuable et, lorsque le pli contenant cette notification a été renvoyé par le service postal au service expéditeur, de justifier de la régularité des opérations de présentation à l'adresse du destinataire. La preuve qui lui incombe ainsi peut résulter soit des mentions précises, claires et concordantes figurant sur les documents, le cas échéant électroniques, remis à l'expéditeur conformément à la réglementation postale soit, à défaut, d'une attestation de l'administration postale ou d'autres éléments de preuve établissant la délivrance par le préposé du service postal d'un avis de passage prévenant le destinataire de ce que le pli est à sa disposition au bureau de poste. Compte tenu des modalités de présentation des plis recommandés prévues par la réglementation postale, doit être regardé comme portant des mentions précises, claires et concordantes suffisant à constituer la preuve d'une notification régulière le pli recommandé retourné à l'administration auquel est rattaché un volet « avis de réception » sur lequel a été apposée la date de vaine présentation du courrier et qui porte, sur l'enveloppe ou l'avis de réception, l'indication du motif pour lequel il n'a pu être remis.

4. La cour a jugé qu'il n'était pas établi que Mme A... avait été régulièrement avisée que le pli était à sa disposition au bureau de poste dont elle relevait, au motif que le feuillet « preuve de distribution » était vierge de toute mention et notamment de la date de vaine présentation. En statuant ainsi, alors que la réglementation postale citée au point 2 ci-dessus n'impose de consigner des informations sur la preuve de distribution que lors du retrait par le destinataire de l'envoi mis en instance et qu'en l'absence de retrait, seul l'avis de réception doit donc être renseigné, la cour, qui s'est fondée sur un élément inopérant, a commis une erreur de droit.

(...)

7. En premier lieu, il résulte de l'instruction que le pli recommandé contenant la proposition de rectification, expédié à l'adresse exacte de Mme A..., a été retourné le 2 octobre 2012 à l'administration, accompagné d'un avis de réception comportant la mention : « présenté / avisé le 12/9 ». En outre, l'enveloppe du pli recommandé était revêtue d'une étiquette intitulée : « pli non distribuable » sur laquelle la case « non réclamé », correspondant au motif de non-distribution, était cochée. Compte tenu de ces mentions précises, claires et concordantes, la proposition de rectification doit être regardée comme ayant été régulièrement notifiée à Mme A....

(...)

DECIDE :

Article 1er : L'arrêt du 22 mars 2018 de la cour administrative d'appel de Marseille est annulé.

Questions



FINANCES

Règles de transparence appliquée aux projets éligibles à la DETR

Réponse du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales publiée dans le JO Sénat du 17/10/2019 - page 5255, (Question n°04213)

Depuis 2017, la transparence, la publicité et la communication des informations concernant les projets retenus au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR) et de la dotation de soutien à l'investissement local (DSIL) ont été renforcées. Ce renforcement concerne tant le rôle de la commission d'élus instituée à l'article L. 2334-37 du code général des collectivités territoriales (CGCT) et qui intègre désormais jusqu'à quatre parlementaires en son sein, que l'information des parlementaires ainsi que du public en général. Pour ce qui concerne les parlementaires du département, l'article L. 2334-37 du CGCT prévoit que le représentant de l'État dans le département leur communique, cinq jours francs avant toute réunion, une note explicative de synthèse sur les affaires inscrites à l'ordre du jour de la réunion de la commission susmentionnée. L'article L. 2334-42 du CGCT prévoit, en outre, que le préfet leur adresse un bilan de l'utilisation de la DSIL dans leur département ainsi que les orientations mises en œuvre en ce qui concerne cette dernière. Par ailleurs, l'ensemble des opérations soutenues au titre de la DETR et de

la DSIL font dorénavant l'objet d'une publication sur le site internet des préfectures le 30 septembre et, le cas échéant, le 30 janvier. Les commissions DETR étant des commissions administratives placées auprès du préfet, il est logique, afin d'assurer leur fonctionnement régulier, que le droit encadre plus précisément les modalités d'information des élus qui en sont membres. Néanmoins, comme les y invite l'instruction interministérielle du 11 mars 2019 relative aux dotations et fonds de soutien à l'investissement en faveur des territoires en 2019, il revient aux préfets de prendre toutes les mesures qui leur semblent utiles pour assurer un niveau de transparence adéquat sur l'usage de ces crédits d'État. Le contenu exact de celles-ci peut varier selon les organisations et les choix locaux, conformément à la gestion largement déconcentrée de ces dotations.

Quelle est la feuille de route du gouvernement au sujet des dotations et du potentiel fiscal ?

Réponse du Secrétariat d'État auprès du ministre de l'action et des comptes publics publiée dans le JO Sénat du 07/11/2019 - page 14878, (Question n°18555)

M. Olivier Dussopt, secrétaire d'État auprès du ministre de l'action et des comptes publics. Monsieur le sénateur Jean-Yves Roux, vous relayez les interrogations des élus locaux, en particulier de votre département, sur les finances locales et la réforme de la fiscalité locale. J'entends deux interrogations majeures : l'une sur la stabilité et la visibilité ; l'autre, plus technique, sur le potentiel fiscal servant de référence au calcul des critères d'accès à telle ou telle

dotation.

Sur la stabilité, nous pouvons rassurer les élus. Depuis le début de ce quinquennat, nous avons fait le choix de stabiliser les dotations à un niveau global : le budget pour 2020 prévoit la stabilité de la DGF et des dotations d'investissement et une légère augmentation des concours de l'État aux collectivités, qui passent de 48,3 milliards d'euros à 49,1 milliards d'euros.

Sur la lisibilité, notre volonté est de trouver un modèle simple de compensation de la taxe d'habitation pour les collectivités, ce qui correspond aux engagements du Président de la République. La simplicité de ce modèle repose sur le transfert et l'attribution de la quasi-totalité de la taxe foncière aux communes, avec un pouvoir de taux dès 2021. Il s'agit d'une recette dynamique, puisque c'est une recette fiscale. Pour les départements et les intercommunalités, il est également prévu l'affectation d'une fraction de TVA pour compenser la perte des recettes fiscales afférentes, à hauteur de 3 % par an.

Votre question présente également un aspect plus technique – c'est une litote –, qui concerne le potentiel fiscal, lequel détermine l'accès des collectivités locales à telle ou telle dotation de péréquation. Jacqueline Gourault et moi-même l'avons dit lors de notre audition par le Comité des finances locales, le 26 septembre dernier, et j'ai eu l'occasion de le redire voilà quelques jours devant la délégation aux collectivités territoriales de votre assemblée : nous proposons de mettre à profit les premiers mois de l'année 2020 pour voir si le potentiel fiscal peut être redéfini. À cet égard, toutes vos propositions sont les bienvenues. Pouvons-nous améliorer cet indicateur de la mesure des richesses théoriques des communes et des territoires ? C'est une entreprise difficile, extrêmement compliquée techniquement.

Réponses

Si nous n'arrivions pas à le modifier correctement, ce qui peut arriver, nous mettrions à profit le projet de loi de finances pour 2021, afin de neutraliser les effets de la réforme de la taxe d'habitation. En effet, il est hors de question pour le Gouvernement que la suppression de la taxe d'habitation et la réforme de la fiscalité locale se traduisent par l'évolution artificielle d'un indicateur qui conditionne l'accès à telle ou telle dotation.



AGRICULTURE

Aide à la création des dessertes forestières

Réponse du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation publiée dans le JO Sénat du 07/11/2019 - page 5620, (Question n°12442)

Le fonds stratégique de la forêt et du bois (FSFB) a été créé par l'article 47 de la loi n° 2013-1278 du 29 décembre 2013 de finances pour 2014. Il est abondé essentiellement par des crédits de l'État provenant du programme 149 « Compétitivité et durabilité de l'agriculture, de l'agroalimentaire, de la forêt, de la pêche et de l'aquaculture » mais également par la compensation défrichement et une partie de la taxe additionnelle à la taxe sur le foncier non bâti (TATFNB) ou « centimes forestiers ». Le FSFB soutient l'investissement forestier, l'animation territoriale et la recherche-développement. Parmi les mesures d'investissement, la desserte forestière constitue un enjeu majeur pour accéder aux massifs, exploiter le

bois afin d'approvisionner l'aval de la filière, et contribuer à l'objectif de mobilisation de bois supplémentaire fixé par le programme national forêt bois 2016-2026. L'aide à la création de dessertes forestières s'adresse aux propriétaires forestiers privés et aux communes propriétaires. Pour être éligibles, les communes et les propriétaires privés doivent notamment respecter des conditions relatives à la gestion durable et à l'impact sur l'environnement. Les crédits provenant du budget de l'État sont répartis chaque année entre les régions, en fonction de la demande des directions régionales de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt. Le FSFB mobilise des cofinancements européens du fonds européen agricole pour le développement rural suivant les stratégies retenues par les conseils régionaux qui sont autorités de gestion. Les crédits issus de la compensation défrichement et de la TATFNB sont retournés à chaque région émettrice.

Dispositif d'achat de vendanges et de gestion des risques climatiques

Réponse du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation publiée au JO Assemblée Nationale du 26/11/2019 page 10308, (Question n°23619)

Comme toutes les activités économiques, l'agriculture fait face à des risques. Les risques climatiques, sanitaires ou environnementaux sur lesquels les agriculteurs n'ont que peu de prise peuvent avoir des conséquences sur la viabilité des exploitations. L'accompagnement des agriculteurs vers une meilleure gestion de ces risques permet d'accroître la résilience de leurs exploitations

et de limiter leurs impacts. À cet effet les pouvoirs publics mettent en œuvre depuis plusieurs années des moyens destinés à encourager le développement de l'assurance récolte et de fonds de mutualisation. Plusieurs dispositifs ont aussi été instaurés afin d'apporter une solution aux problèmes plus spécifiques qui peuvent se poser en viticulture. Le dispositif des achats de vendanges pérennisé par arrêté en 2017 permet ainsi, lors de sinistres climatiques, aux viticulteurs d'acheter dans certaines conditions des vendanges à d'autres producteurs afin de compléter leur récolte amoindrie sans changer de statut fiscal. Le zonage des communes éligibles est indépendant d'autres procédures de reconnaissance de sinistre climatique : en particulier une commune peut bénéficier des achats de vendanges sans être reconnue au titre des catastrophes naturelles. Afin que les viticulteurs puissent bénéficier de ce dispositif, il appartient aux préfets de mettre rapidement en place une procédure pour déterminer les communes éligibles et de publier lors de la période des vendanges un arrêté d'achat de vendange les officialisant. Face à la multiplication des événements climatiques exceptionnels, il convient toutefois de repenser collectivement les mesures de protection et d'indemnisation, mais également de revoir plus largement les pratiques agricoles dans une logique de prévention et d'adaptation. Dans cet objectif, une consultation élargie sur les voies d'amélioration des outils de gestion des risques en agriculture est en cours dans le but de pouvoir généraliser la couverture des agriculteurs face aux risques climatiques. Plusieurs réunions de travail se tiendront d'ici la fin de l'année 2019 et au début de l'année 2020 en vue d'identifier des voies d'amélioration des outils de gestion des risques sur la base des contributions reçues des parties prenantes.

Textes officiels

TOURISME

Décret n° 2019-1104 du 30 octobre 2019 pris en application des articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1 du code du tourisme et relatif aux demandes d'information pouvant être adressées par les communes aux intermédiaires de location de meublés de tourisme. JO du 31 octobre 2019.

Arrêté du 31 octobre 2019 précisant le format des tableaux relatifs aux transmissions d'informations prévues par les articles R. 324-2 et R. 324-3 du code de tourisme. JO du 5 novembre 2019.

CÉRÉMONIES

Décret n° 2019-1148 du 7 novembre 2019 instituant une journée nationale d'hommage aux victimes du terrorisme. JO du 9 novembre 2019.

ÉNERGIE

Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat. JO du 9 novembre 2019.

Dans un contexte d'urgence climatique, la loi du 8 novembre 2019 fixe un nouvel objectif ambitieux d'atteindre la neutralité carbone à l'horizon 2050 à l'échelle du territoire national.

Elle renforce par ailleurs l'objectif de réduction de la consommation énergétique primaire des énergies fossiles en fixant un nouveau seuil de 40 % en 2030 par rapport à l'année de référence 2012 (ce seuil était initialement fixé à 30 % par les anciennes dispositions de la loi du 17 août 2015). Dans cette perspective, il est mis fin en priorité à l'usage des énergies fossiles les plus émettrices de gaz à effet de serre.

Le texte entré en vigueur vise également à relancer la dynamique de rénovation énergétique des bâtiments en permettant notamment aux collectivités territoriales de prendre en charge, pour le compte

de leurs membres, tout ou partie des travaux nécessaires pour améliorer la performance énergétique des bâtiments dont ces membres sont propriétaires.

Autre mesure prévue par le texte de loi, la clarification entre, d'une part, l'autorité environnementale, chargée de donner un avis sur la qualité de l'évaluation des incidences sur l'environnement et, d'autre part, l'autorité en charge d'examiner au cas par cas, au vu des incidences sur l'environnement, la nécessité de soumettre un projet à évaluation environnementale.

En outre, de nouvelles dispositions sont prévues pour lutter plus efficacement contre la fraude aux certificats d'économie d'énergie. Afin de mener à bien ces objectifs, il est créé un Haut Conseil pour le climat, organisme indépendant placé auprès du Premier ministre.

L'ensemble du dispositif législatif associe pleinement les collectivités territoriales à la mise en œuvre des objectifs chiffrés à moyens termes.

ERP

Arrêté du 29 octobre 2019 relatif aux défibrillateurs automatisés externes et à leurs modalités de signalisation dans les lieux publics et les établissements recevant du public. JO du 13 novembre 2019.

Cet arrêté fixe les nouvelles obligations à la charge des propriétaires des établissements publics visant à s'assurer de la bonne signalisation des défibrillateurs automatisés externes (DAE).

Les propriétaires des ERP sont ainsi tenus :

- d'apposer une affiche de signalisation, visible à chaque entrée de l'établissement, en conformité avec le modèle 1 de l'annexe 1 du présent arrêté ;
- d'indiquer l'emplacement et le

chemin d'accès au défibrillateur à l'aide des affiches de signalisation conformes aux modèles 2, 3 et 4 de l'annexe 1 de l'arrêté. Pour ce faire, il est important que les affiches soient installées de façon visible et en nombre suffisant afin de faciliter l'accès au défibrillateur. L'ensemble de ces modèles doit être conforme aux dispositions graphiques de l'annexe 2 ;

-d'apposer sur le boîtier ou à proximité immédiate de l'appareil une étiquette conforme au modèle de l'annexe 3 du présent arrêté. Là aussi, il est impératif que l'étiquette demeure visible et lisible de l'extérieur du boîtier de manière permanente. Une obligation de mise à jour des informations y figurant est également fixée par l'arrêté.

En outre, le lieu d'installation du défibrillateur au sein d'un ERP doit répondre à deux caractéristiques primordiales : une accessibilité non contraignante et de nature à permettre une utilisation permanente du DAE par toute personne présente dans l'établissement.

RECENSEMENT

Décret n° 2019-1173 du 14 novembre 2019 portant application de l'article 127 de la loi n° 2019-486 du 22 mai 2019 relative à la croissance et à la transformation des entreprises. JO du 18 novembre 2019.

LOGEMENT SOCIAL

Décret n° 2019-1183 du 15 novembre 2019 relatif aux ventes de logements locatifs sociaux. JO du 18 novembre 2019.

COMPTABILITÉ

Arrêté du 16 octobre 2019 relatif au compte financier unique pour les collectivités territoriales et les groupements admis à l'expérimentation de ce compte et votant leur budget par nature. NOR : TERB1926973A - JO du 22 novembre 2019.

Textes officiels

ELUS LOCAUX

Circulaire du 6 novembre 2019 relative au traitement judiciaire des infractions commises à l'encontre des personnes investies d'un mandat électif et au renforcement des échanges d'informations entre les élus locaux et les procureurs de la République.
NOR : JUSD1931746C.

Cette circulaire est adressée aux présidents des tribunaux judiciaires. Tenant compte de la recrudescence des incivilités et des agressions dont sont victimes les élus locaux et les parlementaires, le texte rappelle l'importance :

- de mettre en œuvre une politique pénale plus ferme pour réprimer les actes commis contre les élus locaux et les parlementaires ;
- de renforcer le dialogue avec les élus lors de ces épisodes judiciaires mais aussi en amont, notamment dans les conseils locaux ou intercommunaux de prévention de la délinquance (CLSPD/CISPD) et en aval, pour permettre une meilleure remontée des suites judiciaires données.

AMENAGEMENT COMMERCIAL

Circulaire du 31 octobre 2019 relative à la faculté de suspension, par arrêté préfectoral, de la procédure devant les commissions départementales d'aménagement commercial.
NOR: ECOI1929035C.

Cet outil de redynamisation territorial a pour objectif « la mise en œuvre d'un projet global de territoire destiné à adapter et moderniser le parc de logements et de locaux commerciaux et artisanaux ainsi que le tissu urbain de ce territoire pour améliorer son attractivité, lutter contre la vacance des logements et des locaux commerciaux et artisanaux ainsi que contre l'habitat indigne, réhabiliter l'immobilier de loisir, valoriser le patrimoine bâti et réhabiliter les friches urbaines, dans une perspective de mixité sociale, d'innovation et de

développement durable » (article L. 303-2 du code de la construction et de l'habitation).

Afin de parvenir à cet objectif, la loi a fixé deux mesures très attendues des autorités publiques locales.

La première consiste à dispenser d'autorisation d'exploitation commerciale les projets inclus dans les centres-villes identifiés par une convention d'opération de revitalisation du territoire (ORT).

La seconde confère une nouvelle prérogative au préfet de département qui pourra effectivement suspendre toute demande d'autorisation d'exploitation commerciale de grande ampleur (surface de vente supérieure à 1 000 mètres carrés sur le territoire d'une collectivité signataire d'une ORT) déposée devant une commission départementale d'aménagement

Les élus locaux concernés, présidents d'intercommunalités et maires, sont donc amenés conjointement à donner leurs avis sur la mesure de suspension envisagée par le préfet.

À cet effet, la circulaire rappelle que la faculté de suspension de la procédure répond à une raison impérieuse d'intérêt général en termes d'aménagement du territoire, au regard des objectifs et moyens investis dans des opérations de revitalisation de territoires tels que définis dans les conventions y afférentes.

La décision de suspension ne peut intervenir que lorsque la situation locale l'exige et seulement après un examen « au cas par cas » de chaque projet. L'arrêté de suspension ne pourra être pris que dans l'hypothèse où le projet compromet par ses effets, voire compromet gravement si la commune d'implantation n'est pas signataire d'une convention d'ORT, les objectifs poursuivis par la convention

d'ORT. Elle revêt en cela un caractère impératif.

L'analyse du préfet en amont de sa prise de décision devra être faite au regard d'une analyse d'impact du projet produite par le demandeur à l'appui de sa demande d'autorisation et réalisée par un organisme indépendant, qui s'appuiera elle aussi sur un faisceau d'indices. Elle a pour objet d'évaluer les effets du projet sur l'animation et le développement économique du centre-ville de la commune d'implantation, des communes limitrophes et de l'EPCI à fiscalité propre dont la commune d'implantation est membre. Elle évalue également les effets du projet sur l'emploi, en s'appuyant notamment sur l'évolution démographique, le taux de vacance commerciale et l'offre de mètres carrés commerciaux déjà existants dans la zone de chalandise pertinente, en tenant compte des échanges pendulaires journaliers et, le cas échéant, saisonniers entre territoires.

La circulaire indique que cette nouvelle obligation issue de l'article L. 752-6 du code de commerce à la charge du pétitionnaire sera applicable à compter du 1er janvier 2020.

La durée de la suspension doit être en cohérence avec les motifs de la suspension et ne saurait excéder 3 ans. Le préfet a toutefois la possibilité de proroger d'un an la suspension, après avis de l'EPCI et des communes signataires de la convention d'ORT.

Un des effets induit par cette nouvelle prérogative préfectorale est précisément d'obliger les opérateurs économiques à repenser leurs projets afin de les inscrire spontanément dans la dynamique portée par les ORT.

L'acronyme du mois ...

P.E.T.R

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural a été créé par la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles. Il est le pendant du pôle métropolitain au niveau des territoires ruraux et des petites et moyennes villes.

C'est un établissement public constitué par accord entre plusieurs EPCI à fiscalité propre soumis aux règles du syndicat mixte, dont le rôle, les compétences et les modalités de fonctionnement sont précisés par les articles L. 5741-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT).

Il comprend un conseil syndical tenant compte du poids démographique des membres, une conférence des maires chargée de la rédaction du projet de territoire et un conseil de développement composé de représentants des activités économiques, sociales, culturelles, éducatives, scientifiques et associatives qui est consulté sur les principales orientations du conseil syndical et peut donner son avis sur toute question d'intérêt territorial.

Le PETR peut constituer le cadre de contractualisation infrarégionale et infradépartementale des politiques de développement.

Revue Web



Le Commissariat Général au Développement Durable a pour objectif de promouvoir le développement durable, tant au sein de toutes les politiques publiques que dans les actions de l'ensemble des acteurs socio-économiques. Pour ce faire, il élabore, anime et assure le suivi de la stratégie nationale de développement durable et contribue à son déploiement.

La richesse du commissariat général repose sur un ensemble de compétences alliant la recherche et l'innovation, l'observation et les statistiques, l'analyse économique, sociale et environnementale et l'évaluation des politiques publiques ainsi que l'accompagnement des acteurs, complétées par des fonctions stratégiques et prospectives, largement ouvertes sur la société, en vue de déterminer les voies d'un développement plus durable.

<https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/commissariat-general-au-developpement-durable-cgdd>

Espace infos

Directeur de la publication : Christian BILHAC
Rédaction : Philippe BONNAUD, Sylvie CALIN,
Zohra MOKRANI et Sophie VAN MIGOM
Secrétaire de rédaction : Zohra MOKRANI

Edition : CFMEL
Conception : arflingdesign
Production : Oveanet (www.oveanet.fr/pao)
Réalisation : CFMEL

Retrouvez tous les numéros d'Espace infos et d'autres informations utiles sur notre site : www.cfmel.fr



0467676006



0467677516



cfmel@cfmel.fr



www.cfmel.fr

