



Ville de Parthenay

NOTE DE PRESSE

Date : Vendredi 6 mars 2026

Service communication

Thomas LIMOUSIN / 05 49 64 85 26 / limousinth@cc-parthenay-gatine.fr

INTERLOCUTEURS DU POINT PRESSE :

Elue : MAUILLON Lucile, déléguée aux affaires foncières et immobilières

Service : AYMARD Nicolas, responsable de l'action foncière

NOTE DE PRESSE

La stratégie foncière active de la Commune

Après un travail de fond sur la gestion de son propre patrimoine, la Ville de Parthenay s'accorde un regard sur le parc privé dégradé, toujours dans l'objectif de revitalisation du centre-ville et des quartiers. Trois dossiers emblématiques illustrent cette stratégie foncière active de la municipalité, mobilisant les outils nécessaires : discussions amiables, procédures de mises en sécurité, biens vacants sans maître...

L'optimisation du patrimoine appartenant à la commune et l'intervention sur le parc privé

Depuis le début du mandat :

- Mise en place d'une gestion foncière active : Passage d'une logique passive ou d'opportunité à une logique de projet.
- Débuter par un état des lieux du foncier public pour intervenir sur la gestion du bâti (rénovation toiture...)

Et aujourd'hui, en plus de la gestion du patrimoine public, la mairie s'accorde un droit de regard et d'intervention sur le parc privé. L'enjeu pour la ville : **réactiver des logements vacants et requalifier l'image de certains secteurs.**

Plus complexe et soumis à contentieux, cette démarche est pourtant essentielle dans la vie d'une commune. Cette stratégie d'intervention sur des biens privés qui se dégradent et dont le propriétaire n'assume pas son entretien peut avoir un coût pour la collectivité. Aussi, selon les cas, plusieurs outils existent comme l'utilisation de la procédure des biens sans maître et vacants. Mais cela ne doit pas être perçu comme un outil isolé mais bien comme **un des leviers/outils d'une politique de gestion foncière active.**

La collectivité privilégie d'abord un travail de **médiation** et le **contact direct** (recherche de propriétaire). Cela peut prendre **plusieurs années**, sans que cela soit visible par les habitants. Si nécessaire, elle mobilise l'outil le plus adapté au projet, dont voici une liste non exhaustive :

- Acquisition à l'amiable
- Droit de Préemption Urbain
- Prescription acquisitive
- Procédure de biens sans maître.
- Expropriation pour cause d'utilité publique (en dernier recours).
- Procédure de mise en sécurité

Pour porter cette ambition, la Ville a **recruté un chargé de mission dédié à la gestion foncière**. Concrètement, cela peut aller jusqu'à la réalisation de travaux en régie ou l'acquisition de biens en vue de leur revente. Toutefois, **cela ne remplace pas la responsabilité des propriétaires**. Cette substitution peut être faite en cas d'urgence, sachant que finalement, la facturation sera transmise aux propriétaires.

Une gestion véritablement dynamique du patrimoine communal, au service du projet de territoire.

Biens sans maître : un levier opérationnel parmi d'autres outils

Plusieurs procédures de ce type réalisées ces dernières années ou en cours.

À l'origine : le constat par les élus/services municipaux de bâtiments abandonnés, un sinistre ou un signalement par des riverains ou voisins qui peuvent être impactés. S'ensuivent des recherches sur les propriétaires. Dans certains cas il peut s'agir de biens (présumés ou non) sans maître.

Deux cas de figure :

- A.** Bien sans maître : propriétaire connu, décédé et succession vacante
- B.** Bien présumé sans maître : absence de propriétaire connu et abandon fiscal.

A. Bien sans maître

Ce mode d'acquisition permet à la commune de devenir propriétaire de biens immobiliers issus de successions ouvertes depuis plus de 30 ans (ou 10 ans dans certains cas) et pour lesquelles aucun héritier ne s'est manifesté.

Après réalisation des recherches justificatives nécessaires, la Commune en est propriétaire de plein droit. Une délibération est prise pour l'acter, ainsi qu'un procès-verbal d'incorporation au domaine privé de la Commune.

L'inscription de Parthenay dans une Opération de Revitalisation du Territoire (en lien avec Petites Villes de Demain) permet sur le centre-ville d'abaisser de 30 ans à 10 ans la durée préalable permettant à la Commune d'intervenir.

B. Bien présumé sans maître

Pour engager cette procédure, deux conditions cumulatives doivent être remplies :

1. L'absence de propriétaire connu : Le bien n'a pas de détenteur identifiable.
2. L'abandon fiscal : Les taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de trois ans (ou l'ont été par un tiers non identifié comme ayant droit).

Ce processus est plus long, s'étire sur 6 mois minimum à partir du constat d'un bien présumé sans maître et l'avis de la Commission Communale des Impôts Directs. Ce temps permet aux éventuelles personnes concernées, après notification/publicité, de se faire connaître.

Dans les deux cas, l'enjeu : Permettre une rénovation de ces lieux à l'abandon par des privés.

La Ville n'a pas pour objectif de devenir propriétaire de ces lieux mais c'est un tremplin pour permettre la mise en vente de ces biens et leurs rénovations.

Quelques exemples :

- **59 rue Louis Aguilon :**
 - Une situation mise en lumière par une situation particulière : 30 mars 2024, effondrement de la partie arrière de l'immeuble
 - Absence de propriétaire pouvant exécuter les travaux : la commune y a procédé d'office et à sa charge à la mise en sécurité du bien, mettant fin au péril en novembre 2024.
 - En parallèle, recherches sur la propriété de l'immeuble, avec le concours du Service de la Publicité Foncière et de l'état civil anglais : la partie concernée appartient à un citoyen anglais, décédé en 2014. Sa succession n'a pas été réglée en France.
 - Par délibération du CM du 27 janvier 2025, la Commune acquiert de plein droit ce bien sans maître. Un procès-verbal du maire a ensuite été pris pour acter l'incorporation du bien ; publié au cadastre, il fait office de titre de propriété.
 - Pour traiter correctement la situation et en vue d'une réhabilitation lourde, pour la reconfiguration indispensable de l'immeuble, la Ville a acquis par voie amiable l'autre moitié de la copropriété
 - L'ensemble est désormais en vente, plusieurs visites d'investisseurs ont eu lieu. Potentiel de plusieurs logements et d'un local d'activité en plein centre-ville.

- **Biens Feldman au Faubourg Saint-Jacques**

- Bien appartenant, d'après le service de publicité foncière, à une citoyenne américaine, se dégradant depuis de nombreuses années : d'un côté une maison en plein centre de Saint-Jacques, et de l'autre un garage avec jardin.
- Multiples tentatives de contact, sollicitation de l'ambassade, absence de réponses et de moyens de contact effectifs
- Dans les faits, les biens n'ont pas de propriétaire connu au sens pratique et juridique, permettant de le joindre ou de lui faire assumer ses obligations ; taxes foncières non acquittées depuis plus de 3 ans.
- Après avis de la Commission Communale des Impôts Directs (CCID), arrêté du 22 septembre 2025 portant constatation de l'état de bien présumé sans maître
- A l'expiration d'un délai de 6 mois après publicité et notification, le conseil municipal sera appelé à délibérer sur l'incorporation de ce bien dans le domaine communal. Un nouvel arrêté viendra l'acter.
- Perspectives/objectifs :
 - remise en vente de la maison 36 rue du Faubourg Saint-Jacques
 - démolition du garage Grande rue du four, et aménagement d'un stationnement qualitatif pour le quartier, libérant ainsi l'espace public
- D'ores et déjà, arrêté de péril pris en 2025 et mesures de préservation de la toiture qui vont prochainement être mises en œuvre

- **57 avenue Wilson**

- Bien identifié comme dégradé et vacant depuis longtemps
- Après recherches, identification que le propriétaire est décédé depuis 1987, sans succession
- 17 juin 2024, délibération d'acquisition de plein droit de ce bien vacant et sans maître ; intégration au patrimoine communal acté le 31 juillet 2024
- Revente le 24 janvier 2025 à un investisseur privé, qui a mené durant l'année des travaux de rénovation et prévoit la location prochaine.

En synthèse depuis 2023 :

- 3 parcelles bâties acquises, dont une déjà revendue
- 3 parcelles bâties en cours de procédure

- D'autres situations de bien en état d'abandon potentiels ont d'ores et déjà été identifiées.

La collectivité poursuit également son attention sur le parc privé auprès des propriétaires concernés : recensement des situations potentielles (habitat dégradé, vacant...), contact des propriétaires, si nécessaire ou prise d'arrêtés de mise en sécurité en procédure ordinaire ou urgente.