

# LES PROCEDURES D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

Par Françoise DUPUY  
Chef de service  
Conseil Général de l'Hérault

## LE DEVELOPPEMENT URBAIN

- Jusqu'aux années 60 les villes et les villages sont constitués d'un tissu urbain plutôt dense.
- A partir des années 60, une urbanisation sous forme d'habitat diffus se développe : plébiscite de la maison individuelle.
- Afin de réguler ce phénomène, les lotissements vont devenir, à des échelles variables, la nouvelle unité de développement urbain susceptible d'éviter le mitage.
- Au fur et à mesure, les terrains entre le centre urbain et lotissements ou habitat diffus, se remplissent de nouveaux lotissements « étanches » à ce qui préexiste.
- L'étalement urbain, obtenu par ce système de collage, se poursuit avec l'implantation d'une zone d'activité, d'une surface commerciale, connectées en générale aux voies principales.
- **Le résultat est une juxtaposition d'entités spatialement autonomes, sans cohérence urbaine.**

## STRATEGIES FONCIERES

- ▣ Les stratégies foncières résultent de réflexions de la collectivité :
  - sur ses objectifs et ses projets,
  - à l'échelle de son territoire,
  - pensé dans un cadre plus élargi,
  - en gardant une cohérence de ces projets entre eux
  - et en tenant compte des actions des autres collectivités.
  
- ▣ En effet le développement du territoire se concrétise par la mise en place de diverses politiques publiques, telles que l'habitat, les équipements publics, l'aménagement urbain, l'économique, les espaces ruraux et les espaces naturels.

## STRATEGIES FONCIERES

- ▣ Pour qu'une collectivité puisse intervenir sur le marché foncier avec pertinence, il lui est indispensable d'avoir une politique interventionniste et anticipatrice.
  
- ▣ Sans un minimum d'intervention publique anticipatrice, l'action foncière devient inopérante. Elle ne permet pas de maîtriser les espaces d'enjeux, ni de réguler les prix des terrains.

## STRATEGIES FONCIERES

- ▣ L'action foncière ne consiste pas à tout acquérir, mais à définir des objectifs et à les mettre œuvre par le biais d'outils juridiques.
- ▣ La mise en œuvre d'une politique foncière ne porte ses fruits que sur la durée (qui excède celle d'un mandat électoral).
- ▣ Les politiques foncières ont besoin constance et de durée.

## OUTILS D'ACTION FONCIERE DES COLLECTIVITES TERRITORIALE

Pour ce faire la collectivité dispose d'une panoplie d'outils :

- ▣ d'observation
- ▣ de planification
- ▣ d'aménagement
- ▣ de maîtrise foncière

## LES OUTILS D'OBSERVATION

L'observatoire foncier apporte une connaissance des marchés fonciers et immobiliers et de leurs évolutions.

C'est un outil d'anticipation et d'aide à la conduite d'une réflexion prospective et à la définition d'une stratégie foncière globale.

Pendant pour être fiable et utile l'observation doit être faite sur du long terme, car **le temps du foncier est un temps long.**

## LES OUTILS DE PLANIFICATION

### I) LES DOCUMENTS D'URBANISME

- ▣ Le SCOT
- ▣ Le PLU
- ▣ La carte communale

### II) DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUVANT ÊTRE MISES EN ŒUVRE

- ▣ LE PLH (programme local de l'habitat)
- ▣ Les servitudes instituées par le PLU
- ▣ La taxe foncière sur les terrains non bâtis

## LES OUTILS D'AMENAGEMENT

- ▣ **LA ZAC (zone d'aménagement concerté).** Cet outil permet de produire du foncier prêt à bâtir et d'aménager l'espace de façon cohérente, concertée et réfléchie.
- ▣ **Le lotissement**
- ▣ **L'association foncière urbaine (AFU)**

## LES OUTILS DE MAITRISE FONCIERE

**Une acquisition se fait soit :**

**Par voie amiable :** procédé le plus courant et le plus consensuel

**Par préemption :** cela suppose la mise en place de ce droit par la collectivité et une intention de vente du propriétaire

**Par expropriation :** procédé le plus rare et le plus contraignant

## LES OUTILS DE MAITRISE FONCIERE

### LES ACQUISITIONS AMIABLES

Une négociation comprend :

- ▣ **Des négociations**
- ▣ **Un avis du service des domaines** (si montant de l'acquisition égal ou supérieur à 75 000€)
- ▣ **Une promesse de vente** (synallagmatique ou unilatérale)
- ▣ **Une délibération de la collectivité** (acceptant l'offre)
- ▣ **Un acte authentique** (réitérant l'accord des parties)

## LES OUTILS DE MAITRISE FONCIERE

### LES ACQUISITIONS PAR PREEMPTION

- ▣ **Définition** : Le droit de préemption consiste en la possibilité donnée au bénéficiaire de ce droit, de se substituer à l'acquéreur, à l'occasion d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) généralement établie et notifiée par notaire.
  
- ▣ Il s'agit d'une prérogative de puissance publique, soumise à des conditions très strictes, tant de forme que de fonds, tant en ce qui concerne sa mise en place que son exercice, notamment eu égard à la motivation et à l'objectif poursuivi.

## Les différents droits de préemption

- ▣ le droit de préemption urbain (DPU)
- ▣ le droit de préemption au titre des zones d'aménagement différé (ZAD)
- ▣ le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ENS)
- ▣ le droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, les baux commerciaux et les terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial
- ▣ Le droit de préemption au titre des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
- ▣ Le droit de priorité sur la cession des biens de l'Etat

## LES DROITS DE PREEMPTION

**Les délégations :** 2 sortes de délégation relatives aux droits de préemption:

- La délégation donnée, pour la durée du mandat, au Président du Conseil Général (ENS), au Président de l'EPCI (DPU, ZAD, Droit de priorité), au maire (ENS, DPU, ZAD, fonds de commerce, droit de priorité)
- Les délégations données à une autre personne morale, elles sont prévues pour certains droits de préemption

## LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : les objectifs

- ▣ la mise en œuvre d'un projet urbain
- ▣ la politique locale de l'habitat
- ▣ le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques
- ▣ le développement des loisirs et du tourisme
- ▣ la réalisation des équipements collectifs
- ▣ la lutte contre l'insalubrité
- ▣ le renouvellement urbain
- ▣ la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti
- ▣ la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement

## LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : Mise en place

- ▣ Le DPU est instauré par une délibération du conseil municipal.
- ▣ Seules peuvent l'instaurer les communes dotées
  - d'un POS ou d'un PLU : sur toute ou partie des zones U et/ou AU ou NA
  - d'une carte communale : sur un ou plusieurs périmètres de la carte dans le(s)quel(s) il est projeté la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement
- ▣ **Le DPU renforcé** : 4 catégories de biens (listés à l'article L211-4 du code de l'urbanisme) sont exclus du DPU. Il s'agit de l'aliénation (en résumé) des certains lots de copropriété, de parts ou d'actions de certaines sociétés, des immeubles bâtis depuis moins de 10 ans et dans un certain cas de la majorité des parts d'une SCI.  
La commune peut décider de soumettre au DPU ces biens, et ce par une délibération **motivée**.



## **LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : les points essentiels**

Titulaire : la commune, qui peut déléguer ce droit à :

- L'Etat,
- Une collectivité locale,
- Un établissement public y ayant vocation
- Au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Cette délégation peut porter sur : une ou plusieurs zones ou être accordés à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

## **LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : les points essentiels**

- ▣ Délai de préemption : 2 mois à compter de l'arrivée la DIA en mairie
- ▣ Avis des domaines : obligatoire en DPU renforcé ou si prix de la DIA égal ou supérieur à 75 000€
- ▣ Le prix : la préemption peut se faire en accord ou en révision de prix

## LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : les points essentiels

Motivation : Toute décision de préemption doit obligatoirement être motivée et mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.

- ▣ la décision de préemption doit être justifiée par un projet d'action ou d'opération, d'aménagement répondant aux objets précités,
- ▣ la collectivité doit justifier, à la date de la décision de préemption, de la réalité du projet en vue duquel ce droit a été exercé, et ceci alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date.
- ▣ L'insuffisance de motivation ou l'absence entache la décision de préemption d'illégalité,

## LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN : les points essentiels

- ▣ Procédure : la préemption résulte d'une délibération ou décision, qui doit :
  - contenir la motivation de la préemption (cf infra),
  - être visée par le contrôle de légalité,
  - être notifiée au notaire, à chaque vendeur et acquéreur indiqués sur la DIA,
  - parvenir à ces destinataires avant l'expiration du délai de 2 mois de l'arrivée de la DIA en mairie.
- ▣ Paiement du prix : le prix devra être réglé, dans les 6 mois, à compter de la décision de préemption.
- ▣ Utilisation : les biens acquis par préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies au § « objectifs » ci-dessus.

## LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE : ZAD

- C'est un outil d'anticipation, à but anti-spéculatif, afin d'éviter que des terrains nécessaires à la réalisation d'un projet d'aménagement public soient renchériss lors l'annonce de ce projet.
- Il permet à la collectivité de disposer d'un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement.
- La ZAD peut être créée **sur toutes les communes** (avec ou sans document d'urbanisme) **et sur toutes les zones.**

## LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE : ZAD

- **Objectifs** : identiques à ceux du DPU
- **Mise en place** : par arrêté préfectoral, qui résulte d'une délibération **explicitant les raisons de la ZAD, désignant le titulaire et définissant le périmètre.**
- **Durée** : 6 ans renouvelables

## **LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE : ZAD**

- ▣ **Superficie de la ZAD** : elle doit être proportionnée au projet d'aménagement
- ▣ **Les acquisitions** : à l'amiable, par préemption ou par expropriation
- ▣ **En cas de préemption** : la procédure, les objectifs et l'utilisation des biens sont identiques à celles du droit de préemption urbain (DPU)  
**Exception** : l'avis des domaines est obligatoire, quelque soit le montant du prix indiqué dans la DIA, avant toute décision de préemption.

## **CAS PARTICULIERS DE DROIT DE PREEMPTION**

### **LE DROIT DE PREEMPTION AU BENEFICE DU MAINTIEN DANS LES LIEUX DU LOCATAIRE**

En cas de vente d'un immeuble à usage d'habitation, la commune peut exercer le droit de préemption (DPU ou ZAD) afin d'assurer le maintien dans les lieux d'un locataire.

Pour le reste les dispositions relatives au DPU ou à la ZAD s'appliquent.

## CAS PARTICULIERS DE DROIT DE PREEMPTION

### LE DROIT DE PREEMPTION EN FAVEUR DES ORGANISMES DE JARDINS FAMILIAUX

Les bénéficiaires des droits de préemption DPU et ZAD peuvent exercer leur droit de préemption en vue de l'acquisition de terrains destinés à la création ou à l'aménagement de jardins familiaux.

- ▣ Les organismes de jardins familiaux doivent en faire préalablement la demande.
- ▣ Les terrains acquis par le bénéficiaire du droit de préemption ne peuvent faire l'objet que d'une location, d'une durée de 9 à 18 ans, à des organismes de jardins familiaux régulièrement constitués.
- ▣ Remarque : la SAFER peut exercer son droit de préemption dans le même objectif, cependant les terrains acquis seront cédés aux organismes de jardins familiaux.

## CAS PARTICULIERS DE DROIT DE PREEMPTION

### LE DPU DANS LES ZONES DE CAPTAGES

- ▣ Le DPU peut être institué dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines.
- ▣ Il est instauré par délibération de la commune ou de l'EPCI compétent
- ▣ Il peut être instauré dans toutes les communes, même en l'absence d'un PLU.
- ▣ Il peut être délégué par le titulaire du DPU à la commune ou à l'EPCI responsable de la production d'eau destinée à la consommation humaine.

# CAS PARTICULIERS DE DROIT DE PREEMPTION

## LE DPU DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES

- Lorsque l'Etat a mis en œuvre un plan des risques technologiques, ce plan délimite un périmètre d'exposition aux risques.
- A l'intérieur de ce périmètre, le plan délimite des zones, dans lesquelles la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ainsi que les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes sont interdites, ou subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation ou à l'exploitation.
- Dans ces zones la commune ou l'EPCI compétent peut instaurer le DPU .
- En l'absence de précision dans les textes, ce droit ne peut être mis en place que dans les communes dotées d'un POS ou d'un PLU.
- Les terrains acquis par préemption peuvent être cédés à prix coûtant aux exploitants des installations à l'origine du risque. L'usage de ces terrains ne doit pas aggraver l'exposition des personnes aux risques.
- Pour le reste les règles du DPU s'appliquent.

# CAS PARTICULIERS DE DROIT DE PREEMPTION

## LE DPU DES SERVITUDES DES ZONES DE RETENTION (dites « servitude d'inondation »)

Des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées à la demande de l'Etat, des collectivités territoriales ou de leur groupement, sur des terrains riverains d'un cours d'eau ou de la dérivation d'un cours d'eau ou situés dans leur bassin versant ou dans une zone estuarienne.

Ces servitudes visant à réduire le risque inondation peuvent avoir pour objet :

- de créer des zones de rétention temporaires des eaux de crues et de ruissellement,
- de créer ou de restaurer des zones de mobilité du lit mineur d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées,
- de préserver ou restaurer des zones humides, dites « zones stratégiques pour la gestion de l'eau ».

La commune ou l'EPCI compétent peut instaurer le DPU sur les zones grevées de ces servitudes.

Il peut être instauré dans toutes les communes, même en l'absence de PLU.

Il peut être délégué par le titulaire du DPU à la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude.

Pour le reste les règles du DPU s'appliquent.

## LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

### Objectifs :

- « la préservation de la qualité : des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion de crues, la sauvegarde des habitats naturels,
- ▣ et ce dans le cadre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles »

## LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

**Mise en place** : le département est compétent pour mettre en place les zones de préemption

Chaque Conseil Général définit les critères adaptés à des sites qui ont et auront pour caractéristiques :

- ▣ De présenter un fort intérêt ou une fonction biologique et/ou paysagère,
- ▣ D'être fragiles et/ou menacés,
- ▣ De faire l'objet de mesures de protection et de gestion,
- ▣ D'être des lieux de découverte des richesses naturelles.

A titre d'exemple l'espace peut être sensible de par ses caractéristiques environnementales (milieu humide, boisement classé, habitat remarquable...), paysagères, faunistiques ou floristiques (zone de nidification de l'aigle de Bonelli...) ou de par sa dégradation (ancienne carrière, friche...).



## LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

I) TITULAIRE DU DROIT DE PREEMPTION :  
le département

### II) LA SUBSTITUTION

Si le département n'exerce pas son droit de  
préemption, peuvent préempter par  
**substitution** :

- Le conservatoire du littoral et des rivages  
lacustres lorsqu'il est territorialement compétent,
- L'établissement public chargé du parc national  
ou du parc régional,
- La commune,

## LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

### III) LA DELEGATION

Le département peut déléguer son droit de préemption :

- ☐ - au conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres,
- ☐ - à l'établissement public chargé d'un parc naturel national ou  
régional,
- ☐ - à l'Etat,
- ☐ - à une collectivité territoriale
- ☐ - à un établissement public foncier local.

La commune peut déléguer son droit de préemption  
à un établissement public de coopération intercommunale  
à condition :

- ☐ - qu'il y ait vocation,
- ☐ - qu'il ait donné son accord.



## **LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES : les points essentiels**

- ▣ Délai : à compter de l'arrivée la DIA au département :
  - - 2 mois pour le département
  - - 3 mois pour les communes
- ▣ Avis des domaines : obligatoire si prix de la DIA égal ou supérieur à 75 000€
- ▣ Le prix : la préemption peut se faire en accord ou en révision de prix
- ▣ Paiement ou consignation du prix : dans les 6 mois à compter de la décision de préemption

## **LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES : la motivation**

La décision de préemption doit être motivée, il convient de développer à la fois :

- ▣ - en quoi le terrain, et/ou le secteur dans lequel il se situe, présente un intérêt au titre de la préservation de la qualité des sites, des paysages...selon l'article L142-1 (cf. supra 1) objectifs),
- ▣ - le descriptif (même sommaire) des aménagements permettant l'ouverture au public ou au contraire les raisons de sa fermeture en raison de sa fragilité.

## LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

**Utilisation** : les terrains acquis par préemption, doivent être aménagés pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu.

Seuls sont admis sur les terrains acquis :

- ▣ - des équipements légers d'accueil du public,
- ▣ - des équipements légers nécessaires à leur gestion courante,
- ▣ - des équipements légers nécessaires à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques,
- ▣ à l'exclusion de tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection de ces terrains en tant qu'espaces naturels.

## LES ADJUDICATIONS

Elles concernent les préemptions au titre des ENS, du DPU ou de la ZAD.

**Les adjudications volontaires** Ventes réalisées sous forme adjudicataire du fait de la seule volonté du propriétaire.

Une DIA doit être souscrite, au moins 2 mois **avant l'adjudication**, indiquant la mise à prix.

Le bénéficiaire peut exercer son droit de préemption en offrant un prix.

L'adjudication ne peut avoir lieu qu'après que le droit de préemption ait été purgé.

## LES ADJUDICATIONS

**Les adjudications forcées** : procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire.

Une déclaration est adressée au moins 30 jours avant la date de l'adjudication, à la mairie

La préemption intervient :

- **après** l'adjudication

- au prix de la dernière enchère ou surenchère (le bénéficiaire n'a pas le choix de réviser le prix)

La décision de préemption doit être notifiée, en LRAR, au greffier ou au notaire **avant l'expiration d'un délai de 30 jours** à compter de l'adjudication.

Pour le reste les objectifs et la procédure relative aux ENS, au DPU ou à la ZAD doivent être respectés

## LE DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

Ce droit de préemption peut être mis en place afin de sauvegarder le commerce et l'artisanat de proximité.

Il est ouvert aux communes, pendant un délai de 2 mois à compter de la réception de la DIA.

En cas d'acquisition par voie de préemption et **dans le délai d'un an**, la commune doit rétrocéder le bien à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité et à promouvoir le développement de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

**LE DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE  
COMMERCE, ARTISANAUX ET LES BAUX  
COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET  
DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

**Mise en place**

- La commune soumet pour avis:
  - le projet de délibération du conseil municipal
  - le projet de plan délimitant le périmètre
  - un rapport analysant la situation du commerce et de l'artisanat de proximité à l'intérieur de ce périmètre et les menaces pesant sur la diversité commerciale et artisanaleà la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat du ressort de la commune
  
- Le conseil municipal délibère sur la base d'une **délibération motivée**

**LE DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE  
COMMERCE, ARTISANAUX ET LES BAUX  
COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET  
DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL**

**Biens concernés :**

Dans le périmètre délibéré, sont soumis au droit de préemption les cessions à titre onéreux:

- De fonds artisanaux
- De fonds de commerce
- De baux commerciaux
- De terrains portant ou destinés à porter, dans un délai de 5 ans, des commerces de magasins de vente au détail ou des centres commerciaux, d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés

## LE DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS DE COMMERCE, ARTISANAUX ET LES BAUX COMMERCIAUX ET LES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE PROJETS D'AMENAGEMENT COMMERCIAL

### Difficultés :

Le formulaire ne comporte pas l'activité de l'acquéreur pressenti,

Il n'y a pas de possibilité de délégation de la préemption,

S'il s'agit d'une cession de bail il n'est pas obligatoire de joindre le bail, d'où la difficulté de connaître précisément les activités commerciales que le bail autorise,

Difficulté d'évaluer le bien,

Pendant le délai d'1 an, la commune est devenue propriétaire et peut avoir des problèmes :

- Des charges financières importantes
- La nécessité d'exploiter le fonds et de ne pas perdre la clientèle
- Le cadre juridique (code de commerce, droit des contrats...) est complexe pour la commune
- La municipalité reste-elle garante des loyers versés par le repreneur dans le cas d'une rétrocession de bail
- Qu'advient-il des salariés ?
- La commune doit-elle s'acquitter des obligations contenues dans le bail ?
- Que se passe-t-il si la commune n'a pas trouvé de repreneur à l'issue du délai d'1 an ? (seule précision du texte : l'acquéreur évincé bénéficie d'un droit de priorité)

## LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES PERIMETRES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS

**Objectifs** : afin de mettre en œuvre une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels, le département peut délimiter des périmètres d'intervention, qui **ne** peuvent porter sur les U, NA ou UA des POS et PLU, sur les zones constructibles des cartes communales, sur les périmètres de ZAD.

**Programme d'action** : le département élabore un programme d'action qui précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre .

**Mise en place** : Le périmètre et le programme d'action sont élaborés en accord avec la ou des communes concernées ou les établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme,

**Périmètre** : le périmètre est soumis à enquête publique  
Toute modification du périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret.

## LE DROIT DE PREEMPTION AU TITRE DES PERIMETRES DE PROTECTION ET MISE EN VALEUR DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS

### Gestion des biens acquis :

- ❑ Ces biens sont intégrés dans le domaine privé de la collectivité territoriale ou de l'établissement public qui les a acquis.
- ❑ Ils doivent être utilisés en vue de la réalisation des objectifs définis par le programme d'action.
- ❑ Ils peuvent être cédés de gré à gré, loués ou concédés temporairement à des personnes publiques ou privées à la condition que ces personnes les utilisent aux fins prescrites par le cahier des charges annexé à l'acte de vente, de location ou de concession temporaire.
- ❑ La cession, la location ou la concession fait l'objet d'un appel de candidature.

## LE DROIT DE PRIORITE

- ❑ **Objectifs** : le droit de priorité peut être exercé pour : la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1, c'est-à-dire ceux du DPU et de la ZAD
- ❑ **Le titulaire** : Les communes et les EPCI titulaires du droit de préemption urbain , qui peuvent déléguer ce droit
- ❑ **Biens concernés** : ceux appartenant à :
  - L'Etat
  - Des sociétés dont l'Etat détient la moitié du capital
  - Réseau ferré de France
  - Société nationale des chemins de fer français
  - Voies navigables de France
  - Des établissements publics dont la liste est fixée par décret



## L'EXPROPRIATION POUR UTILITE PUBLIQUE

**Définition :** L'expropriation pour cause d'utilité publique est une procédure administrative et judiciaire par laquelle l'administration utilise son pouvoir de contrainte pour obtenir la propriété d'un bien en vue de la réalisation d'un objet d'intérêt général, sous réserve d'une « juste et préalable » indemnité.

## L'EXPROPRIATION POUR UTILITE PUBLIQUE

### La déclaration d'utilité publique : phase administrative (DUP)

- ▣ Il convient en 1<sup>er</sup> lieu de faire déclarer d'utilité publique l'opération par un arrêté préfectoral.
- ▣ Cet arrêté est pris après concertation et enquête publique.
- ▣ La DUP va porter sur l'opération entière (y compris les parcelles appartenant déjà à l'expropriant).
- ▣ Pour déclarer d'utilité publique l'opération doit satisfaire un projet public général, elle doit être nécessaire et les intérêts de l'opération doivent être supérieurs aux inconvénients (théorie jurisprudentielle du bilan).

## L'EXPROPRIATION POUR UTILITE PUBLIQUE

**L'arrêté de cessibilité :** (phase administrative)

- ▣ Par arrêté le préfet déclare cessibles les propriétés ou parties de propriété nécessaires à la réalisation de l'opération et qui n'ont pu être acquis à l'amiable.
- ▣ Cet arrêté intervient après une enquête parcellaire.
- ▣ **Remarque :** l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire peuvent être menées conjointement.

## L'EXPROPRIATION POUR UTILITE PUBLIQUE

**L'ordonnance d'expropriation :** phase judiciaire

C'est l'acte judiciaire par lequel le juge :

- saisit par le préfet,
- transfère à la collectivité la propriété des biens,
- éteint ainsi tout droit réel et personnel (hypothèques, privilèges, baux) pouvant exister sur les immeubles.

▣



# L'EXPROPRIATION POUR UTILITE PUBLIQUE

## La fixation de l'indemnité : phase judiciaire

Le juge de l'expropriation procède à la fixation des indemnités.  
La procédure est indépendante de l'ordonnance d'expropriation.

L'indemnisation couvre la totalité du préjudice et comprend :

- l'indemnité principale qui représente la valeur vénale des biens,
- l'indemnité de remploi : % de l'indemnité principale fixé par les services fiscaux. Elle couvre les frais que le propriétaire aura à supporter pour l'acquisition d'un bien immobilier en remplacement. **Elle est due même en cas de cession amiable dès que la DUP est prise.**
- les indemnités accessoires : indemnité de déménagement, pour perte de clientèle, pour trouble commercial...