

LES PROCÉDURES D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

QUELS OUTILS POUR LES ÉLUS

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

INTRODUCTION

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.

POLITIQUE FONCIÈRE

La mise en place de politiques d'aménagement et la réalisation de projets nécessitent une politique foncière pour assurer :

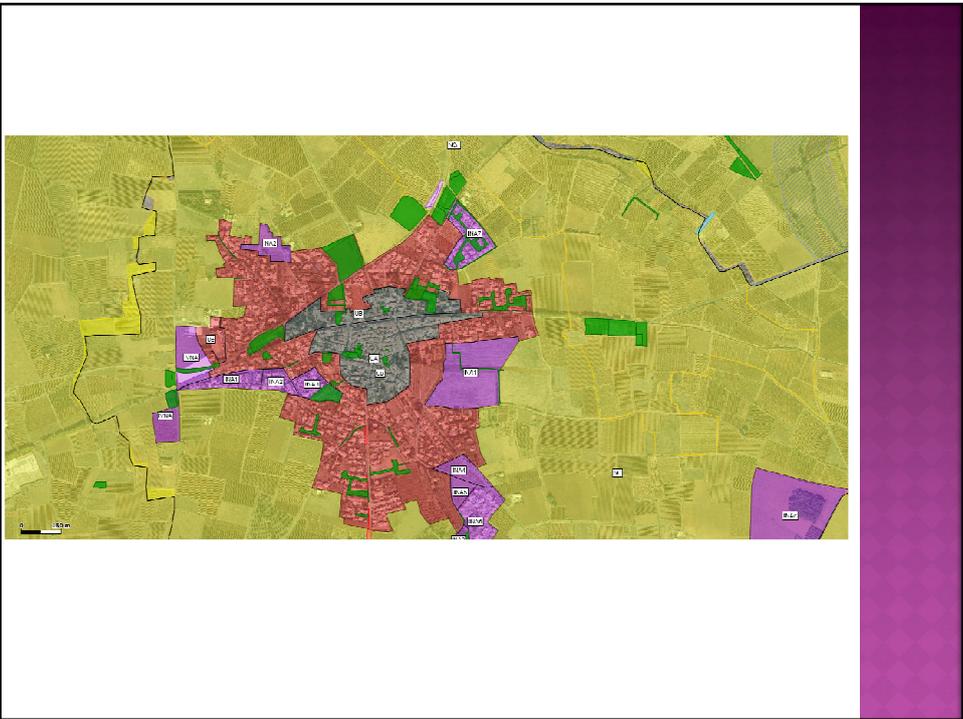
- La disponibilité et la mobilisation des terrains
- La compatibilité des prix avec les projets

POLITIQUE FONCIÈRE

Pour mettre en place ces politiques foncières des outils sont à la disposition des collectivités.

Ces outils fonciers viennent en accompagnement des stratégies territoriales définies dans les documents d'urbanisme

Parallèlement les documents d'urbanisme sont les 1ers leviers sur lesquels les élus peuvent agir pour influencer sur le comportement des marchés fonciers.



CONSTAT

Des stratégies foncières sont rarement mises en place,

Un manque d'anticipation,

Très souvent les politiques foncières sont axées sur des actions à court terme,

Les espaces agricoles et naturels sont la variable d'ajustement,

Des interventions au coup par coup ont des conséquences sur le reste du foncier territorial et sur les politiques d'aménagement.



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

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



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.

(ainsi sur un secteur à aménager, l'idée peut-être d'acquérir quelques « poches » pour être en situation de force pour négocier et créer des références).

La mise en œuvre d'une politique foncière ne porte ses fruits que sur une durée qui excède celle d'un mandat électoral

STRATEGIES FONCIERES

Les politiques foncières ont besoin de cohésion, de constance et de durée :

- ◉ Cohérence entre les prix d'acquisitions et de cession pratiqués par une même collectivité,
- ◉ Cohérence entre les prix pratiqués par les différents acteurs fonciers,
- ◉ Cohérence entre les différentes politiques d'aménagement sur le territoire : la mise en place d'une nouvelle politique d'aménagement sur une partie du territoire sur lequel il existe déjà une politique doit être justifiée et s'articuler avec le reste des politiques.





CESSION D'UN BIEN

Lors de la cession d'un bien il est possible de prévoir :

- ⦿ - des conditions, mais pas au-delà de 10 ans,
- un pacte de préférence
- une clause de réméré
- une ventilation du prix (terrain nu + amélioration dessus)
- Attention la vente d'un bien dans un but défini avec conditions peut être assimilée à une commande publique et donc donner lieu à concurrence.

Il n'y a pas d'obligation de mise en concurrence, mais si on décide ce mode de cession, il est important d'établir une grille d'analyse afin de choisir le mieux disant et de garder une cohérence entre les prix d'acquisitions et les prix de cessions

LES OUTILS D'ACQUISITION FONCIERE

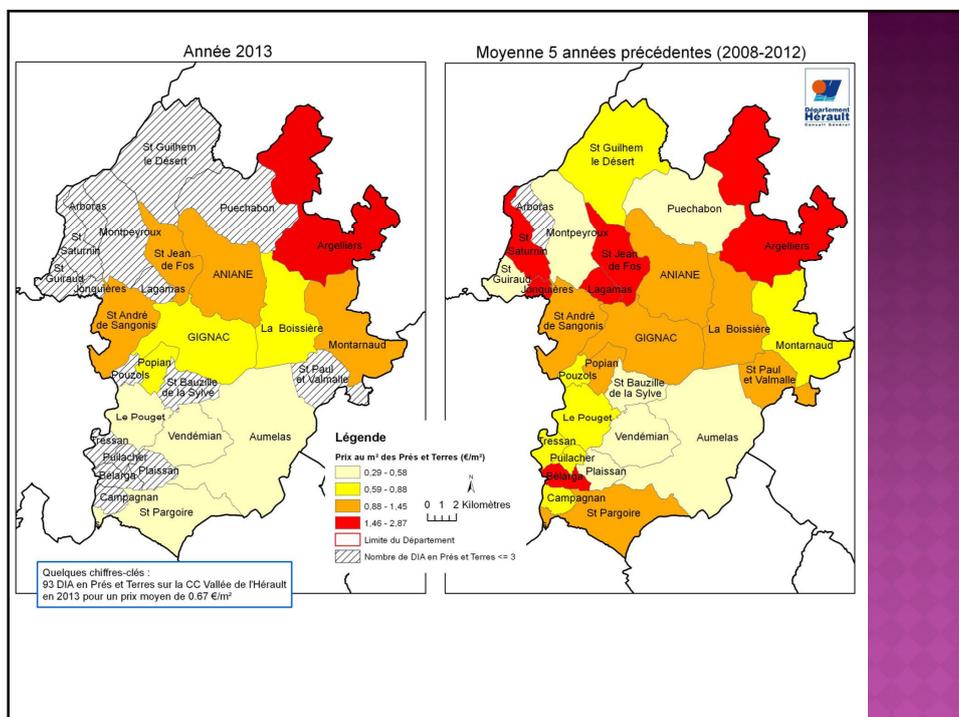
PRÉAMBULE L'OBSERVATION FONCIERE

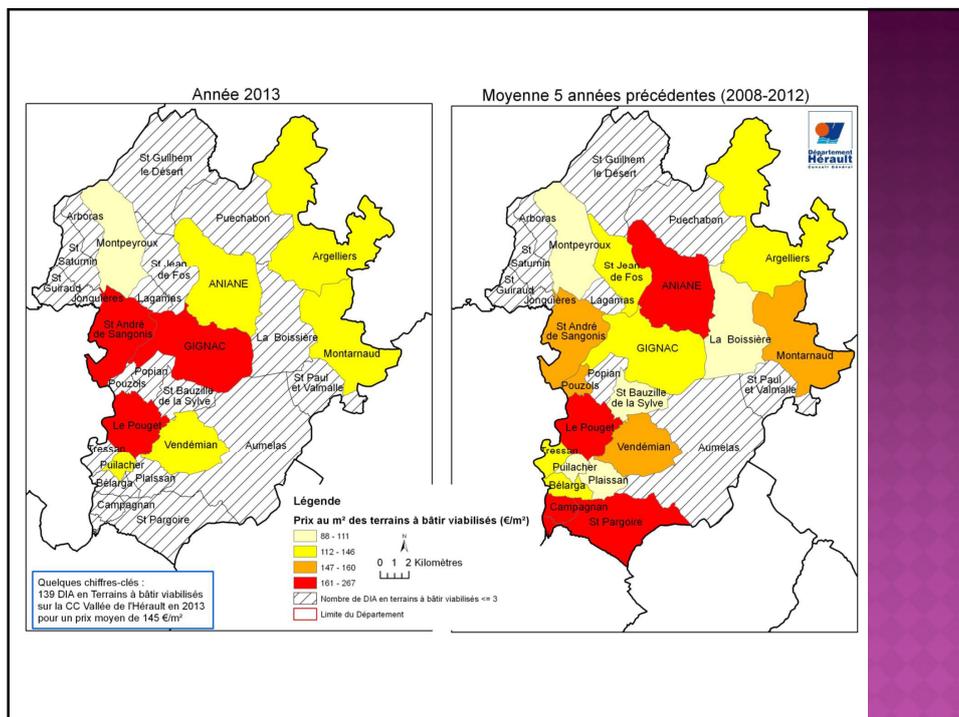
L'observatoire foncier apporte une connaissance des marchés fonciers et immobiliers et de leurs évolutions.

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.

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

Un des outils : les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)





LES OUTILS D'ACQUISITION 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 ACQUISITIONS AMIABLES

Déroulé du processus :

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)



**OPÉRATION DE
LOGEMENTS AIDÉS**

CRÉDIT PHOTO : FRANÇOISE DUPUY



OPÉRATION SUR UN OUVRAGE HYDRAULIQUE

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 ACQUISITIONS PAR PRÉEMPTION

- ◉ Ce mode d'acquisition suppose la mise en place préalable d'un droit de préemption.
- ◉ Les droits de préemption concernent tant les milieux urbains que les milieux agricoles et naturels.
- ◉ On les retrouve dans le code de l'urbanisme, dans le code rural et de la pêche maritime, dans le code forestier.

LES DÉLÉGATIONS DANS LE CADRE DES DROITS DE PRÉEMPTION

2 sortes de délégation :

- La délégation donnée, pour la durée du mandat, au Président du Conseil Régional au Président du Conseil Général, au Président de l'EPCI, au maire par l'assemblée délibérante pour exercer les droits de préemption du code de l'urbanisme.

Cette délégation est une véritable délégation de pouvoir, l'organe délibérant ne peut plus décider sur le sujet, il peut donner un avis mais ne délibère pas.

- Les délégations données à une autre personne morale, elles sont prévues pour certains droits de préemption

LES DROITS DE PRÉEMPTION EN MILIEU URBAIN

Le code de l'urbanisme dispose ici de 3 droits de préemption et d'1 droit de priorité :

- ⦿ le droit de préemption urbain (DPU),
- ⦿ le droit de préemption au titre des zones d'aménagement différé (ZAD),
- ⦿ 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 priorité sur la cession des biens de l'Etat.

DPU : 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 et l'habitat indigne ou dangereux,

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.

CAS PARTICULIERS DE DPU ET ZAD

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.

Maintien dans les lieux du saisi : en cas de vente sur saisie immobilière d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble constituant la résidence principale d'une personne pouvant prétendre à un logement à loyer modéré, la commune a un droit de préemption destiné à assurer le maintien dans les lieux du saisi

CAS PARTICULIERS DE DPU ET ZAD

Jardins familiaux : si un organisme de jardins familiaux en fait préalablement la demande, les bénéficiaires de DPU et ZAD peuvent préempter pour la création ou l'aménagement de jardins familiaux.

Les terrains ne peuvent faire l'objet que d'une location, d'une durée de 9 à 18 ans, à des organismes de jardins familiaux.

La SAFER peut exercer son droit de préemption dans le même objectif, cependant les terrains acquis seront cédés aux organismes de jardins familiaux.



JARDINS FAMILIAUX

DPU : 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

Toutefois si la commune fait partie d'un EPCI à fiscalité
propre compétente en matière de PLU, la compétence
pour le DPU est transféré de plein droit à cet
établissement.

DPU RENFORCÉ

3 catégories de biens (listées à l'article L211-4 du code de l'urbanisme) sont exclues du DPU.

Il s'agit (en résumé) de l'aliénation des certains lots de copropriété, de parts ou d'actions de certaines sociétés, des immeubles bâtis depuis moins de 4 ans.

La commune peut décider de soumettre au DPU ces biens, et ce par une délibération **motivée**.

DPU : LE TITULAIRE

C'est la commune.

Lorsque la commune fait partie d'un EPCI y ayant vocation, la commune peut lui déléguer tout ou partie des compétences de mise en place, suppression, modification et exercice du DPU simple et renforcé.

Toutefois si la commune fait partie d'un EPCI à fiscalité propre compétente en matière de PLU, la compétence pour le DPU est transféré de plein droit à cet établissement.

En cas de carence de la commune et pendant la durée de l'arrêté préfectoral, le DPU est exercé par l'Etat en cas de vente de biens affectés au logement. Il peut déléguer ce droit.

DPU : DÉLÉGATION

Le titulaire peut déléguer ce droit à :

- L'Etat,
- Une collectivité locale,
- Un établissement public y ayant vocation,
- Au concessionnaire d'une opération d'aménagement,
- A une SEM agréée de construction et gestion de logements sociaux,
- A un organisme de logements sociaux,
- A un organisme agréé concourant aux objectifs de la politique d'aide au logement.

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

DPU : POINTS ESSENTIELS

Délai de préemption : 2 mois à compter de la date d'arrivée de la DIA en mairie.

Le délai est suspendu si le titulaire du droit de préemption demande, en une seule fois, des pièces complémentaires ou un droit de visite.

Avis des domaines : obligatoire en DPU renforcé ou si prix de la DIA égal ou supérieur à 75 000€

Prix : la préemption peut se faire en accord ou en révision de prix :

- ✓ en accord la vente est parfaite
- ✓ en révision le vendeur peut accepter le prix, retirer son bien de la vente ou refuser le prix qui entrainera la fixation judiciaire du prix

DPU : POINTS ESSENTIELS

Procédure : la préemption résulte d'une délibération ou décision, qui doit :

- ✓ contenir la motivation de la préemption,
- ✓ 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 ou consigné en cas d'obstacle, dans les **4mois**, à compter de la décision de préemption. A défaut le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.

Utilisation : les biens acquis par préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies au § « objectifs »

DPU : 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



**DÉMOLITION D'UN
ANCIEN GARAGE ET
CRÉATION D'UN
PARKING EN CENTRE
VILLE**



**DÉMOLITION D'UN ILOT
ET AMÉNAGEMENT
D'UNE PLACE**

ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ ZAD

La ZAD permet une appropriation du foncier, destinée à préparer la réalisation d'opérations d'aménagement du territoire.

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 renchérissés 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**.

ZAD : OBJECTIFS, CREATION, TITULAIRE

Objectifs : identiques à ceux du DPU

Création :

✓ par arrêté préfectoral, qui détermine le périmètre de la ZAD et désigne le titulaire du droit de préemption, sur proposition ou après avis de la commune et après avis de l'EPCI à fiscalité propre compétente en matière de PLU.

✓ Les EPCI à fiscalité propre compétente en matière de PLU peuvent mettre en place des ZAD par délibération motivée et après avis des communes concernées.

Titulaire : l'Etat, une collectivité locale, un établissement public y ayant vocation ou le concessionnaire d'une opération d'aménagement

ZAD : DUREE, SUPERFICIE, MODE D'ACQUISITION

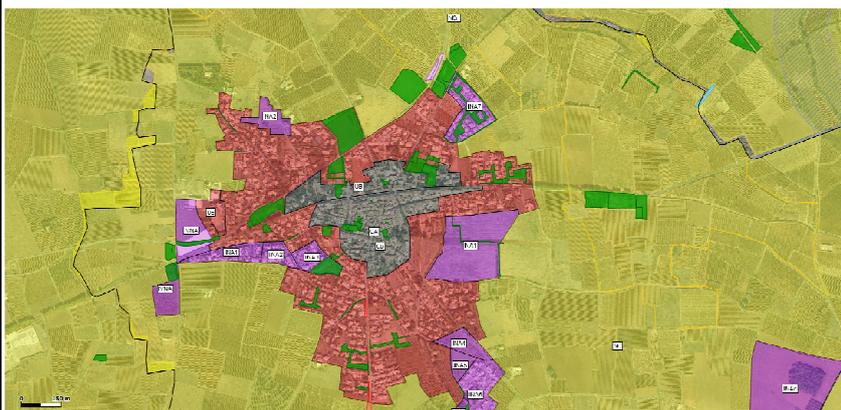
Durée : 6 ans renouvelable

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.





**ZAD POUR UN COLLEGE ET
DU LOGEMENTS**



**AMÉNAGEMENT D'UNE
ZONE D'ACTIVITÉS**



LE DROIT DE PREEMPTION SUR LES FONDS ARTISANAUX, LES FONDS DE COMMERCE, 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, et aux EPCI (par délégation des 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 de 2 ans**, 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.

DP COMMERCE : MISE EN PLACE

Le titulaire soumet pour avis (consultatif) à la chambre de commerce et d'industrie et à la chambre des métiers et de l'artisanat du ressort de la commune :

- 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 artisanale

Le conseil délibère sur la base d'une **délibération motivée**

DP COMMERCE : BIENS CONCERNES

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

DP COMMERCE : DÉLÉGATIONS

La commune ou l'EPCI peut déléguer, par délibération, son droit à :

- ✓ un établissement public y à vocation
- ✓ une SEM
- ✓ un concessionnaire d'une opération d'aménagement
- ✓ au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale prévu par la loi du 18 juin 2014

La délégation peut:

- ✓ Porter sur une ou plusieurs parties du périmètre de sauvegarde
- ✓ Etre accordée à l'occasion de l'aliénation des biens précités

DP COMMERCE : RETROCESSION

Rétrocession dans un délai de 2 ans,

Par appel à candidature,

Un cahier des charges de rétrocession est élaboré et approuvé en conseil. Il doit comporter les clauses permettant d'assurer le respect des objectifs de diversité et de promotion du développement de l'activité commerciale ou artisanale et les conditions de résiliation en cas d'inexécution par le cessionnaire du cahier des charges,

Rétrocession autorisée par le conseil en indiquant les conditions de la rétrocession et les raisons du choix du cessionnaire.

DP : DIFFICULTES

Difficulté d'évaluer le bien,

Pendant le délai de 2 ans, 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 de 2 ans ? (seule précision du texte : l'acquéreur évincé bénéficie d'un droit de priorité)



**CHOIX D'UN ARTISANAT
DE QUALITÉ**



SAUVEGARDE DU COMMERCE DE CENTRE URBAIN

DROIT DE PRIORITÉ

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.

LES DROITS DE PRÉEMPTION EN MILIEU RURAL

Le code de l'urbanisme dispose :

- ✓ du DP ENS
- ✓ du DP PAEN
- ✓ du DPU dans 3 cas particuliers

Le code forestier dispose :

- ✓ de 2 droits de préférence
- ✓ de 2 droits de préemption

Le code rural dispose :

- ✓ du droit de préemption SAFER
- ✓ du droit de préemption du fermier

DROIT DE PRÉEMPTION 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 »

DP ENS : MISE EN PLACE

Le département est compétent pour mettre en place les zones de préemption

Chaque Conseil Départemental 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...).

DP ENS : TITULAIRE ET SUBSTITUTS

TITULAIRE DU DROIT DE PREEMPTION :

le département

SUBSTITUTS

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.

DP ENS : DÉLÉGATAIRES

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.

DP ENS : 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 :

- ✓ en accord la vente est parfaite
- ✓ en révision le vendeur peut accepter le prix, retirer son bien de la vente ou refuser le prix qui entrainera la fixation judiciaire du prix.

Paiement ou consignation du prix : dans les 4 mois à compter de la décision de préemption. A défaut le propriétaire reprend la libre disposition de son bien.

DP ENS : MOTIVATION

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

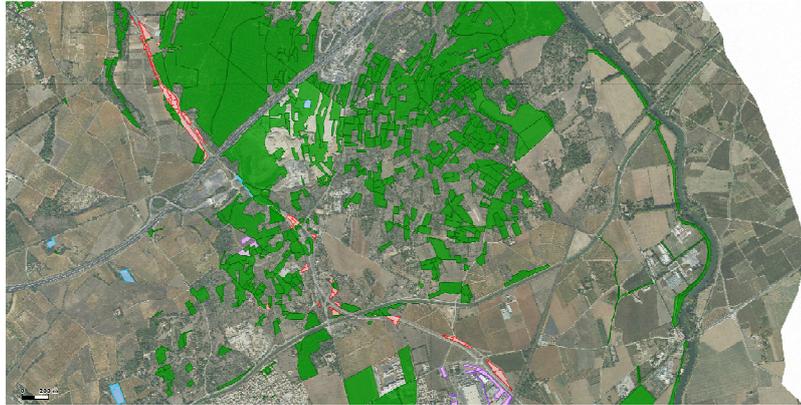
- ✓ en quoi le terrain, et/ou le secteur dans lequel il se situe, présente un intérêt au titre de la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion de crues et/ou des habitats naturels (cf. supra 1: objectifs),
- ✓ le descriptif (même sommaire) des aménagements permettant l'ouverture au public ou au contraire les raisons de sa fermeture en raison de sa fragilité.

DP ENS : AMENAGEMENT

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.



**PROTECTION ET MISE EN
VALEUR DE BORD DE
FLEUVE**



**PROTECTION ET MISE
EN VALEUR D'UN LAC**



**PROTECTION ET MISE
EN VALEUR D'UN LAC**



**AMENAGEMENT D'UN
CIRCUIT DE
RANDONNEE**



**PROTECTION ET MISE
EN VALEUR DE MILIEUX
HUMIDES**



**PROTECTION ET MISE
EN VALEUR D'UN SITE**



**PROTECTION ET MISE
EN VALEUR D'UN BOIS**

ESPACES AGRICOLES ET NATURELS PERIURBAINS (PAEN)

Objectifs : Mise en œuvre d'une politique de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

Compétence : le département ou l'EPCI ou syndicat mixte en charge du SCOT.

PAEN : MISE EN PLACE

- ✓ **Un périmètre**, qui **ne** peut porter sur les U, NA ou UA des POS et PLU, sur les zones constructibles des cartes communales, sur les périmètres de ZAD,
- ✓ **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 .
- ✓ **L'accord** de la ou des communes concernées ou les EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme,
- ✓ **L'avis** de la chambre départementale d'agriculture,
- ✓ **Une enquête publique**

Toute modification du périmètre ayant pour effet de le réduire ne peut intervenir que par décret.

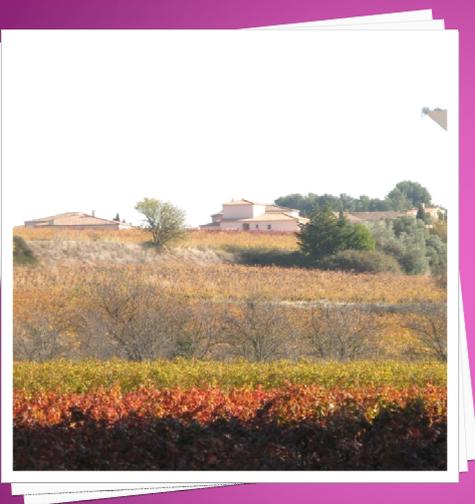
PAEN : GESTION DES BIENS ACQUIS

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.



**ZONE AGRICOLE EN
PERIPHERIE DE LA ZONE
URBANISEE**



DPU : CAPTAGE

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.



CAPTAGE D'EAU POTABLE

DPU : PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

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.

DPU SERVITUDES DES ZONES DE RÉTENTION

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

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 sans 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.

DROITS DE PRÉFÉRENCE ET DE PRÉEMPTION DU CODE FORESTIER

4 cas de figures :

- Droit de préférence du propriétaire de terrains boisés mitoyens
- Droit de préemption de la commune propriétaire mitoyen
- Droit de préférence de la commune sans condition de mitoyenneté
- Droit de préemption de l'Etat

DROIT DE PREFERENCE DES PROPRIETAIRES DE TERRAINS BOISES

Applicable à toutes ventes (y compris cession de droits indivis et droits réels de jouissance) (existence d'exceptions) de :

- ✓ Propriété classée au cadastre en nature de **BOIS et FORETS**
- ✓ D'une superficie **TOTALE** inférieure à 4 ha

Bénéficiaire d'un droit de préférence :

Les propriétaires d'une parcelle boisée (selon cadastre), contiguë

Si pluralité d'exercice du droit de préférence, le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien

Articulation : les droits de préemption du code de l'urbanisme et du code rural priment

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA COMMUNE

Applicable à toutes ventes de :

Propriété classée au cadastre en nature de **BOIS et FORETS**
D'une superficie

- ✓ **TOTALE** inférieure à 4 ha
- ✓ Sans limitation de superficie si vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier

Bénéficiaire :

La commune propriétaire d'une parcelle boisée (selon cadastre), contiguë, soumise à un document de gestion du régime forestier

Exercice du droit de préemption dans les 2 mois de la notification, aux prix et conditions du vendeur (pas de possibilité de réviser le prix)

DROIT DE PRÉFÉRENCE DE LA COMMUNE

Applicable à toutes ventes (y compris cession de droits indivis et droits réels de jouissance) (existence d'exceptions) de :

- ✓ Propriété classée au cadastre en nature de **BOIS et FORETS**
- ✓ D'une superficie TOTALE inférieure à 4 ha

Bénéficiaire : La commune

Exercice du droit de préférence dans les 2 mois de la notification aux prix et conditions du vendeur (pas de possibilité de réviser le prix)

Articulation : le droit de préférence des propriétaires de terrains boisés est applicable ici. En conséquence en cas de concurrence entre 1 ou plusieurs propriétaires et la commune le vendeur choisit librement celui auquel il souhaite céder son bien.

Régime forestier : applicable 5 ans après l'incorporation dans le domaine communal

DROIT DE PRÉEMPTION DE L'ETAT

Applicable à toutes ventes de :

- ✓ Propriété classée au cadastre en nature de **BOIS et FORETS**
- ✓ D'une superficie TOTALE inférieure à 4 ha

Bénéficiaires :

L'Etat propriétaire d'une forêt domaniale contiguë

LES ADJUDICATIONS

Elles concernent les préemptions au titre :

- des ENS,
- du DPU,
- 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 FORCÉES

Procédure est autorisée ou ordonnée par un juge.

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 dans les **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

NB : l'existence du droit de préemption n'empêche pas de se porter adjudicataire aux enchères

EXPROPRIATION : 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'utilité publique, sous réserve d'une « juste et préalable » indemnité.

EXPROPRIATION : PROCÉDURE

Une phase administrative en 2 parties :

- ✓ la déclaration d'utilité publique (DUP)
- ✓ l'arrêté de cessibilité

Une phase judiciaire en 2 parties :

- ✓ l'ordonnance d'expropriation
- ✓ la fixation des indemnités

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

L'opération doit être déclarer d'utilité publique 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).

ARRÊTÉ DE CESSIBILITÉ

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 acquises 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'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION

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.

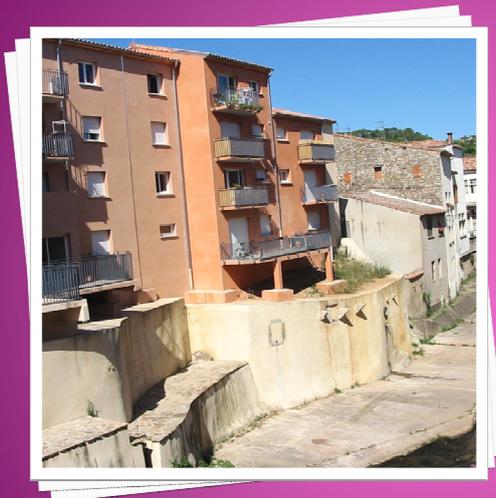
Remarque : jusqu'à l'ordonnance d'expropriation, les biens à acquérir dans périmètre de DUP, peuvent l'être à l'amiable. Cependant l'indemnité de emploi est due en sus de la valeur vénale.

LA FIXATION DES INDEMNITÉS

Elles sont fixées par le juge de l'expropriation.

L'indemnisation couvre la totalité du préjudice et comprend :

- ✓ l'indemnité principale qui représente la valeur vénale des biens,
- ✓ l'indemnité de emploi : % 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...



REHABILITATION D'UN QUARTIER



**AMÉNAGEMENT D'UN
ESPACE TOURISTIQUE
ET DE BAIGNADE**

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

Françoise DUPUY