



# LA MAÎTRISE DU FONCIER

*Passer d'une gestion  
d'opportunités à une stratégie de  
projet pour un développement  
durable des territoires*

4 novembre 2014



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

## Article 544 du code civil : le DROIT de PROPRIETE

**« la propriété est le droit de jouir et de disposer  
des choses de la manière la plus absolue,  
pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé  
par les lois ou par les règlements »**

# RESTRICTIONS au DROIT de PROPRIÉTÉ:

article L. 110 du code de l'urbanisme:

3

**« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.**

Afin:

- d'aménager le cadre de vie;
- d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources;
- de gérer le sol de façon économe;
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre;
- de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et
  - de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et
  - de rationaliser la demande de déplacements,

**Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.**

**Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».**



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Une politique de maîtrise foncière...

## Pourquoi ? Comment ?

4

**Le foncier** est à la fois:

- un produit économique, social et environnemental;
- le socle et le ciment des projets.

Il est souvent:

- porteur de qualités ou de contraintes naturelles ou techniques (topographie, géologie, environnement, servitudes publiques et privées,.....),
- emprunt d'affectif social.

Composante incontournable dès l'approche préalable du projet, le foncier exige être appréhendé avec **compétence, doigté et sensibilité**, qualités indispensables pour l'exercice des fonctions d'élu.

## Les pré-requis d'une bonne maîtrise foncière

Une bonne politique foncière suppose une **gestion sur le long terme** (réserves foncières)

La politique de maîtrise foncière doit être intégrée à l'élaboration du projet de territoire de la collectivité, puis traduite dans le **document d'urbanisme** (SCoT, PLU : *PADD, Zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation*).

Mener une politique de maîtrise foncière efficace exige une **parfaite connaissance de la boîte à outils** à disposition des collectivités et au service des enjeux du projet de territoire

# Les contextes d'intervention

- **Gestion courante et d'opportunité**
- **Réalisation de projets à court , moyen, long terme**
- **Lutte contre la spéculation et la rétention foncière**
- **Protection de zones particulières**

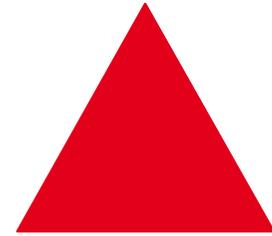
# La « boîte à outils » de la maîtrise foncière

- a) L'emplacement réservé au PLU**
- b) Les droits de préemption**
  - Les différents droits de préemption
  - Le droit de délaissement
- c) les servitudes pour programmes de logements**
- d) Les acquisitions spécifiques**

*(ZAD, biens vacants et sans maître, SAFER, sols pollués, transfert des voies privées, parcelle en état d'abandon manifeste...)*
- e) Le plan d'alignement**
- f) L'expropriation**
- g) Les alternatives à la maîtrise foncière (ZAC, OAP)**
- h) Les opérateurs fonciers**
- i) La zone agricole protégée (ZAP)**

## a) L'emplacement réservé au PLU

art. L123-1-5 V du code de l'urbanisme



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# L'emplacement réservé au PLU

**Objectifs :** Eviter que les terrains situés dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

**Mise en oeuvre :** Les Plans Locaux d'Urbanisme fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Ils sont créés à l'occasion de l'élaboration, la révision du PLU et lorsqu'ils ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU ni à des espaces boisés classés, par une simple modification du PLU.

**Bénéficiaires :** Toutes les personnes pouvant bénéficier de la procédure d'expropriation : État, commune, collectivités territoriales, personnes privées gestionnaires d'un service public...



## L'emplacement réservé au PLU (suite)

**Effets pour le propriétaire :** Aucun effet sur la propriété du sol, mais l'emplacement réservé interdit toute occupation ou utilisation du sol qui pourrait contrarier son affectation future.

Le propriétaire peut mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir le bien (droit de délaissement L.230.1 à 230.6). A défaut de réponse dans le délai d'un an, la réserve tombe.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé peut acquérir le bien à l'amiable, par voie de préemption ou par expropriation.

### **Effets pour la collectivité :**

- le terrain ne peut être utilisé que pour une opération ou construction conforme à l'objet de l'emplacement réservé.

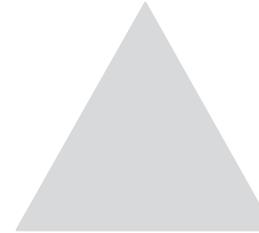
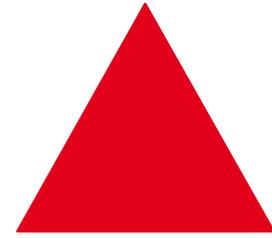
Il est acquis par le bénéficiaire par contrat de vente, délaissement, préemption ou expropriation.

### **Limites de l'outil :**

- le bénéficiaire ne peut maintenir indéfiniment le terrain en emplacement réservé sans y réaliser le projet (CE 17 mai 2002)
- le bénéficiaire doit être prêt à acquérir (notamment anticipation budgétaire).



b) Les droits de  
préemption



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Généralités sur les Droits de Prémption

**Les droits de préemption sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement fixées par la loi dans le cadre de l'aménagement du territoire.**

*Article L.300-1 :*

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont **pour objet de mettre en œuvre***

- un **projet urbain,***
- une **politique locale de l'habitat,***
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques,***
- de favoriser le développement **des loisirs et du tourisme,***
- de réaliser des **équipements collectifs** ou des locaux de **recherche ou d'enseignement supérieur,***
- de lutter contre **l'insalubrité,***
- de permettre le **renouvellement urbain,***
- de sauvegarder ou de mettre en valeur **le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.** »*

## Généralités sur les Droits de Préemption (suite)

Ce droit ne peut être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet dans une zone préalablement définie, et moyennant paiement du prix du bien.

Il donne la possibilité au bénéficiaire de se substituer à un acquéreur éventuel à l'occasion de la cession d'un bien.

Le DPU lui permet, par le système de la déclaration d'intention d'aliéner(DIA), d'être informé des mutations et de l'évolution du coût du foncier.

Le bénéficiaire dispose de 2 mois pour notifier sa réponse, et en cas de décision d'acquiescer de 4 mois pour payer le prix.

Le prix résulte soit d'un accord entre le propriétaire et la collectivité, soit d'une décision du juge de l'expropriation en cas de désaccord sur le prix, soit d'une adjudication obligatoire définitive.

Le champ d'application des droits de préemption concerne les mutations à titre onéreux des biens immeubles, les cessions de parts de SCI (hors SCI familiales), les cessions de parts qui auraient pour effet de rendre leur acquéreur majoritaire dans la SCI, les apports en nature au sein d'une SCI, d'immeubles des organismes HLM, certaines mutations à titre gratuit entre personnes de même filiation (hors donations).



## Généralités sur les Droits de Prémption (suite)

Tout projet de cession doit être précédé d'une déclaration d'intention d'aliéner préalable, (*art A 213-1*)

Le titulaire du droit de prémption, peut demander communication de documents permettant d'apprécier la consistance et l'état du bien dans le délai de deux mois. La liste des documents qu'il est possible de demander ne peut « excéder la liste des documents qu'un vendeur est tenu de fournir à un acquéreur qui ne serait pas un professionnel de l'immobilier » (L.213-2 du Code de l'Urbanisme).

Le titulaire du droit de prémption peut également demander à visiter le bien.

La décision de prémption est publiée et notifiée au vendeur, à l'acquéreur désigné, au notaire et autres personnes titulaires de droits sur le bien (art L 213-2);

*En cas de d'annulation de la décision de prémption*

## Généralités sur les Droits de Préemption (suite)

En cas d'annulation de la décision de préemption par le juge administratif postérieurement au transfert effectif de propriété il est proposé au préempté ou à ses ayants droit l'acquisition du bien en priorité. (L. 213-11-1).

En cas de renonciation de rachat du bien illégalement préempté le titulaire du droit de préemption doit informer de cette décision de justice l'acquéreur évincé afin qu'il puisse, lui aussi, bénéficier d'un droit de préférence dans les mêmes conditions que l'ancien propriétaire préempté pour l'acquisition du bien considéré. Une action en dommages et intérêts contre le titulaire du droit de préemption dans les cinq ans à compter de la date du jugement.

Si les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés dans les cinq ans de leur acquisition pour un objet différent de ceux motivant légalement une préemption, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit doivent en être informés afin qu'ils puissent exercer le droit d'acquisition de ce bien en priorité. En cas de refus de leur part, les mêmes dispositions afférentes à l'information de l'acquéreur évincé précédemment évoquées seront applicables.

Si le préempteur ne satisfait pas à ses obligations d'information du vendeur initial ou de son acquéreur en cas d'aliénation ou d'utilisation à tort du bien préempté, il sera susceptible de faire l'objet d'une action en dommages et intérêts par ces derniers dans les cinq ans suivant la date de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien considéré dans le registre communal prévu à cet effet.

# Les différents droits de préemption

## Champs d'application: les territoires soumis à préemption :

- droit de préemption – urbain : DPU - sur tout ou partie des zones U et AU des PLU (délibération du CM) et des Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), (*L et R 211-1 et suivants CU*) et un ou des périmètres délimités par la carte communale (en précisant pour chaque périmètre le projet)
- les périmètres de protection rapproché des prélèvements d'eau potable (*L 1321-2 santé publique*);
- les périmètres de gestion des ressources en eau (*L 211-12 C rural*);
- les plans de prévention des risques technologiques (*L 511-16 code env*);
- les zones soumises aux « servitudes d'inondation » (*L.211-12 code env.*);
- les périmètres de zones d'aménagement différé (ZAD) (*L et R 212-1 CU*);
- les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité (*Let R 214-1 du CU*).

## Les différents droits de préemption (suite)

- zones de préemption des espaces naturels sensibles (*L et R 142- 3 et 4 CU*);
- zones de préemption pour les espaces agricoles et naturels périurbains (*L et R 142-3 et 4 CU*);
- carrières en l'état d'abandon (*107-1 C minier*);
- mise en œuvre de la politique communautaire sociale de l'habitat (*L 5214-16 et L 5216-5 du CGCT*);
- immeubles de stockage en fin d'exploitation (*L 541-29 code env*);
- droit de priorité des communes sur les cessions d'immeubles appartenant à l'Etat (*L 240-1 à L 240-4*).

**Effets** pas de limitation de durée - nécessité d'une motivation liée à l'intérêt général (*L. 300.1*) – substitution de la personne publique à l'acquéreur – nécessité de consultation pour simple avis du service des finances publiques lorsque le prix est supérieur à 75 000 € (délais de réponse du service : 1 mois). (*art L.213-2*).

# Le Droit de Préemption Urbain

(Art L211-1 et suivants)

## **Compétence : Les communes dotées d'un PLU**

(et cas particulier: les communes dotées d'une Carte Communale).

Mise en œuvre : par simple délibération précisant le périmètre du DPU.

## **Territoires soumis à préemption :**

- Tout ou partie des zones U et AU des PLU (délibération du CM);
- Les périmètres de protection rapproché des captage d'eau potable;
- Les plans de prévention des risques technologiques;
- Les zones soumises aux « servitudes d'inondation » (L.211-12 code env.);
- Un ou des périmètres délimités par la carte communale pour un projet.

# Le Droit de Prémption Urbain (suite)

(Art L211-1 et suivants)

## ses atouts...

- Le DPU permet de connaître le volume et les prix des transactions sur la commune et d'établir un référentiel;
- Il peut être motivé par la réalisation de logements locatifs sociaux.

## ses limites :

- Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel le droit est exercé. Il faut donc un projet réel;
- Le droit de délaissement implique que la commune dispose des fonds correspondant;
- La collectivité ne peut acquérir que si le propriétaire décide d'aliéner son bien;
- Le DPU ne donne pas la possibilité de choisir ni le bien ni le moment de l'acquisition;
- Il donne lieu à des acquisitions éparses de sauvegarde et non pas de projet;
- L'ancien propriétaire dispose d'un droit de rétrocession pendant 5 ans, au cas où la collectivité aurait donné au bien une destination non prévue à l'art. L 300-1,



# Le Droit de Préemption Urbain renforcé

(Art L 211-4)

Par décision motivée, la Commune peut décider de renforcer le DPU, incluant ainsi des biens non soumis à ce droit :

- immeubles nouvellement bâtis (achèvement depuis – de 4 ans)
- lots de copropriété verticale (de + de 10 ans)
- des biens meubles: parts d'une SCI dont le patrimoine est constitué par un immeuble bâti ou non qui serait soumis au DPU, à l'occasion de la totalité des parts de la SCI (attention aux risques liés à un éventuel passif)
- sur tout ou partie du territoire des communes qui ne respectent pas le quota de construction de logements sociaux (*L 302-9-1 CCH*), par arrêté de carence du préfet
- dans les communes d'Outre-mer où le développement du logement social est une priorité, possibilité de délégation ponctuelle du droit de préemption à un organisme HLM public ou privé concernant les bien nécessaires à l'exercice de sa mission (*L211-2-1*).

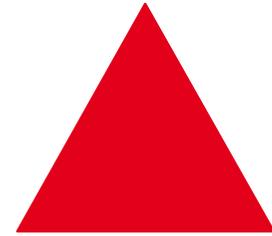
# Le droit de délaissement

## Définition :

C'est un droit donné à un propriétaire foncier de **mettre en demeure** une collectivité publique d'acquérir le terrain concerné par :

- un emplacement réservé (PLU, PSVM, PLH);
- un périmètre :
  - DPU (zones U, AU, NA des PLU/POS);
  - ZAD;
  - AFU.
- une ZAC
- une DUP
- une zone soumise pendant 5 ans à un seuil de constructibilité dans un PLU
- une servitude pour l'aménagement d'une piste de ski, d'une remontée mécanique.

## c) Les servitudes



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# La servitude d'inconstructibilité pour projet d'aménagement

(art. L.123-2-a)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser (U et AU du PLU) la collectivité peut instituer des servitudes consistant à :

## **Interdire les constructions et aménagements:**

- sous réserve d'une justification
- dans un périmètre délimité
- pour une durée maxi de 5 ans
- dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement

*Les travaux d'adaptation, de changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes restent autorisés*

# La servitude d'inconstructibilité pour projet d'aménagement (suite)

Art L.123-2 c du CU

24

Dans les zones urbaines ou à urbaniser,  
**les PLU peuvent instituer des servitudes** consistant à :

Indiquer la localisation prévue et les caractéristiques

- des voies et ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général,
- et les espaces verts,

à créer ou à modifier,

en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements

**Intérêt pour la collectivité:** lorsque le bénéficiaire de la servitude ne connaît pas précisément le tracé d'une voirie ou l'emprise d'un équipement, l'ensemble des terrains potentiellement concernés sont « gelés »

# Les servitudes pour programme de logement

(art. L.123-2-b et L.123-1-5 III 4°)

Dans les zones urbaines ou à urbaniser ( U et AU du PLU) la collectivité peut instituer des servitudes consistant à :

1. **réserver des emplacements** en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le PLU définit - (L.123-2 b) – droit de délaissement.
2. **délimiter, des secteurs** dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. - (L.123-1-5 III 4°.)

Les propriétaires des terrains peuvent :

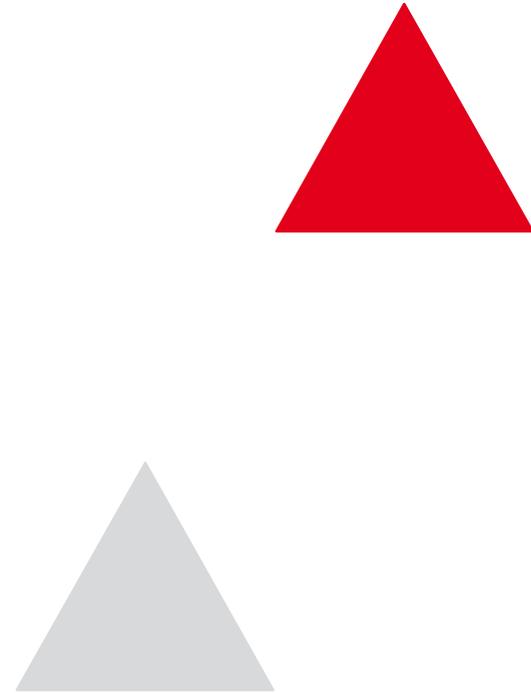
- réaliser eux-mêmes des programmes de logement définis
- mettre la commune en demeure d'acquérir.

Si au terme de la procédure la commune renonce à acquérir, la réserve prévue au 1 est levée et la servitude prévue au 2 n'est plus applicable pendant une durée de 2 ans.

Par ailleurs, lorsqu'un permis de construire concerne des constructions situées sur un terrain réservé à la réalisation d'un programme de logements au titre de l'article L 123-2 b ou dans un secteur délimité au titre de l'article L 123-2 d, la demande de permis de construire doit être complétée par un tableau indiquant la Surface de Plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements imposées par l'une des deux servitudes (article R.431-16-1).



d) Les acquisitions  
spécifiques



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# La Zone d'Aménagement Différé

(art. L.212-1 et suivants)

**ZAD** = instrument de **lutte contre la spéculation et la rétention foncière, politique foncière à long terme**, droit de préemption au profit de bénéficiaires dans un ou plusieurs périmètres des cessions de biens immeubles, de parts de SCI, d'immeubles des organismes HLM, certaines mutations à titre gratuit entre personnes de même filiation (hors donations).

## Procédure :

- ZAD communale: arrêté du préfet sur proposition des communes (projet d'ensemble);
- ZAD intercommunale (ZADi) : arrêté de l'EPCI après consultation des communes, si désaccord arrêté du préfet (L 212-1).

Publicité, Information aux professionnels juridiques et judiciaires.

## Effets :

Donne un droit de préemption (valeur de l'immeuble dans l'usage du bien à la date de création de la ZAD) pendant 6 ans.

## Champ d'application :

- réserves foncières justifiées, opérations d'urbanisme compatibles avec le SCoT;
- secteurs avec potentialités foncières ou immobilières à moyen terme avec ou sans document d'urbanisme, (toutes zones, urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles).



# Les biens vacants et sans maître

## Définition :

- pas de propriétaire connu;
- contributions foncières impayées depuis plus de 3 ans.

## Procédure de dévolution à la commune :

- 6 mois pour décision sinon Etat;
- arrêté du Maire après avis de la commission communale des impôts directs;
- publicité : affichage;
- notification : au dernier domicile du propriétaire ou de l'habitant;
- délai de 6 mois :
  - propriétaire non connu
  - Incorporé au domaine communal (délibération, arrêté municipal).

## Succession en déshérence ou abandonnée : État



## Dans les espaces naturels sensibles

### **DROIT de PREEMPTION du Département pour la mise en œuvre d'une politique**

- de gestion;
- de protection;
- d'ouverture au public, par des actions de préservation de la qualité des sites, paysages et milieux naturels.

**Le Département peut créer des zones de préemption après accord des Communes et de la Chambre d'Agriculture.**

## Dans les espaces agricoles et naturels périurbains

DROIT de PREEMPTION du Département

**Objectif: préserver ces espaces de l'étalement de l'urbanisation**

**Procédure pour un périmètre d'intervention :**

- accord des communes concernées (ou EPCI);
- avis de la chambre d'agriculture;
- enquête publique;
- compatibilité SCoT, PNR;
- exclusions: zones U ou AU des PLU et des ZAD;
- enquête publique.

**Effets :**

- préemption du Département;
- prix : à l'amiable ou fixé par le juge de l'expropriation.

**Opérateurs :**

- en dehors des espaces naturels sensibles : SAFER ou établissements publics compétents



# Parcelle en état d'abandon manifeste

Art L. 2243.1 à L.2243.4 du Code  
Général des Collectivités Territoriales

**Définition et objectif :** Obligation faite au propriétaire de procéder aux travaux nécessaires pour mettre fin à l'état d'abandon et en cas de carence : mode d'acquisition au profit des communes.

Instrument de gestion et d'aménagement du territoire communal, cette procédure vise à remédier aux difficultés créées par les terrains ou immeubles bâtis non entretenus en zone urbaine (dégradation du tissu, salubrité, sécurité).

**Procédure :** l'immeuble ou partie d'immeuble compris dans le périmètre d'agglomération doit être caractérisé clairement sans occupant habituel et manifestement non entretenu. L'initiative de la procédure appartient au Conseil Municipal qui charge le Maire d'établir un procès verbal provisoire de constat d'abandon.

Le procès verbal provisoire identifie la parcelle en état d'abandon et permet de tenter de rechercher le propriétaire. Il précise la nature des travaux indispensables et est affiché 3 mois en Mairie et sur les lieux, insertion dans 2 journaux et transmission au propriétaire (s'il est connu).

A l'issue d'un délai de 6 mois, le Maire constate par procès verbal définitif l'état d'abandon définitif de la parcelle et saisit le Conseil Municipal qui décide de déclarer cet état et de poursuivre l'expropriation.

**Expropriation :** la procédure d'expropriation ne peut être engagée que si elle a pour but tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation, d'aménagement ou la construction de logements.



# Procédure de péril ordinaire

(articles L. 511.1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation)

## **Définition et objectif :**

Faire cesser un état de danger plus ou moins immédiat résultant d'un édifice menaçant ruine.

## **Procédure :**

Placé sous la responsabilité du Maire, l'arrêté de péril, pris à l'encontre de tout propriétaire, permet en cas de carence de faire réaliser les travaux d'office pour faire cesser le péril. Les frais engagés par la Commune ne constituent qu'une avance récupérable sur le propriétaire.

L'inscription d'une hypothèque légale est possible, y compris la vente forcée du bien.

# Cessions de fonds artisanaux, de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces (art L.214-1)

Le droit de preemption des cessions de fonds artisanaux , de commerce, de baux commerciaux et de terrains portant ou destinés à porter des commerces d'une surface de vente comprise entre 300 et 1 000 m<sup>2</sup>.

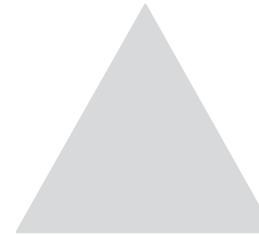
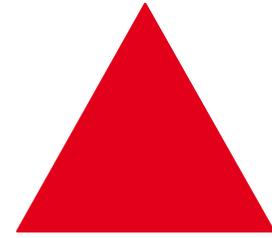
## **Définition :**

Concerne toutes les communes dotées ou non d'un document d'urbanisme

## **Procédure :**

- délimitation d'un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité;
- délibération motivée;
- déclaration préalable : prix, conditions de cession.

## e) Le plan d'alignement



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Le plan d'alignement

## Définition :

L'alignement est la détermination par la commune de la limite des voies publiques au droit des propriétés riveraines. Il est fixé :

- soit par un plan d'alignement ;
- soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine, après enquête publique, la limite entre voie publique et propriétés riveraines ( Code de la voirie routière, art. L. 112-1, al. 2).

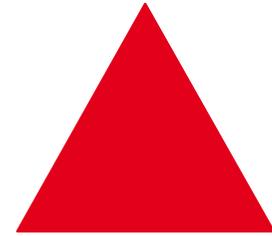
## Procédure :

- il est approuvé par le conseil municipal après enquête publique;
- il doit être annexé au PLU;
- il concerne les rectifications des limites de voies mais pas l'ouverture de voies nouvelles.

## Effets :

- **terrains nus et non clos de murs** : parties de terrains frappées d'alignement tombent dans le domaine public;
- **terrains bâtis ou clos de murs** : servitude de reculement interdisant tous travaux confortatifs;
- **indemnisation du propriétaire** : amiable ou juge de l'expropriation.

## f) L'expropriation



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# L'expropriation

## **Procédure :**

- enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (opération) → DUP
- enquête parcellaire (terrain concerné) → Cessibilité

**Bénéficiaire :** demandeur (collectivité, aménageur concédant,...)

## **Effets :**

- transfert de propriété à la collectivité moyennant indemnisation
- possibilité de prise de possession anticipée

## **Prix :**

- Amiable
- juge de l'expropriation

## **Procédure :**

- phase administrative
- phase judiciaire



## L'expropriation (suite)

### **Les textes sources :**

L'expropriation est régie par le code de l'expropriation, mais des dispositions particulières figurent notamment dans le code de l'urbanisme, dans le code de la construction, dans le code de la voirie routière, dans le code de l'environnement, dans la réglementation sur les monuments historiques,...

### **Les compétences : l'État**

La demande est adressée au préfet à l'appui d'un dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et un dossier d'enquête parcellaire.

### **Les bénéficiaires :**

L'État ou ses concessionnaires de services publics et de travaux publics, les collectivités publiques locales : régions, départements, communes, les syndicats de communes et syndicats mixtes, les districts et communautés urbaines, les établissements publics fonciers, les chambres de commerce et d'industrie, les sociétés créées dans les DOM pour l'équipement et la mise en valeur de ces départements, l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP), les établissements publics en général, les sociétés d'économie mixte (sous certaines conditions), certains concessionnaires de travaux, les associations syndicales autorisées expressément par la loi, ...



## L'expropriation (suite)

### **Effets :**

L'expropriation est le droit reconnu aux personnes publiques de déposséder un particulier ou une personne morale de son bien, pour l'incorporer à son patrimoine. Elle aboutit au transfert de la propriété de ce bien à la collectivité. D'une manière générale, tous les biens et droits réels immobiliers sont expropriables.

### **Champ d'application :**

L'expropriation ne saurait avoir lieu que si les conditions suivantes sont remplies :

- l'expropriation n'est autorisée que pour la réalisation d'une opération reconnue d'utilité publique;
- la prise de possession par l'expropriant doit être subordonnée au versement préalable d'une indemnité qui, pour être juste;
- doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation;
- en cas de désaccord sur la fixation du montant de l'indemnisation, l'exproprié doit disposer d'une voie de recours appropriée;
- les formes impératives prévues par la loi doivent être scrupuleusement respectées.

## L'expropriation (suite)

### **Procédure :**

La procédure comporte différentes phases :

- une phase administrative

En premier lieu, l'administration doit, dans une enquête préalable, recueillir les observations de toutes les personnes intéressées et provoquer les avis des collectivités ou organismes susceptibles de l'éclairer et aptes à apprécier l'intérêt public de l'opération envisagée.

Au vu du dossier de l'enquête préalable, comportant le cas échéant une étude d'impact sur l'environnement et soumis à enquête publique, la déclaration d'utilité publique est prononcée, suivant les cas, soit par décret en Conseil d'État ou par décret simple, soit par arrêté ministériel ou par arrêté préfectoral.

Parallèlement, une enquête parcellaire devra permettre aux propriétaires concernés de contester la nécessité de l'expropriation de telle ou telle partie de leurs immeubles ou droits immobiliers. Cette enquête publique doit aussi permettre l'identification des véritables propriétaires des biens, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. Ces renseignements sont indispensables à l'établissement de l'ordonnance d'expropriation et à la fixation des indemnités.



## L'expropriation (suite)

- Une phase administrative (suite)

C'est pourquoi le dossier d'enquête établi par l'expropriant doit comporter un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments, la liste des propriétaires et tous les éléments éventuellement attachés aux droits réels si c'est ceux-ci qui sont seulement concernés.

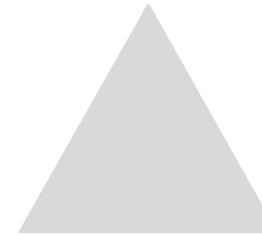
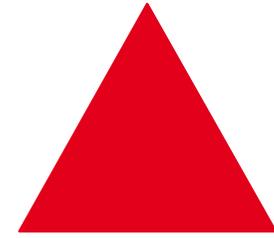
Par un arrêté de cessibilité, le préfet traduit les résultats de l'enquête parcellaire et déclare cessibles les biens ou parties de biens dont la cession est nécessaire.

- Une phase judiciaire

Pendant laquelle les tribunaux prononcent le transfert de propriété et fixent les indemnités dues aux propriétaires. Le transfert de propriété des immeubles ou des droits réels est opéré, soit par voie d'accord amiable, soit d'ordonnance rendue par le juge de l'expropriation. Concernant les indemnités elles font soit l'objet d'un accord amiable soit d'une fixation du montant par le juge de l'expropriation.



g) Les alternatives à la  
maîtrise foncière



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

# Les alternatives à la maîtrise foncière

- **Les conventions de participation dans la ZAC** (zone d'aménagement concerté);
- **et dans le PUP** (projet urbain partenarial).
  
- **Les taxes et participations d'urbanisme :**
  - la **Taxe d'Aménagement sectorisée**,
  - le **Versement pour Sous-Densité**.