



LE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption permet à une collectivité publique d'acquérir par priorité un bien qui lui est nécessaire pour mener sa politique d'aménagement. C'est un moyen de mener sa politique d'acquisition publique et de surveiller le marché foncier de sa commune.

Le bien préempté doit être utilisé ou aliéné pour l'un des objets mentionnés à l'article L. 210-1, mais cet objet peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption. Ce changement d'affectation, dans la limite de cette liste d'objets, doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité.

Dans le cadre de son droit de préemption, le titulaire de ce droit ne peut acquérir ce bien que si le propriétaire actuel décide de le vendre.

DÉFINITION

L'article L. 210-1 du code de l'urbanisme nous indique que le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du même code, c'est-à-dire :

- / réaliser un projet urbain ;
- / mener une politique locale de l'habitat ;
- / organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- / favoriser le développement des loisirs et du tourisme ;
- / réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- / lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- / permettre le renouvellement urbain ;
- / sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;
- / constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation des actions et opérations d'aménagement déjà citées.

Le droit de préemption ne peut cependant servir à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels.

PROCÉDURE DE MISE EN OEUVRE

La commune, ou la communauté de communes, institue le droit de préemption :

- / sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future ;
- / dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines ;
- / dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques ;
- / dans les zones soumises aux servitudes ;
- / sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé ou rendu public.

La délibération par laquelle le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent décide d'instituer, de supprimer ce droit ou d'en modifier le champ d'application **est affichée en mairie pendant un mois.**

Une mention doit également être insérée dans deux journaux diffusés dans le département.

Le droit de préemption est effectif dès le premier jour où l'ensemble des formalités de publicité a été effectué.

Cette délibération doit être envoyée sans délai :

- / au directeur départemental (le cas échéant régional) des finances publiques ;
- / à la chambre départementale des notaires ;
- / "aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain";
- / au greffe des mêmes tribunaux.

Cette délibération est accompagnée, s'il y a lieu, d'un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain.

Le vendeur d'un bien situé dans le périmètre d'application du droit de préemption adresse sa **déclaration d'intention d'aliéner** à la mairie de la commune où se trouve le bien. Le maire envoie la copie au directeur départemental des finances publiques et au titulaire du droit de préemption. Le titulaire du droit doit se prononcer dans un délai de **deux mois** à compter de la dite notification : il préempte le bien soit aux conditions fixées par le vendeur, soit après demande de révision de prix.

ATTENTION

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Pour assurer la légalité de la préemption, certaines conditions sont à remplir :

- / **le projet doit être antérieur à la préemption** : le critère de l'antériorité du projet à la décision de préemption est un critère important de légalité.
- / **le titulaire du droit de préemption doit justifier de la réalité du projet, mais pas d'un projet précis et certain** : une commune peut légalement exercer le droit de préemption urbain si elle justifie, à la date à laquelle elle l'a exercé, de la réalité d'un projet d'action ou d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date. La nature du projet doit apparaître dans la décision de préemption. **La réglementation ne précise pas sous quelle forme la commune doit justifier de la réalité de ses intentions.**
- / la mise en oeuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un **intérêt général suffisant**. A noter que les opérations privées de construction de logements ou d'installation d'entreprise peuvent répondre à un intérêt général.

La **motivation** de la décision de préemption est **obligatoire** car elle impose des sujétions aux personnes physiques ou morales directement concernées. Cette motivation doit également être **suffisante** : une décision qui se borne à reprendre les objectifs généraux du projet de la commune sans faire apparaître de façon précise et concrète l'action ou l'opération en vue de laquelle le droit de préemption est exercé est irrégulière.

LE DROIT DE DÉLAISSEMENT, LE DROIT DE RENONCEMENT

Le droit de délaissement appartient au propriétaire du bien compris dans le périmètre d'application du droit de préemption. Il implique que le propriétaire peut proposer au titulaire du droit de préemption l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. **Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois.**

Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration d'intention d'aliéner.

Mais si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il déposera une nouvelle déclaration préalable lorsque le bien sera de nouveau proposé à la vente et le titulaire du droit de préemption pourra de nouveau se prononcer.

Si le titulaire du droit de préemption renonce à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire dans un délai de 5 ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive si le propriétaire réalise la vente de ce bien au prix fixé par la juridiction.

Ce droit de délaissement diffère de celui qui s'applique pour un emplacement réservé (L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme). Dans le cas de cet emplacement, le bénéficiaire de l'emplacement est mis en demeure de l'acquiescer dans un délai d'un an : à l'issue de ce délai, la réserve est définitivement supprimée.

RÉFÉRENCES

Articles du Code de l'urbanisme

- / L. 210-1,
- / L. 211-1 et suivants,
- / L. 213-1 et suivants,
- / L. 300-1;
- / R. 211-1 et suivants,
- / R. 213-1 et suivants.

Question écrite n°01743, publiée dans le JO Sénat du 26/10/2017