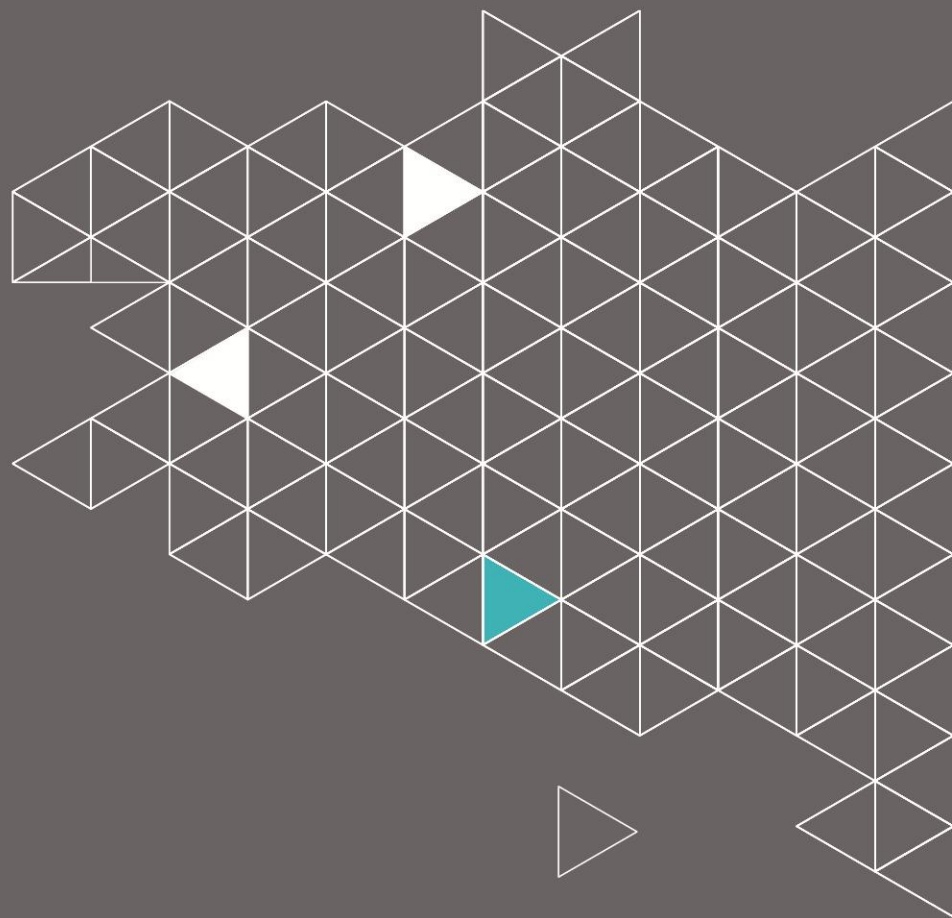


Expérimentation ZAE COPIL du 23/05/2024

L'exercice du droit de
préemption urbain
en ZAE

S. Patérou – EPF Bretagne – mai 2024



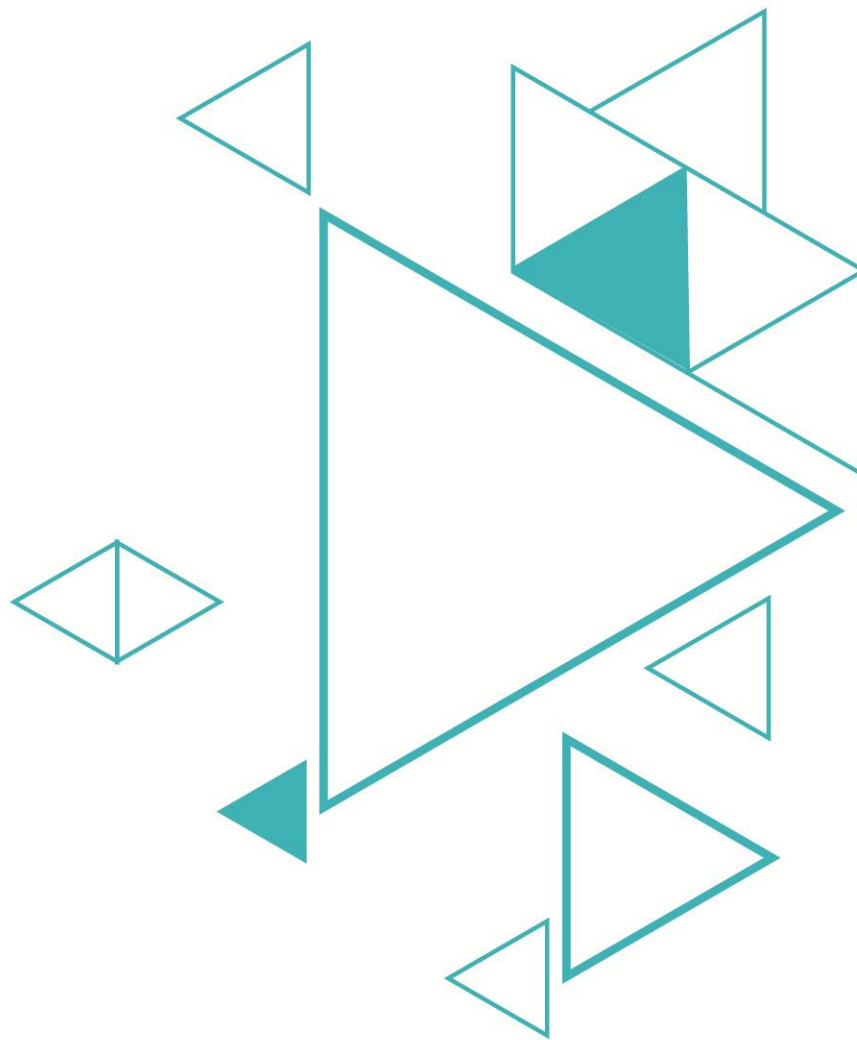


Le droit de préemption urbain

- **Intervention de l'EPF Bretagne**

Par Mme Sandrine PATEROUR, directrice
Stratégie Innovation

Institution, exercice et modalités de
délégation, éléments de jurisprudence et
préconisations



La fiche BAO de l'EPF Bretagne :



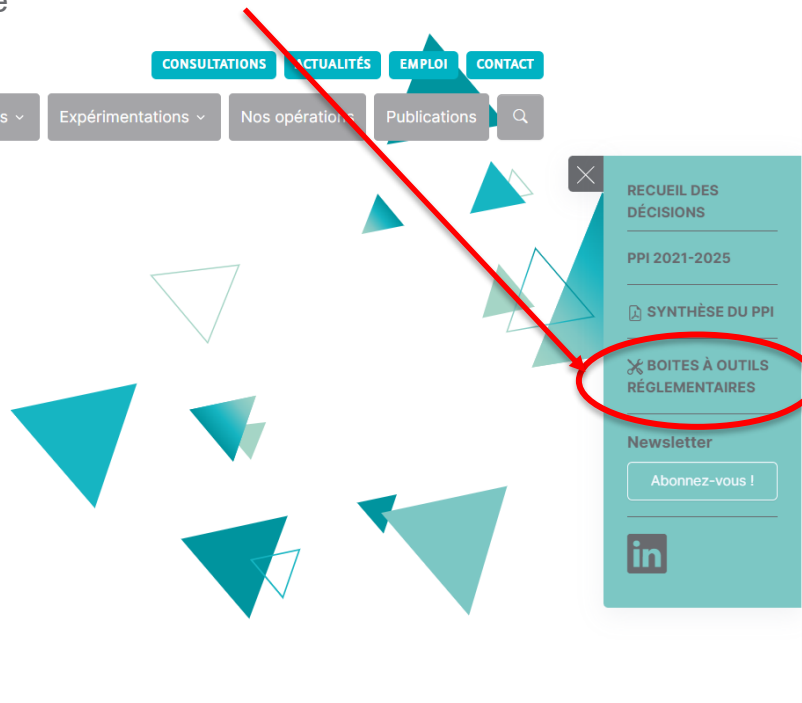
Aller sur la page d'accueil de l'EPF [Accueil - EPF Bretagne](#) et cliquer sur BOITES A OUTILS REGLEMENTAIRES sur le côté



L'EPF Bretagne

acquiert, pour le compte des collectivités publiques, les emprises foncières, bâties ou non, nécessaires à leurs opérations d'aménagement en renouvellement urbain. Il apporte un soutien en ingénierie et effectue des travaux de déconstruction-dépollution. Son action est prioritairement tournée vers la production de logements, notamment sociaux, mais aussi le développement d'activités économiques, dans un souci de redynamisation globale des centralités

2 minutes pour découvrir l'EPF Bretagne



Puis en bas de page Cliquez sur un titre de chapitre pour faire apparaître les fiches correspondantes.



LES OUTILS DE MAÎTRISE DE L'AMÉNAGEMENT



LES OUTILS DE PROTECTION OU DE RÉFLEXION (PROVISOIRES OU DURABLES)



LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER



LES OUTILS FINANCIERS



LES OUTILS D'INTERVENTION ENVIRONNEMENTAUX



FICHES GÉNÉRALES : QUELS OUTILS POUR QUELS OBJECTIFS ?





Cliquer sur FONC01 – le droit de préemption urbain (DPU)

(NB : cette fiche date pour l'instant de 2020 et devrait être mise à jour dans le courant de l'été 2024)

LES OUTILS DE MAÎTRISE DE L'AMÉNAGEMENT

+

LES OUTILS DE PROTECTION OU DE RÉFLEXION (PROVISOIRES OU DURABLES)

+

LES OUTILS DE MAÎTRISE DU FONCIER

-

- ✓ FONC01 – Le droit de préemption urbain (DPU)
- ✓ FONC02 – Le droit de préemption urbain renforcé
- ✓ FONC03 – Les zones d'aménagement différé (ZAD)
- ✓ FONC04 – Le droit de préemption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- ✓ FONC05 – Notions sur l'expropriation
- ✓ FONC05bis – La DUP Loi Vivien
- ✓ FONC06 – L'acquisition des biens sans maître
- ✓ FONC07 – L'acquisition des biens présumés sans maître
- ✓ FONC08 – Les successions vacantes et les successions en déshérence
- ✓ FONC08bis – Propriétaire injoignable, inconnu ou décédé : quelle procédure utiliser ?
- ✓ FONC09 – L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste
- ✓ FONC10 – Le droit de préemption commercial

LES OUTILS FINANCIERS

+

LES OUTILS D'INTERVENTION ENVIRONNEMENTAUX

+

FICHES GÉNÉRALES : QUELS OUTILS POUR QUELS OBJECTIFS ?

+

Introduction : rappels sur les droits de préemption



Définition Larousse : « Droit conféré à quelqu'un ou à l'Administration, par la loi ou par contrat, d'acquérir un bien par préférence à tout autre acquéreur possible. »

Ils peuvent être exercés **pour des intérêts privés** (ex : locataire d'un bail d'habitation), **ou publics** (ex : Etat pour préservation du patrimoine, collectivité pour des projets d'aménagement)

Ils peuvent être institués **par la loi** (ex: art 815-14 du Code Civil sur la vente de parts indivises), par **décision des personnes publiques** (DPU, ZAD, ENS...), par **contrat** (ex : les statuts d'une société peuvent prévoir le DP d'un associé sur la vente de parts sociales d'un autre associé)

Ces DP peuvent s'exercer sur des biens **meubles** (ex : droit de préemption sur les fonds de commerce – art L214-1 et s. CU) ou **immeubles** (ex : DP SAFER sur les biens de natures agricoles, DPU, DP ZAD, DP ENS)

Ces DP peuvent s'exercer **au prix** (locataire, coïndivisaire) ou **en révision de prix** (DPU, SAFER, ZAD, sauf si adjudication).

➔ Le DPU est un droit de préemption exercé dans un but **d'intérêt général**, institué par délibération d'une **personne publique**, s'exerçant sur des biens **immeubles**, au **prix ou en révision de prix**.

➔ **Réf du DPU ds le Code de l'Urbanisme** : art L 210-1 et s. / DPU : art L 211-1 et s. et R 211-1 et s. / dispositions communes au DPU et à la ZAD : art L 213-1 et s. et R 213-1 et s.



Institution :

- **Compétence**
- **Publicité**
- **Périmètre**

Exercice :

- **Compétence**
- **Délégation** (entre personnes publiques et entre assemblée délibérante et exécutif)
- **Délai**
- **Avis des domaines**
- **Rédaction**
- **Notification**
- **Motivation**



1/ Le DPU a-t-il été correctement institué ? → vérifications à faire dès maintenant avec le service foncier/urbanisme/aménagement :

- **Compétence** : est-ce la personne morale publique (commune ou EPCI) compétente qui a pris la délibération d'institution ou de modification du périmètre ?

Rappel : depuis la loi ALUR de 2014, si un EPCI est compétent en matière de PLU il est compétent automatiquement en matière de DPU

Ne pas confondre :

- La « compétence » DPU : la personne publique compétente (celle titulaire du DPU) peut instituer le DPU, en modifier le périmètre, le supprimer : cette faculté **ne peut pas** être déléguée de l'EPCI à commune (par contre de la commune à l'EPCI : oui – cf art L 211-1 CU)
- « l'exercice » du DPU : la personne publique titulaire peut décider de renoncer à l'exercice du DPU, l'exercer au prix ou l'exercer en révision de prix : cette faculté est **délégable**.
- **Publicité** : cette délibération a-t-elle été affichée en mairie pendant un mois et y a-t-il eu mention insérée dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département ?
- **Périmètre** : le DPU s'exerce sur les zones U et AU du PLU ou les zones constructibles des cartes communales. Le périmètre du DPU a-t-il suivi les évolutions du document d'urbanisme (transformation de zones A ou N en U ou AU / extension de la zone constructible en carte communale / éventuelle disparition d'une ZAD -le DPU ne se remet pas dessus automatiquement-), l'assemblée délibérante a-t-elle entendu exclure certaines ZAC ou lotissements ?
- Si DPU sur carte communale, la délibération d'institution est-elle suffisamment motivée ? (pas nécessaire en cas de DPU sur un PLU)



2/ Qui est compétent pour exercer le DPU ? Une délégation est-elle nécessaire ?

Compétence d'exercice : c'est l'autorité compétente pour instituer le DPU qui est de facto le titulaire de l'exercice du DPU. Elle peut déléguer l'exercice de ce droit à une autre autorité.

Ne pas confondre :

- La délégation entre personnes publiques (ex : de l'EPCI à la commune)
- La délégation entre autorités décisionnelles à l'intérieur de ces personnes publiques (ex : du conseil communautaire au président ou du conseil municipal au maire) pour savoir qui peut prendre la décision de déléguer l'exercice du DPU

Délégation : Si une commune est titulaire du DPU (car l'EPCI n'est pas compétent en matière de PLU), elle peut déléguer à cet EPCI l'exercice du DPU. Idem dans l'autre sens. Ainsi, ds bcp d'EPCI devenus compétents et donc titulaires de l'exercice du DPU, l'EPCI a pris une délibération pour déléguer à chaque commune (qui devient ainsi délégataire), sur son territoire, l'exercice du DPU : c'est alors à la commune de répondre aux DIA en exerçant, ou pas, le DPU.

Par principe, on ne peut déléguer que ce dont on est titulaire, pas ce dont on est délégataire. Ainsi la commune qui a reçu de l'EPCI une délégation pour exercer le DPU sur son territoire communal ne peut pas subdéléguer l'exercice de ce DPU à une 3^{ème} personne. Donc, quand l'EPCI a délégué l'exercice du DPU à une commune et que celle-ci demande à l'EPF de préempter il faut :

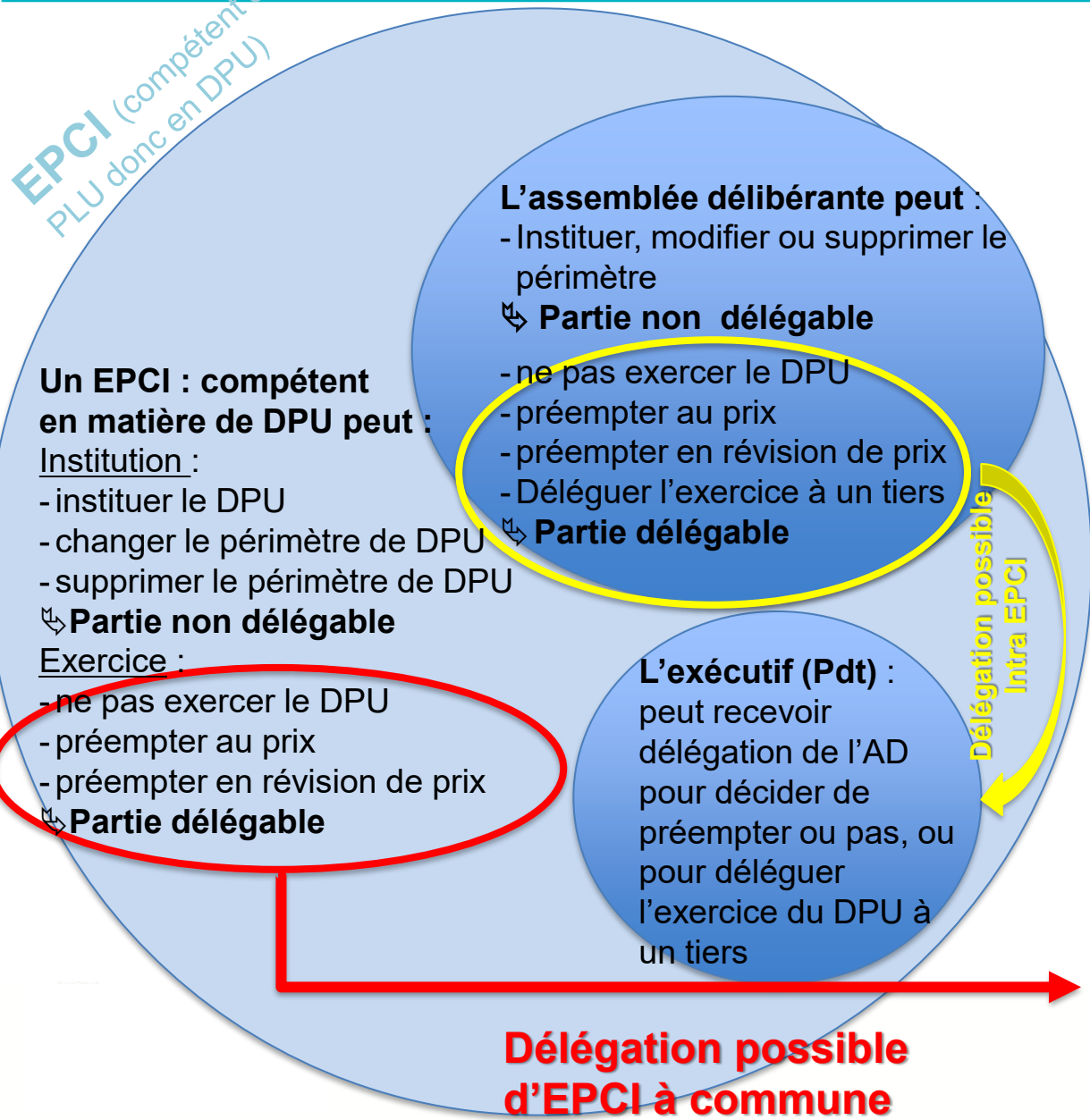
- Que l'EPCI retire la délégation donnée à la commune pour exercer le DPU
- Que l'EPCI délègue à l'EPF l'exercice de ce droit sur ce bien ou ce secteur précis.

Cette délégation est prise :

- Soit par l'assemblée délibérante (conseil communautaire)
- Soit par l'exécutif (Pdt) si l'assemblée délibérante (conseil communautaire) lui a donnée délégation⁸ pour déléguer l'exercice du DPU « à l'occasion de l'aliénation d'un bien ».



EPCI (compétent en
PLU donc en DPU)



Commune
(non compétente en DPU)

Ne peux ni l'instituer, ni en modifier le périmètre, ni le supprimer
Mais peut **sur délégation de l'EPCI** :

- Renoncer à son exercice
- L'exercer au prix
- L'exercer en révision de prix

Si la commune a reçu délégation, son conseil municipal peut :

- exercer ou non le DPU, au prix ou en révision de prix.
- peut déléguer cette faculté au Maire

Délégation possible intra commune

Maire : peut, **sur délégation du CM** exercer le DPU, que la commune en soit titulaire ou délégataire



AVANT LE DEPOT D'UNE DIA

La délégation peut concerner une zone géolocalisée, soit par cartographie, soit par désignation (ex : toutes les zones UE du PLU)

La délégation peut concerner un certain type de biens (ex : les bâtiments situés en zones d'activité de + de 1000 m² de surface plancher).

Le délégataire traite tous les biens concernés et exerce ou non le DPU.

Ce type de délégation **ne peut être accordé que par l'assemblée délibérante de l'entité titulaire du DPU** (conseil communautaire si c'est l'EPCI, conseil municipal si c'est la commune)



DIA*

APRES LE DEPOT D'UNE DIA (délégation dite « à l'occasion de l'aliénation d'un bien »)

La délégation désigne un bien précis (celui ayant fait l'objet de la DIA)

Le délégataire peut encore renoncer à exercer le DPU sur ce bien, ou l'exercer au prix ou l'exercer en révision de prix.

Ce type de délégation **peut être accordé :**

- **par l'assemblée délibérante**
- **par l'exécutif** (Pdt ou Maire) si celui-ci a lui-même reçu délégation pour déléguer le DPU

* déclaration d'intention d'aliéner



AVANT LE DEPOT D'UNE DIA

L'EPCI délègue à la commune (*sur une zone, ou pour certains types de biens, ou sur la totalité du périmètre du DPU sur cette commune...*) **par délibération du conseil communautaire uniquement**

Conseil municipal

(normalement compétent pour exercer le DPU, que la commune en soit titulaire ou délégataire) :

- Soit a conservé la compétence et exerce le DPU en tant que délégataire (mais ne peut pas le subdéléguer à un tiers)
- Soit... **A délégué l'exercice du DPU au maire**

Maire :

- exerce le DPU en tant que délégataire
- ne peut pas le subdéléguer à un tiers

APRES LE DEPOT D'UNE DIA

L'EPCI délègue à la commune l'exercice du DPU *pour le bien objet de la DIA* **uniquement** :

- **Soit par délibération** du Conseil Ctaire
- **Soit par décision du Pdt** de l'EPCI (si celui-ci a reçu délégation du CC pour déléguer l'exercice du DPU)

Conseil municipal

(normalement compétent pour exercer le DPU, que la commune en soit titulaire ou délégataire) :

- Soit a conservé la compétence et exerce le DPU en tant que délégataire (mais ne peut pas le subdéléguer à un tiers)
- Soit... **A délégué l'exercice du DPU au maire**

Maire :

- exerce le DPU en tant que délégataire
- ne peut pas le subdéléguer à un tiers



- La personne publique titulaire de l'exercice du DPU **en conserve l'exercice**
- son assemblée délibérante (conseil communautaire ou conseil communal) **délègue à son exécutif** (Président ou Maire) **à la fois** :
 - Le pouvoir d'exercer le DPU
 - et le pouvoir de le déléguer (en fixant des conditions à cette dernière délégation)

En cas de DIA cela permettra à la commune ou à l'EPCI soit de préempter en propre, soit de demander que le DPU lui soit délégué (ou à un tiers agissant pour elle - ex : EPF), tout en respectant les délais très court de traitement d'un DIA (délais de base : 2 mois).

NB : pour les secteurs ou une entité aménageuse ou porteuse de projet est clairement identifiée (ex : aménageur de ZAC) : il est possible d'envisager une délégation à cette entité, soit par insertion dans le contrat de concession (ZAC) ou, le plus souvent, par délibération de l'assemblée délibérante, sur une zone géolocalisée et en amont de toute DIA



Pour la délégation de l'assemblée délibérante à l'exécutif (ex : du CM au maire)

- La délibération doit respecter les conditions habituelles de légalité : convocation de l'assemblée, dépôt en préfecture, affichage papier ou numérique, notification, etc.)
- La délibération de l'AD d'une personne morale **délégant l'exercice** du droit de préemption à l'exécutif n'a pas à comporter de conditions particulières (mais elle le peut). Elle peut être prise que cette personne morale soit titulaire ou délégataire de l'exercice du DPU.
- Par contre la délibération de l'AD d'une personne morale délégant à l'exécutif **le pouvoir de déléguer l'exercice** du DPU à une autre entité doit comporter des conditions (cf art L 2122-22 CGCT pour la délégation du conseil municipal au Maire et art L 5211-9 CGCT pour la délégation du conseil communautaire au Président). Elle ne peut être prise que si la personne morale est titulaire de l'exercice du droit de préemption. Bizarrie : on peut indiquer « *la présente délégation n'est soumise à aucune condition* ».

Pour la délégation d'une entité à une autre (ex : de l'EPCI à l'EPF)

- La décision (délibération de l'AD / décision ou arrêté de l'exécutif) doit respecter les conditions habituelles de légalité : convocation de l'assemblée, dépôt en préfecture, affichage papier ou numérique, notification, etc.)
- La délégation du DPU n'a pas être motivée. Si c'est une décision de l'exécutif, elle doit respecter les éventuelles conditions de la délibération par laquelle l'AD a autorisé l'exécutif à déléguer.
- On ne peut déléguer qu'à certaines personnes citées aux articles L210-1 (pour communes carencées), L 211-2 et suivants (pour habitat, ORT, commerces, copro dégradées, OPAH...), **et surtout L 213-3 du Code de l'Urbanisme** : Etat, collectivités locales, établissement public ¹³ ayant vocation, concessionnaire d'une opération d'aménagement.



3/ Quelles conditions de forme l'exercice du DPU doit-il respecter?

- **Délai** : 2 mois à compter de la réception de la DIA en mairie. La décision doit être notifiée au propriétaire ou au notaire dans ce délai (i.e.: le courrier doit avoir été reçu). **2 demandes permettent d'allonger ce délai en le suspendant** (art L 213-2 CU : faire les demandes en LRAR auprès du propriétaire ou du notaire dans le délai initial des deux mois : pas de cumul !!!) :
 - une demande unique de pièces (liste limitative au R 213-7 CU, retenir le 6° « *Les extraits de l'avant-contrat de vente contenant les éléments significatifs relatifs à la consistance et l'état de l'immeuble* »). Le délai reprend à la réception des pièces.
 - Une demande de visite. Le délai reprend à compter du refus de la visite, de la visite ou de l'abandon de la visite. Art D 213-13-1 et D 213-13-2 CU : le refus est tacite au bout de 8 jours, l'acceptation de la visite doit être écrite et la visite doit avoir lieu dans les 15 jours de son acceptation (faute de quoi c'est un abandon de visite : CA Bordeaux, 22 nov. 2017, n° 17/00950), il faut rédiger et signer un PV le jour de la visite).

Dans les deux cas : si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision.
- **Avis des Domaines** : l'avis est obligatoire pour toute DIA d'un montant supérieur à 180 000€ ou pour une DIA d'un montant inférieur si elle s'inscrit dans une opération d'ensemble. Il doit dater d'après le dépôt de la DIA.
- **Rédaction**: la décision de préemption doit faire apparaître **clairement** la nature du projet d'aménagement pour lequel le bien est préempté (motivation)
- **Notification** : la décision de préemption doit avoir été déposée en préfecture et **notifiée** (LRAR) ou signifiée (huissier) au propriétaire ou à son notaire avant la fin du délai



3/ Quelles conditions de fond (motivation) l'exercice du DPU doit-il respecter?

Arrêt de principe sur la motivation des préemptions en DPU : CE, 7 mars 2008, « commune de Meung-Sur-Loire », n° 288371

« [...] les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, **de la réalité d'un projet d'action ou d'opération 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, et, d'autre part, si elles font apparaître **la nature** de ce projet dans la décision de préemption [...] »

Et depuis CE, 6 juin 2012, n° 342328, Sté RD Machines Outils : « qu'en outre, la mise en œuvre 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** »

- **une action ou opération d'aménagement...** : suppose un projet d'une certaine importance ou une action faisant partie d'un ensemble coordonné :

CE, 3 déc. 2007, « commune de Mondragon », n°295779

« ...qu'il résulte de ces dispositions que des travaux destinés à améliorer la visibilité d'un carrefour ne sont pas en eux-mêmes de nature à caractériser une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

[...] que, nonobstant l'intérêt général qui s'attache à la réalisation des travaux projetés en vue de l'amélioration de la sécurité des usagers, ces travaux ne présentent pas, compte tenu de leur objet et de leur consistance, le caractère d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'ils s'intégreraient dans une telle opération ; » . Voir les articles du cabinet Chevreux sur cette question :

[DPU : préemption urbaine pour un programme de logements mixtes – Cheuvreux](#)
[Précisions sur l'objet pouvant justifier l'exercice du DPU - Cheuvreux](#)

Les vigilances de la préemption : exercice



- ...répondant aux objets mentionnés à l'art L. 300-1... : on ne peut pas utiliser le DPU pour n'importe quel objet même d'intérêt général

CAA Versailles, 5 oct. 2017, n°16VE02954 : « la décision attaquée repose uniquement sur le critère du prix de revente par rapport au prix d'achat afin d'empêcher pendant un délai de 7 ans que la revente d'un bien issu d'un programme d'accession sociale à la propriété puisse donner lieu à une plus-value "substantielle" ; qu'un tel objectif, mentionné dans l'arrêté de préemption attaqué, ne saurait constituer à lui seul, eu égard à l'absence de toute précision sur un autre objectif poursuivi par la préemption, une action ou opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; »

NB : projet de loi en préparation pour utiliser le DPU afin de lutter contre la spéculation

NB : insertion de l'article L 211-1-1 ds le CU par la loi du 23 juillet 2023 : « L'autorité compétente peut, par délibération motivée, délimiter au sein du plan local d'urbanisme (...) des secteurs prioritaires à mobiliser qui présentent un potentiel foncier majeur pour favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols (...) Ces secteurs prioritaires peuvent couvrir en particulier : (..) 3° Des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches mentionnées à l'article L. 111-26 ». Impossible de savoir si cela permettra de motiver des préemptions dans l'avenir (a priori non si pas plus d'objectifs définis sur ces secteurs).

- ...faire apparaître la nature du projet dans la décision... : le vendeur et l'acquéreur évincé doivent savoir sans ambiguïté à quel objet et destiné le bien préempté. La simple référence à des motifs généraux comme « développer l'activité économique » ou « assurer la requalification urbaine de ce quartier » ne suffit pas. → **Ne pas se contenter de citer le L 300-1 CU !!!**

CE, 20 nov. 2009, n° 316733 : annulation d'une préemption pour constituer des réserves foncières dans un quartier « en vue d'un aménagement permettant le renouvellement urbain, la redynamisation de l'habitat et l'organisation du maintien et de l'accueil de nouvelles activités économiques »

Les vigilances de la préemption : exercice



- ...répondre à un intérêt général suffisant...

CAA Lyon, 09/02/2021, n° 19LY00870 : acquisition par préemption en vue de l'extension d'une ZAE : « En tout état de cause, si la notice de présentation produite dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP indique que la communauté de communes du Bas-Chablais poursuit, à terme, l'objectif de requalification de la zone existante, le projet en litige porte principalement sur son extension permettant l'implantation de nouvelles entreprises. M. I... L... et autres ne contestent pas sérieusement qu'un tel projet, qui ne concentre pas à lui seul l'objectif du schéma de cohérence territoriale en la matière, **est générateur d'emplois et d'attractivité territoriale**. Les éléments dont les requérants font ainsi état ne suffisent pas pour établir que le projet d'aménagement en litige ne présenterait pas un intérêt général suffisant de nature à justifier légalement l'exercice du droit de préemption urbain. »

CAA Lyon, 7 févr. 2019, n° 18LY02156 : « 4.(...) il ressort des pièces du dossier que la société (...) est implantée depuis 2001 sur les parcelles (...), cette dernière jouxtant la parcelle (...) dont la préemption est en litige. Elle a vu son chiffre d'affaire fortement progresser depuis 2011 et emploie en 2015 au moins neuf salariés en CDI et, de façon occasionnelle, des salariés handicapés dépendants d'un centre d'aide par le travail. Par un courriel (...) la société (...) a proposé au gérant de la SCI (...) d'acquérir (...) la parcelle en litige mise (...), pour lui permettre de disposer d'un bâtiment pour le stockage de sa production, offre repoussée (...). En outre, les parcelles (...) susmentionnées, qui accueillent les installations de la société (...), sont situées en totalité en zone inondable d'aléa fort au (...) (PPRi) (...), dans laquelle aucune extension des constructions existantes n'est autorisée. Par suite (...), la communauté de communes Issoire-Communauté justifiait d'un projet en vue d'organiser le maintien et l'extension d'une activité économique, au sens des dispositions précitées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

5. En deuxième lieu, (...) le développement de l'activité de la société (...) étant conditionné par la disposition d'une capacité d'extension de ses locaux, notamment de stockage, sur la parcelle (...) préemptée qui est bâtie et jouxte ses installations, la décision en litige est justifiée par un intérêt général suffisant. Par suite, les circonstances qu'un permis de construire a toutefois été délivré le 8 août 2016 à la société (...), pour l'extension de 61 m² du laboratoire existant, (...) et que l'acquéreur évincé justifierait d'un projet pouvant concourir aux objectifs poursuivis par la collectivité (...), sont sans incidence sur la légalité de la décision de préemption

Les vigilances de la préemption : exercice



- Réalité du projet : comment la prouver ?

L'idéal : une étude pré-opérationnelle définissant des objectifs d'aménagement ou de restructuration de la zone avec si possible un schéma : **TA Montpellier 14/03/2024 n° 2201123** :

*« Il ressort enfin d'une **étude de redynamisation datant de 2020** que les parcelles DL14 et DL 15 ont été spécifiquement ciblées pour permettre l'action n°3 de " restructuration d'un bâtiment d'activités productives " en indiquant que les bâtiments qui y sont édifiés datent de 1990, note l'évolution des activités réalisées depuis l'origine et **offre un potentiel de programmation de 2 300 mètres carrés de surface de plancher divisibles en dix cellules maximales de 150 à 500 mètres carrés composées de 2/3 d'ateliers et 1/3 de bureaux associés à l'activité. Ainsi, s'il n'existe pas, à la date de la décision de préemption en litige, un projet aux caractéristiques précisément définies, la nature du projet de l'opération d'aménagement est en revanche clairement établie.** »*

A défaut : des OAP dans le PLU : TA Grenoble 2 avril 2024, 2100591 (+ convention avec EPF)

*« 9. D'une part, après avoir visé (...) les modifications successives du [PLU] mettant en œuvre notamment des zones [AU] à vocation dominante d'activités économiques **et leurs orientation d'aménagement et de programmation**, la décision (...) indique qu'une convention d'étude et de veille foncière a été conclue le 27 avril 2017 [avec l'EPF] pour la requalification d'une ancienne friche industrielle. (..) le droit de préemption est exercé sur les parcelles visées compte tenu du fait qu'elles sont situées en bordure immédiate du périmètre de la friche industriel (..)et en front de voie rapide. La décision vise enfin les actions et opérations définies à l'article L. 300-1 (...) et notamment l'extension ou l'accueil des activités économiques. Dès lors, la décision contestée comporte des indications suffisamment précises et circonstanciées pour permettre de savoir en vue de quelle opération la préemption a été exercée (...). Elle est, par suite, suffisamment motivée (...)*

*10. D'autre part, les éléments mis en avant (...)et rappelés au point précédent, **ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation** applicables au secteur au jour de la décision, consultables en ligne par le juge comme les parties - au demeurant annexées à la décision attaquées - **démontrent la réalité à la date de cette décision d'une opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 (..) »***



- Réalité du projet : comment la prouver ?

Mieux que rien : des délibérations préalables : CAA Bordeaux, 12 mai 2022, n° 20BX01350

« 5. Il ressort des pièces du dossier que la commune a pour projet de mettre les locaux préemptés à disposition d'associations locales pour le stockage de matériel et la création d'un espace de formation et d'un atelier de réparation de produits recyclés.

6. D'une part, les **comptes rendus des séances du conseil municipal** du 19 octobre 2018 et du 6 novembre 2018, la **fiche de travail adressée aux élus municipaux en prévision de la réunion du conseil municipal du 4 décembre 2018** et le **compte rendu des débats** lors de l'adoption de la délibération du 4 décembre 2018 **permettent d'établir que la commune avait, à la date à laquelle elle a exercé le droit de préemption, procédé à une étude des besoins et des travaux nécessaires pour y répondre. Elle justifie ainsi de la réalité de son projet d'action à cette date.** Les pièces du dossier, et notamment le courriel du 23 novembre 2018, permettent d'établir que la fiche de travail a été envoyée aux conseillers municipaux avant l'adoption de la délibération, et le requérant ne saurait déduire que les débats auraient eu lieu après le vote du seul fait que le compte-rendu du conseil municipal retrace les débats après la délibération. La circonstance que ce soit la commune qui aurait sollicité des associations pour leur proposer la mise à disposition des locaux ne permet pas de remettre en cause l'existence d'un projet d'action de sa part. En outre, les dispositions citées ci-dessus n'exigent pas que les caractéristiques précises du projet soient définies à la date à laquelle est exercé le droit de préemption. Enfin, si le requérant se prévaut de l'absence d'offre d'achat de la part de la commune alors qu'elle avait connaissance de la mise en vente de ces locaux depuis 2016, cette circonstance n'est pas de nature à démontrer l'absence de projet à la date à laquelle la commune a exercé son droit de préemption dès lors, d'une part, que les conditions financières de l'opération avaient notablement évolué puisque le bien avait été initialement estimé à une valeur de 63 000 euros et, d'autre part, que la commune n'avait pas été informée de l'ouverture de la procédure d'adjudication. »

NB : la DIA a été reçue le 15/10/2018, les délibérations du CM sont donc postérieures à sa réception mais antérieure à la décision de préemption...



Vérifier les conditions d'institution du DPU

Vérifier les conditions de délégation du DPU

Sécuriser la motivation en :

- **Déterminant un projet de restructuration : quel objectif ? Comment ?**
(la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques étant un objet mentionnés au L. 300-1)
- **Prouvant sa réalité :**
 - Étude pré opérationnelle définissant les actions à mener pour restructurer les ZAE et les objectifs à atteindre (+ chiffrage coût)
 - Si PLU en cours de révision : OAP (pas seulement sommaire : objectifs de densification, transformation : que souhaite la collectivité ?)
 - Sinon délibérer sur un schéma d'aménagement / restructuration des ZAE avec objectifs et plan d'action
 - à défaut pour une ZAE sur laquelle on souhaite intervenir : délibérer sur l'intention de la collectivité de restructurer la zone, dire pourquoi et quels sont les objectifs à atteindre (ex : nombre d'emplois ou de m² bâtis à l'ha, nombre ou types d'entreprises nouvelles à installer : attention à ne pas être trop restrictif), affirmer l'intention de la personne publique d'intervenir, au besoin par voie de préemption
 - Si possible déterminer à la grosse maille un budget (achat-travaux).
- **Ne pas oublier de rappeler le projet et les intentions de la collectivité dans la décision de préemption → faire appel à un avocat spécialisé.**



Réception **Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)** en mairie / transmission

Délai de base pour préempter : 2 mois à compter de la réception de la DIA en mairie



Instruction titulaire / demande d'avis France Domaine /
demande de visite / de pièces (allongement des délais)



éventuellement : décision de **délégation**



Décision de préemption en révision du prix /

dépôt pref / notification (dont décision de délégation)

Propriétaire a 2 mois à compter de la notification pour décider :



Retire le bien de la vente
(arrêt de la procédure)



accepte le nv prix proposé
(paiement : 4 mois)



refuse le nv prix et accepte
qu'il soit fixé par le J.Expro



Saisine du JE par l'autorité préemptrice dans les 15 jours

Consignation 15% avis FD et envoi récépissé dans les 3 mois de la saisine



Technique juridique utilisée par le Juge de l'Expropriation en fixation d'indemnités d'expro comme en fixation du prix de préemption.

C'est à cette date que sont appréciés :

- l'usage effectif des immeubles
- la qualification de terrain à bâtir. Cette qualification nécessite que le terrain soit constructible et que les réseaux soient situés à proximité immédiate et de capacité suffisante pour urbaniser le terrain ou l'ensemble de la zone

☞ Conséquence : si un terrain est en secteur constructible (ex : 1AU) au moment du jugement fixant le prix, mais qu'il était en secteur 2AU à la date dite « de référence » il ne pourra pas recevoir la qualification de TAB ce qui aura des conséquences sur sa valorisation.

Article L 213-4 CU :

Pour les biens situés en secteur de DPU, la date de référence est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols, ou approuvant, révisant ou modifiant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien.

Pour les biens situés en ZAD la date de référence est la date de publication de l'acte créant la ZAD ou la renouvelant.

La ZAD ne « gèle » pas les prix mais fixe certains paramètres permettant au Juge de le déterminer