

ATTENTION !

Suite à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, une **nouvelle codification du livre 1er du code de l'urbanisme** est entrée en vigueur le 1er janvier 2016. Il s'ensuit de nouvelles références, notamment pour tous les articles du livre 1er. Pour connaître les nouvelles références des articles cités dans ce référentiel et ses annexes, on pourra se reporter aux tables de concordance entre les anciens et les nouveaux articles à l'aide des liens suivants :

Concordance des anciens vers les nouveaux articles :

<http://www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-ancienne-nouvelle-reference>

Concordance des nouveaux vers les anciens articles :

www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Tables-de-concordance/Code-de-l-urbanisme/Partie-legislative-nouvelle-ancienne-reference

Négociation

Il est souvent pertinent et de bon sens d'entreprendre un contact préalable avec le ou les propriétaires fonciers du secteur envisagé afin d'évaluer leur position sur le principe d'une cession de leur bien. Il peut être bon d'avoir procédé à la déclaration d'utilité publique avant de prendre contact. Cela indique au propriétaire que quoiqu'il arrive le terrain sera acheté et peut faciliter les négociations.

Baux de Longue Durée

Les baux de longue durée permettent de disposer de foncier pendant une longue période, sans avoir à l'acquérir, puisque le terrain reste la propriété du bailleur. Le bénéficiaire du bail dispose d'un droit réel immobilier à construire et à gérer les ouvrages édifiés sur le foncier.

Bail emphytéotique

Article L451-1 du Code rural et de la pêche maritime :

*« Ce bail doit être consenti **pour plus de dix-huit années et ne peut dépasser quatre-vingt-dix-neuf ans** ; il ne peut se prolonger par tacite reconduction. »*

Il s'agit d'un droit réel immobilier, qui doit faire l'objet d'une [publicité foncière](#), et qui peut être cédé, saisi ou [hypothéqué](#). Le preneur peut également sous-louer les biens pris en location ou louer les immeubles qu'il a construits. La caractéristique de l'emphytéose réside dans le fait qu'en compensation d'une redevance très modeste, sans qu'il ait à indemniser le locataire, en fin de contrat le bailleur devient propriétaire des améliorations et des constructions que le locataire a faites pendant la durée du bail.

Bail à construction

Article L251-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Constitue un bail à construction le bail par lequel le preneur s'engage, à titre principal, à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail.

Le bail à construction est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner. Il est conclu **pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans**. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction. »

Bail à réhabilitation

Article L252-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Est qualifié de bail à réhabilitation et soumis aux dispositions du présent chapitre le contrat par lequel soit un organisme d'habitations à loyer modéré, soit une société d'économie mixte dont l'objet est de construire ou de donner à bail des logements, soit une collectivité territoriale, soit un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 s'engage à réaliser dans un délai déterminé des travaux d'amélioration sur l'immeuble du bailleur et à le conserver en bon état d'entretien et de réparations de toute nature en vue de louer cet immeuble à usage d'habitation pendant la durée du bail.

Le contrat indique la nature des travaux, leurs caractéristiques techniques et le délai de leur exécution.

En fin de bail, les améliorations réalisées bénéficient au bailleur sans indemnisation.

Le bail à réhabilitation est consenti par ceux qui ont le droit d'aliéner et dans les mêmes conditions et formes que l'aliénation. Il est conclu **pour une durée minimale de douze ans**. Il ne peut se prolonger par tacite reconduction. »

Atouts pour la collectivité propriétaire : garder la maîtrise foncière, favoriser la réalisation d'opérations d'aménagement en ne contraignant pas l'opérateur à mobiliser ses investissements sur l'achat du foncier.

Limites de l'outil : la durée du bail doit être de plus longue durée que l'amortissement de l'opération réalisée. La question de l'entretien et de la gestion doit être prise en compte à l'ouverture du bail.

Droit de préemption (pour les communes dotées de PLU ou de POS)

Article L210-1 paragraphe 1 du Code de l'urbanisme :

« Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1¹, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »

NB : L'article L 211-4 offre la possibilité d'étendre l'application du droit de préemption à des biens qui en sont normalement exclus, par exemple, à la cession de parts d'une SCI, aux ventes de lots de copropriété, aux immeubles construits depuis moins de 10 ans...

1 C'est-à-dire les actions ou opérations d'aménagement, qui 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 et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. » (art.L300-1 du CU)

ZOOM SUR L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption permet à une personne publique, généralement une commune, d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise). Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix et aux conditions qu'il souhaite.

Pour pouvoir préempter, la commune doit préalablement définir, par une délibération, les zones sur lesquelles elle souhaite disposer de ce droit de préemption.

La délibération instituant un droit de préemption doit faire l'objet :

- d'un affichage en mairie pendant un délai d'un mois ;
- d'une insertion dans des journaux diffusés dans le département.

La décision de préempter doit mentionner précisément l'objet pour lequel ce droit est exercé, mais aussi en quoi l'opération projetée est conforme à cet objectif.

La commune n'est pas obligée d'acquérir la totalité du bien préempté et peut n'acheter qu'une partie de celui-ci. Le prix de la vente devra alors tenir compte de l'éventuelle perte de valeur subie par la partie du bien non préemptée, car celle-ci risque d'être difficile à revendre. Cependant, dans le but d'assurer la protection du propriétaire du bien, ce dernier peut exiger que la commune acquière l'ensemble du bien.

(Source : *service public.fr*)

Expropriation

Article L11-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« 1. — L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés. »

Outil très fort et qui doit être justifié, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) n'est pas toujours adaptée, notamment aux petites communes où le lien social est très important et où l'on va privilégier l'arrangement à l'amiable.

Cependant, cela peut être un moyen de pression pour la collectivité, pour peser dans la négociation sans pour autant aller jusqu'au bout de la démarche.

Zone d'Aménagement Différé

L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières. La ZAD permet notamment de geler le prix du foncier sur une durée de 6 ans renouvelable. Les ZAD peuvent être instaurées dans n'importe quelle commune, dotée ou non d'un document d'urbanisme, et peuvent concerner les zones urbaines, agricoles ou naturelles. Leur intérêt est donc aussi de bénéficier d'un droit de préemption sur des zones naturelles avant qu'elles ne soient urbanisables.

Article L212-1 du Code de l'urbanisme :

« Des zones d'aménagement différé peuvent être créées, par décision motivée du

représentant de l'Etat dans le département, sur proposition ou après avis de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au second alinéa de l'article L. 211-2.

(...)

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par décret en Conseil d'État. »

La création d'une ZAD ouvre à un droit de préemption spécifique. Celui-ci doit être exercé, comme les autres droits de préemption, « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement » (art. L.210-1 CU).

Cependant, il est à noter que, pour les zones urbaines ou à urbaniser concernées par un périmètre de ZAD, le droit de préemption en ZAD exclut l'utilisation du droit de préemption urbain.

POUR ALLER PLUS LOIN...

Cerema, Direction Technique Territoires et Villes (ex-CERTU) – Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques, fiches publiées en juin 2013 disponibles sur son site :

Observer et caractériser les dynamiques foncières

- A – « [L'observation foncière](#) »
- A1 – « [Les principales sources d'information pour l'observation foncière](#) »
- A2 – « [L'observation de la consommation d'espaces](#) »

Acquérir le foncier

- C – « [Les réserves foncières en vue d'un projet d'aménagement](#) »
- C1 – « [La zone d'aménagement différé \(ZAD\)](#) »
- C2 – « [La DUP "réserve foncière"](#) »
- C3 – « [Le droit de préemption urbain \(DPU\)](#) »
- C4 – « [Le droit de préemption sur les fonds de commerces](#) »

Le guide du maire, fiche « La commune et le droit de préemption », disponible sur son site : www.e-guidedumaire.com/

<http://www.e-guidedumaire.com/web/v2/fiche.php?idf=35>

Cerema, Direction Territoriale Normandie-Centre – fiches « outils fonciers » disponibles sur le site de la DREAL :

<http://www.haute-normandie.developpement-durable.gouv.fr/les-outils-fonciers-a1144.html>

dont le DPU (fiche 7 – 2015) et la ZAD (fiche 6 – 2015)