



LE DROIT DE PRÉEMPTION

PROPOSITIONS DU CONSEIL D'ÉTAT (2008)

I. Droits de préemption et autres instruments d'urbanisme

- ✓ Fixer la date de référence pour l'appréciation de l'usage légal et effectif des immeubles en Zones d'Aménagement Différé (ZAD) à un an avant l'entrée en vigueur de l'acte créant la zone et reconnaître aux propriétaires de biens situés en ZAD un véritable droit de délaissement.
- ✓ Mieux circonscrire les zones où la DUP réserves foncières peut être utilisée ainsi que les motifs de recours
- ✓ Faciliter la rétrocession des biens expropriés dans le cadre des DUP réserves foncières
- ✓ Affirmer la primauté des ZAD sur les zones de préemption en espaces naturels sensibles, lorsqu'elles sont compatibles avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCOT)
- ✓ Organiser, par la voie d'un accord entre la commune (ou l'EPCI) et le département ou, à défaut, par arbitrage de l'Etat dans le respect du SCOT, l'articulation géographique des zones de DPU et du droit de préemption en Espace naturel sensible (ENS)
- ✓ Faire primer le droit de préemption en espaces naturels sensibles lorsqu'il est exercé concomitamment au droit de préemption urbain (DPU)

II. Champ d'application du DPU

- ✓ Distinguer un droit de préemption renforcé et un droit de préemption simple
- ✓ Permettre l'exercice du DPU lors de la cession d'une proportion majoritaire de parts de SCI (évaluation dans un délai de cinq ans et suppression en cas d'ineffectivité)
- ✓ Mettre en place un groupe de réflexion ad hoc sur le traitement de la monoactivité commerciale en centre-ville.

III. Procédure de préemption

- ✓ Acheter le rapprochement procédural du DPU et du droit de priorité (dont le décret d'application des dispositions de l'article L. 240-1 doit être pris sans délai)
- ✓ Subordonner la mention de l'identité de l'acquéreur dans la Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à son accord exprès et permettre au vendeur ou à son notaire de ne délivrer cette information qu'après la vente
- ✓ Formaliser la procédure de transmission des DIA entre la commune, guichet unique, et les délégataires du droit de préemption
- ✓ Assurer une meilleure transparence des délégations du DPU tant entre les personnes publiques qu'au sein de chacune d'elles (rôle respectif du conseil d'administration et du directeur des établissements publics...)
- ✓ Mieux coordonner l'action des services chargés de la délivrance des permis de construire et ceux qui traitent les DIA

IV. Information de la collectivité

- ✓ Enrichir le formulaire de DIA de rubriques relatives à l'état du bien (dépollution nécessaire...) et aux clauses particulières que le vendeur souhaite insérer dans le contrat de vente
- ✓ Reconnaître aux parties à la transaction la possibilité de solliciter une expertise auprès du juge de l'expropriation

V. Transparence des prix

- ✓ Prévoir la communication de l'avis du service des Domaines au vendeur dès sa transmission à la collectivité titulaire du DPU

- ✓ Mettre en place une base de données des prix fonciers, accessible aux parties prenantes à la procédure de préemption
- ✓ Prévoir que la décision de préemption doit indiquer les raisons pour lesquelles la collectivité préemptrice s'écartere de l'avis du service des Domaines, le cas échéant.
- ✓ Prévoir la possibilité qu'un accord entre la collectivité préemptrice et le propriétaire vendeur puisse intervenir à tout moment à un prix autre que celui figurant dans la DIA ou dans la contre-proposition de la collectivité

VI. Paiement du prix

- ✓ Reporter le transfert de propriété du bien préempté à la date de paiement du prix
- ✓ Limiter à trois mois le délai imparti à la collectivité pour s'acquitter du paiement du prix

VII. Renonciation ou annulation

- ✓ Prévoir que la renonciation de la collectivité à poursuivre la procédure de préemption qu'elle a engagée ouvre droit, au profit du vendeur, au versement automatique d'une indemnité d'immobilisation
- ✓ Reconnaître au vendeur qui a cédé un bien à un prix inférieur à celui qui figurait dans la DIA initiale un droit à indemnisation correspondant au différentiel de prix, sous réserve que le prix de vente effectif corresponde à la valeur vénale du bien
- ✓ Permettre au propriétaire de céder le bien à un prix égal ou supérieur à celui figurant dans la DIA initiale, ou à un prix fixé par le juge

VIII. Changement de destination et rétrocession

- ✓ Subordonner le changement de destination du bien préempté à une délibération de l'organe délibérant de la collectivité
- ✓ Calculer le prix de rétrocession au propriétaire par simple actualisation du prix de vente initial
- ✓ Reconnaître au propriétaire initial ou à l'acquéreur évincé un droit à (rétro)cession du bien en cas d'inutilisation dans un délai de cinq ans

IX. Contentieux

- ✓ Unifier le contentieux des décisions de préemption et des contrats directement connexes (contrat d'achat par la collectivité et contrat de revente à un tiers aménageur) au sein de l'ordre juridictionnel administratif

X. Information

- ✓ Prévoir un compte-rendu annuel à l'assemblée délibérante de la politique de préemption
- ✓ Préciser le contenu du registre prévu à l'article L. 213-13 du code de l'urbanisme
- ✓ Permettre une meilleure accessibilité du public aux délibérations instituant un droit de préemption et aux décisions de préemption par une mise en ligne systématique de ces actes