

**Objet : Délégation du droit de préemption urbain à l'EPFLI Foncier Cœur de France**

**Rédacteur : Arnaud ROUSSEAU**

**Diffusion : aux membres de l'EPFLI Foncier Cœur de France**

**Date de diffusion : 14 janvier 2020**

---

L'EPFLI Foncier Cœur de France peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme<sup>1</sup>.

Concernant le droit de préemption urbain, la délégation peut porter sur un ou plusieurs secteurs des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien<sup>2</sup>.

Source de contentieux abondant, le droit de préemption urbain doit toujours s'exercer avec la plus grande rigueur pour lui donner un cadre sécurisé.

Lorsqu'il est envisagé de déléguer le droit de préemption urbain à l'EPFLI, il convient de laisser le soin à l'Etablissement de gérer l'ensemble de la procédure d'instruction des Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA), avec le temps matériel nécessaire (demandes de communication de documents et de visite, etc).

Préalablement, il est impératif de se poser les questions suivantes :

**1. Le droit de préemption urbain a-t-il été effectivement institué<sup>3</sup> ?**

- **Commune dotée d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme**
  - Zones urbaines
  - Zones d'urbanisation future
  - Secteurs particuliers (périmètre de protection rapprochée de prélèvement d'eau, secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques, etc)
  
- **Commune dotée d'une carte communale approuvée**
  - Réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement

Les mesures de publicité doivent être scrupuleusement respectées sous peine de **fragiliser juridiquement le document**.

---

<sup>1</sup> Articles L324-1 du code de l'urbanisme et II-4.2 du règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI Foncier Cœur de France

<sup>2</sup> Article L213-3 du code de l'urbanisme

<sup>3</sup> Article L211-1 du Code de l'urbanisme

### **A contrôler et à communiquer à l'EPFLI :**

- Document d'urbanisme en vigueur : plan de zonage et règlement
- Délibération exécutoire de l'Assemblée délibérante portant approbation du plan local d'urbanisme initial
- Délibérations exécutoires de l'Assemblée délibérante portant approbation des révisions et modifications du plan local d'urbanisme le cas échéant
- Certificat(s) d'affichage pendant un mois au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et dans les mairies des communes membres concernées, ou en mairie, des délibérations<sup>4</sup>
- Insertion(s) dans un journal diffusé dans le département
- Extraits du recueil des actes administratifs
- Délibération exécutoire de l'Assemblée délibérante instituant le DPU

### **2. Le droit de préemption urbain a-t-il été régulièrement institué ?**

Les effets juridiques attachés à la délibération qui institue le droit de préemption urbain ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité<sup>5</sup>.

### **A contrôler et à communiquer à l'EPFLI :**

- Attestation d'affichage en mairie pendant 1 mois
- Mention dans 2 journaux diffusés dans le département<sup>6</sup>
- Notifications au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux<sup>7</sup>

### **3. Qui est titulaire du droit de préemption urbain ?**

**Le principe : la commune.**

**L'exception qui tend à devenir la règle : l'établissement public de coopération intercommunale.**

La compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre **en matière de plan local d'urbanisme** emporte compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain<sup>8</sup>.

Aucune délibération n'est nécessaire.

### **A contrôler et à communiquer à l'EPFLI :**

- Statuts de l'établissement public de coopération intercommunale

### **4. Qui peut déléguer l'exercice du droit de préemption urbain ?**

<sup>4</sup> Article R153-21 du code de l'urbanisme

<sup>5</sup> Article R211-2 § 2 du code de l'urbanisme

<sup>6</sup> Article R211-2 § 1 du code de l'urbanisme

<sup>7</sup> Article R211-3 du code de l'urbanisme

<sup>8</sup> Article L211-2 du code de l'urbanisme

Le titulaire du droit de préemption urbain !

- Le Conseil municipal ou l'Assemblée délibérante de l'établissement public de coopération intercommunale
- Le maire<sup>9</sup> ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale<sup>10</sup> lorsqu'ils ont été habilités par leurs Conseils à cette fin

**A contrôler et à communiquer à l'EPFLI :**

Délibération exécutoire habilitant le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale à exercer le droit de préemption urbain et à le déléguer lui-même

**5. La déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est-elle régulièrement enregistrée ?**

La déclaration d'intention d'aliéner doit être adressée à **la mairie de la commune où se trouve situé le bien** (guichet unique), par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge.<sup>11</sup>

C'est au maire de transmettre la DIA au délégataire ou au titulaire du droit de préemption.

**A contrôler et à communiquer à l'EPFLI :**

- Déclaration d'intention d'aliéner avec mention expresse de la date de réception en mairie (copie de la décharge ou de l'accusé de réception du pli recommandé)
- Courriel de transmission de la DIA au délégataire ou au titulaire du droit de préemption
- DIA avec mention d'enregistrement

**6. Est-ce qu'il est nécessaire de transmettre copie de la DIA aux Domaines ?**

Dès réception de la DIA, le maire doit en transmettre copie au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis<sup>12</sup>.

Lorsque la valeur estimative du bien est supérieure à 180 000 €<sup>13</sup>, et lorsqu'il est envisagé de l'acquérir, le titulaire du droit de préemption (ou le délégataire) transmet sans délai copie de la DIA au responsable départemental des services fiscaux<sup>14</sup>.

Même si la collectivité dispose d'un avis de valeur récent, cette formalité substantielle de consultation du directeur départemental des finances publiques après réception de la DIA doit être accomplie.

Cette tâche peut être accomplie par la Commune, le titulaire du droit de préemption urbain ou l'EPFLI selon le cas.

**A contrôler et à communiquer à l'EPFLI :**

<sup>9</sup> Article L2122-22 du code général des collectivités territoriales

<sup>10</sup> Article L5211-9 du code général des collectivités territoriales

<sup>11</sup> Article R213-5 du code de l'urbanisme

<sup>12</sup> Article R213-6 du code de l'urbanisme

<sup>13</sup> Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes

<sup>14</sup> Article L213-2 § 6 du code de l'urbanisme

Copie du courrier ou du courriel de saisine de la Direction de l'Immobilier de l'Etat avec accusé de réception du Service

## 7. La préemption est-elle suffisamment motivée ?

Le droit de préemption urbain est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement<sup>15</sup>.

L'EPFLI Foncier Cœur de France agira toujours sur ce dernier fondement.

Les actions ou opérations d'aménagement citées à l'article L300-1 sont les suivantes :

- mettre en œuvre un projet urbain ;
- mettre en œuvre 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 et les espaces naturels.

## A contrôler et à communiquer à l'EPFLI :

- Idéalement, délibération du Conseil actant la réalisation du projet ou affirmant l'intérêt communal ou communautaire du projet public ou du secteur concerné par la DIA
- Tous éléments publics évoquant la réalisation du projet : correspondance administrative, études, conventions, etc

## 8. Quid de l'intervention de l'EPFLI ?

Dès lors qu'il est envisagé de préempter via l'EPFLI, le porteur de projet doit :

- a) immédiatement communiquer la DIA à l'EPFLI – **au plus tard dans les 15 jours à compter de sa réception en mairie**<sup>16</sup> ;
- b) s'abstenir d'effectuer toutes démarches à l'égard du notaire, du vendeur ou de l'acquéreur évincé ;
- c) inscrire à l'ordre du jour du Conseil le plus proche, la saisine de l'EPFLI et les modalités de portage foncier ;
- d) consulter la commune d'implantation du bien ou l'EPCI, selon le cas, pour recueillir son avis favorable sur l'opération de portage<sup>17</sup> ;
- e) mettre en œuvre la délégation du droit de préemption urbain, par délibération du Conseil ou décision du maire ou du président de l'EPCI selon le cas, **au plus tard dans les 40 jours à compter de la réception de la DIA en mairie** ;

<sup>15</sup> Article L210-1 du code de l'urbanisme

<sup>16</sup> Article II-4.2 du règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLI

<sup>17</sup> Ces avis doivent être expressément ou tacitement rendus à la date de la décision de préemption.

**A compter de la réception de la DIA**, l'EPFLI accompagnera le porteur de projet et le titulaire du droit de préemption urbain s'il est distinct pour mettre en œuvre le dispositif de délégation.

**A compter de la délégation du droit de préemption urbain**, l'EPFLI instruira la DIA et effectuera toutes les démarches nécessaires dans le cadre légal et réglementaire (demandes de visite, de communication de documents, etc)

**A penser :**

- Communication de la DIA à l'EPFLI dans les 15 jours
- Délibération du Conseil sur la saisine de l'EPFLI et les modalités de portage
- Consultation de la commune d'implantation ou de l'EPCI pour recueillir son avis sur l'opération de portage
- Délibération ou décision de délégation du DPU à l'EPFLI

## **9. La décision de préemption**

La décision de préemption est prise par la directrice de l'EPFLI après accord du Bureau de l'Etablissement.

**Si l'EPFLI estime que le dossier est incomplet, vicié ou trop fragile, la décision de préemption ne sera pas prise.**

**Le prix d'acquisition sera fixé par l'EPFLI** après consultation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat le cas échéant, étude du marché local et concertation avec le porteur de projet.

La décision de préemption sera adressée au porteur de projet et à la commune, si elle est distincte, pour inscription au registre<sup>18</sup>.

**A contrôler :**

- Inscription de la décision de préemption au registre communal

## **10. Les suites de la préemption**

A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par le juge de l'expropriation.

C'est l'EPFLI qui saisira le juge, dans le délai de 15 jours à compter de la réponse négative du propriétaire<sup>19</sup>.

Il importe donc que le prix de la préemption repose sur de solides références foncières sur le marché local.

En cas de recours devant le Tribunal administratif, l'EPFLI assumera le contentieux.

---

<sup>18</sup> Article L213-13 du code de l'urbanisme

<sup>19</sup> Article R213-11 du code de l'urbanisme