

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

La déclaration d'utilité publique « Réserve foncière »



Qu'est-ce que c'est ?

La constitution d'une réserve foncière correspond à l'acquisition progressive de terrains ou de bâtiments, dans l'intérêt général, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement. Elle obéit à une stratégie d'acquisition qui présuppose une réflexion préalable sur les besoins de la collectivité.

La DUP « réserve foncière » permet d'exproprier grâce à une procédure plus simple que l'expropriation par DUP. Elle permet de « réaliser des réserves correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du CU, dès lors qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi ».



Pour quel motif ?

Les réserves foncières doivent permettre de réaliser :

- des opérations d'aménagement, telles que les ZAC, les opérations de restauration immobilière, les lotissements, les permis de construire groupés, les remembrements et groupements de parcelles par des associations foncières urbaines ;
- des actions d'aménagement, par exemple une action de développement social des quartiers, une action d'accompagnement de la politique du logement comme les OPAH ou les opérations de résorption de l'habitat insalubre.



Comment faire ?

La DUP réserve foncière s'effectue en amont de la phase opérationnelle.

Elle permet la constitution d'un dossier d'enquête publique « allégé ». Ce dossier simplifié comporte une notice explicative, un plan de situation, le périmètre délimitant les immeubles expropriés et l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser. Il est également important de noter que la vocation de l'opération doit être spécifiée (équipement, logement, etc.) même sans projet précis. La DUP est obtenue à l'issue

d'une enquête publique. Après la fin de l'enquête, les pouvoirs publics peuvent prononcer la déclaration d'utilité publique.

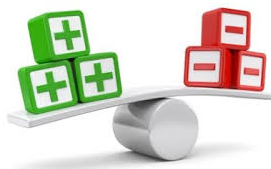
Celle-ci doit prendre la forme d'un décret en Conseil d'État pour les opérations les plus importantes (ex : construction d'une autoroute). Dans le cas d'opérations moins importantes, si les conclusions de l'enquête sont favorables, la déclaration peut faire l'objet d'un simple arrêté ministériel ou préfectoral.

Le décret ou l'arrêté précise la durée pendant laquelle la déclaration reste valable et permet donc de procéder à des expropriations.

L'article L.221-1 du CU fixe les organismes habilités à acquérir des immeubles en vue de constituer des réserves foncières ; figurent dans cette liste : l'Etat, les collectivités locales, ou leurs groupements y ayant vocation, les syndicats mixtes, les établissements publics mentionnés aux articles L. 321-1 et L. 324-1, les bénéficiaires des concessions d'aménagement mentionnées à l'article L. 300-4, les sociétés publiques définies à l'article L. 327-1 et les grands ports maritimes.

Les moyens d'actions pour ces acquisitions peuvent être les suivants :

- la voie amiable, qui ne nécessite pas de DUP et qui reste la voie privilégiée en général ;
- le droit de préemption, dont :
 - le droit de préemption urbain (DPU),
 - le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD),
 - le droit de préemption sur les fonds de commerces,
- l'expropriation pour cause d'utilité publique (dont l'expropriation à des fins de constitution de réserve foncière, telle que définie par l'article L.221-1 CU)



- Rapidité de l'outil (utile notamment en cas « d'urgence » de projet),
- Dossier d'enquête publique simplifié (gain de temps et limite le risque de contentieux)
- Pas d'étude d'impact,
- Pas de spéculation immobilière : procédure menée en amont du projet
- En cas d'accord à l'amiable avec les propriétaires fonciers, la DUP n'est pas nécessaire pour mettre en place une réserve foncière.
- Une vigilance doit être apportée à la justification du recours à cette procédure,
- Impossibilité de recours à cette DUP si le projet est trop avancé,
- Droit de rétrocession du propriétaire si l'usage fait ne correspond pas au motif pour lequel l'expropriation a été autorisée