

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

Le Droit de Prémption Urbain (DPU)



Qu'est-ce que c'est ?

Le Droit de Prémption Urbain permet à une collectivité locale, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier, lorsque celui-ci est mis en vente par son propriétaire.

Ce droit ne peut toutefois être exercé qu'en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement urbain d'intérêt général dans une zone préalablement définie et moyennant paiement du prix du bien.

Le DPU permet à une commune d'acquérir les biens dont elle a besoin pour mener à bien ses projets d'aménagement, sans avoir recours à l'expropriation. La personne publique peut refuser le prix proposé et demander au juge de l'expropriation et des domaines de fixer le prix de cession.



Pour quel motif ?

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement ayant 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,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder le patrimoine bâti ou non bâti,
- de constituer des réserves foncières en vue des dites opérations.

Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé.



Comment faire ?

Le DPU peut être mis en place uniquement dans les communes possédant une carte communale (pour laquelle il convient de préciser pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée) ou un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans ses annexes et concerne :

- Les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- Les zones soumises aux servitudes dites inondations prévus par l'article L.211-72 du Code de l'environnement,
- Tout ou partie des territoires couverts par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV),
- Les plans de prévention des risques technologiques (PPRT) dans lesquels les aménagements ou constructions sont interdits ou subordonnés à des restrictions,
- Tout ou partie dans des zones urbaines ou à urbaniser (U et AU) dans des périmètres déterminés par simple délibération.

Le DPU est instauré par délibération du conseil municipal sur les zones citées ci-dessus. **Cette compétence peut être déléguée à l'intercommunalité avec son accord pour notamment instituer ou supprimer le DPU, ou modifier son champ d'application.**

Le DPU peut être exercé sans limitation de durée lorsqu'il est mis en place dans une zone délimitée, mais peut être supprimé et rétabli par la collectivité.

Les notaires et services fiscaux sont systématiquement informés au travers de la Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) concernant les biens situés dans le périmètre du DPU. Ce dernier aspect permet à la collectivité d'avoir une source de veille sur les transactions en cours et le marché foncier.



- Outil progressif, les propriétaires disposent d'un droit de délaissement, procédure moins brutale que l'expropriation,
- Simple à mettre en œuvre (pas de modification du document d'urbanisme) pour la collectivité,
- Les DIA constituent un moyen de mieux connaître les prix du foncier.
- La collectivité peut acquérir les biens que lorsque les propriétaires décident de les vendre ; les projets d'aménagement peuvent ainsi s'étaler sur une longue période,
- Nécessite que la commune ait les fonds nécessaires pour effectuer l'achat,
- S'exerce au prix du marché après estimation du service des Domaines.