

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

La Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière »

Article L221-1 à L221-3 du Code de l'Urbanisme

Article R112-5 du Code de l'Expropriation



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 d'aménagement.

La DUP « réserve foncière » permet d'exproprier grâce à une procédure simplifiée et de **réaliser des réserves** correspondant à une action ou une opération d'aménagement.



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 AFU (Associations Foncière Urbaine).
- 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 bien 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, logements, etc.) même sans projet précis.



- Rapidité de l'outil (utile notamment en cas « d'urgence » de projet .
- Dossier d'enquête publique simplifié
- Pas d'étude d'impact
- Pas de spéculation immobilière : procédure menée en amont du projet
- Une vigilance doit être apportée à la justification du recours à cette procédure
- Impossibilité de recours à cette DPU 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