

Les outils d'acquisition et de maîtrise du foncier

L'expropriation pour cause d'utilité publique



Qu'est-ce que c'est ?

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique (État, collectivités territoriales, etc.) de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier, moyennant le paiement d'une indemnité.

Les biens pouvant être expropriés sont les propriétés (maisons, immeubles, terrains) des personnes privées (particuliers) ou morales (sociétés, par exemple), et les droits qui vont avec (usufruit, servitude ...). **L'expropriation doit rester une procédure d'ordre exceptionnel.**

L'expropriation ne peut être mise en place seulement en cas de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). **Seul l'Etat possède la compétence juridique pour déclarer d'utilité publique une opération.** La capacité d'exproprier est reconnue aux collectivités locales, dans les limites de leurs compétences.



Pour quel motif ?

L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une **utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête publique** et qu'il ait été procédé, contrairement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Elle contribue notamment à la réalisation d'ouvrages publics (équipements sociaux, réseaux d'assainissement...), d'aménagements urbains, de développement économique et de protection de l'environnement (y compris risques).



Comment faire ?

L'expropriation doit suivre une procédure qui se déroule en 2 temps :

- une 1ère phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit **démontrer l'utilité publique** de son projet,

- et une 2e phase judiciaire servant à garantir le transfert de propriété à la personne publique (publication de l'ordonnance) et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée (accord amiable sur le prix de vente ou saisine du juge du tribunal de grande instance).

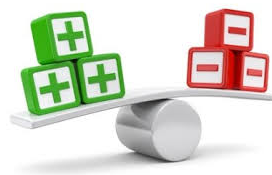
Par ailleurs, à la suite de cette acquisition, l'ancien propriétaire - et l'actuel s'il souhaite vendre – peut faire valoir son droit de rétrocession¹.

En effet, lorsque l'expropriant n'a pas affecté son bien à la destination prévue dans la DUP après un délai de 5 ans, un recours peut être effectué durant une période de 30 ans à compter de l'ordonnance d'expropriation.

Si un accord n'est pas trouvé, le juge de l'expropriation peut être saisi.

La **Déclaration d'Utilité Publique (DUP) constitue un acte administratif** qui reconnaît le caractère d'utilité publique d'une opération concernée par des terrains privés. **L'acte est constitué d'une enquête d'utilité publique** et de la déclaration en tant que telle sous la forme **d'un arrêté préfectoral ou d'un décret du Conseil d'Etat** (pour les projets plus importants).

La DUP, si elle est mise en place, entraîne une mise en conformité du document d'urbanisme si nécessaire. Il faut également noter que la DUP est obligatoire pour exproprier, mais elle peut être demandée pour des opérations d'aménagement, telles que la Zone d'Aménagement Concertée, le lotissement, voie d'accès, etc.



- Seul moyen d'acquérir un terrain d'utilité publique, si les propriétaires refusent de vendre
- Procédure longue et complexe,
- Peut être mal perçue par les citoyens,
- La collectivité a tout intérêt à respecter le délai de 5 ans pour la réalisation du projet, sous peine de devoir – au mieux – requérir une nouvelle déclaration d'utilité publique

¹ Droit de reprise du bien, sous conditions (soit le bien n'a pas reçu dans le délai de 5 ans suivant l'ordonnance d'expropriation la destination prévue par la DUP ou a cessé de recevoir cette destination, soit lorsque la personne publique désire se séparer du bien acquis par expropriation – ce droit s'exerce pendant 30 ans à partir de la date de l'ordonnance d'expropriation)