

**BOÎTE À OUTILS  
D'ACQUISITIONS FONCIÈRES**



**GRAND DAX**  
AGGLOMÉRATION



**INSTITUTION ADOUR**  
Etablissement Public Territorial de Bassin  
Hautes-Pyrénées - Gers - Landes - Pyrénées-Atlantiques



*La Nouvelle-Aquitaine et l'Europe  
agissent ensemble pour votre territoire*

INSTITUTION ADOUR - Mai 2022

Photos : terrestres et sur l'eau © Institution Adour ; aériennes : © Institution Adour/ Centre de gestion des Landes ; autres : © Freepik  
Rédaction : GEOFIT EXPERT - Graphisme : studiolupi.com

# BOÎTE À OUTILS

## D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

### MOBILISABLES EN ZONE INONDABLE



MARS 2022

**GRAND DAX**  
AGGLOMÉRATION



**INSTITUTION ADOUR**  
Etablissement Public Territorial de Bassin  
Hautes-Pyrénées - Gers - Landes - Pyrénées-Atlantiques



La Nouvelle-Aquitaine et l'Europe  
agissent ensemble pour votre territoire

# GLOSSAIRE

## BOÎTE À OUTILS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

### Types de milieu



Urbain



Agricole  
avec bati



Agricole  
sans bati



Naturel

### Sigle

#### INTRODUCTION

- PAPI** Programme d'Action et de Prévention des Inondations  
**PPRI** Plan de Prévention des Risques Inondation

#### LES LEVIERS

- PLU(i)** Plan Local d'Urbanisme (Intercommunal)  
**OAP** Orientation d'Aménagement et de Programmation  
**ER** Emplacement Réservé  
**PSMV** Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur  
**SPR** Sites Patrimoniaux Remarquables  
**SCOT** Schéma de Cohérence Territoriale



#### OUTILS

- DPU** Droit de Préemption Urbain  
**DIA** Déclaration d'Intention d'Aliéner  
**SAFER** Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural  
**ZAD** Zone d'Aménagement Différé  
**ENS** Espaces Naturels Sensibles  
**DUP** Déclaration d'Utilité Publique

#### FINANCEMENTS

- EPFL** Etablissement Public Foncier Local  
**FPRNM** Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs  
**GEMAPI** Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations  
**FEDER** Fonds Européen de Développement Economique et Régional  
**DETR** Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux  
**DDTM** Direction Départementale des Territoires et de la Mer  
**DREAL** Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement



GLOSSAIRE/ SOMMAIRE .....	P.2	
INTRODUCTION .....	P.4	
<b>LES 4 LEVIERS</b>		
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	P.8	
Les Emplacements Réservés (ER) .....	P.9	
Les Servitudes de sur Inondation .....	P.10	
Le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV) .....	P.11	
<b>LES OUTILS - FICHES SYNTHÉTIQUES</b>		
<b>L'ACQUISITION AMIABLE</b>		
L'Acquisition .....	P.13	
L'Échange .....	P.14	
<b>L'ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION</b>		
Le Droit de Préemption Urbain .....	P.15	
Le Droit de Préemption SAFER .....	P.16	
La Zone d'Aménagement Différé .....	P.17	
Le droit de préemption Espaces Naturels Sensibles .....	P.18	
<b>LES PROCÉDURES D'ACQUISITIONS FORCÉES</b>		
L'Expropriation .....	P.19	
Les Biens Sans Maître .....	P.20	
Les Biens en État d'Abandon Manifeste .....	P.21	
<b>LES ACQUISITIONS PAR LES CONSERVATOIRES</b>		
Le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres .....	P.22	
Les conservatoires régionaux d'espaces naturels .....	P.23	
<b>SYNTHÈSES DES FINANCEMENTS</b> .....		P.24
<b>LES OUTILS - FICHES DÉTAILLÉES</b>		
<b>L'ACQUISITION AMIABLE</b>		
L'Acquisition amiable .....	P.26	
L'Échange .....	P.28	
<b>L'ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION</b>		
Le Droit de Préemption Urbain .....	P.29	
Le Droit de Préemption SAFER .....	P.33	
La Zone d'Aménagement Différé .....	P.36	
Le droit de préemption Espaces Naturels Sensibles .....	P.38	
<b>LES PROCÉDURES D'ACQUISITIONS FORCÉES</b>		
L'Expropriation .....	P.41	
Les Biens Sans Maître .....	P.47	
Les Biens en Etat d'Abandon Manifeste .....	P.51	
<b>FINANCEMENT</b>		
Le Portage Foncier .....	P.55	
Le Fonds Barnier .....	P.56	
La Taxe GEMAPI .....	P.58	
Les Subventions .....	P.59	
Le FEDER : Fonds Européen de Développement Régional .....	P.63	
La DETR : Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux .....	P.63	
L'Emprunt .....	P.64	
CONCLUSIONS & RECOMMANDATIONS .....	P.65	

# INTRODUCTION

Face aux dangers liés aux inondations, et sous l'impulsion de l'Union Européenne, diverses stratégies de gestion des risques ont été élaborées. Elles ont pour objectif de permettre aux territoires exposés, de mettre en place des outils opérationnels afin de limiter les conséquences de ce risque naturel.

Les documents d'urbanisme permettent d'interdire ou de limiter les nouvelles constructions en zone inondable, mais certaines constructions existantes présentent des risques très importants.



## Types de bien

Plusieurs types de biens sont concernés par les dangers liés aux inondations et notamment :

- > les habitations situées derrière les digues qui ne seront pas retenues en tant que système d'endiguement selon le décret n°2015- 526 du 12 mai 2015 et qui, de ce fait, ne seront ni réparées, ni confortées et seront vouées à laisser passer l'eau lors des crues.
- > les habitations situées dans les barthes (plaines alluviales inondables longeant les cours d'eau.) construites et occupées par des locaux familiers des crues et qui sont vendues à des populations nouvelles, non habituées au risque inondation, et qui ont parfois réalisé des aménagements non adaptés aux zones inondables.



## Moyens pour freiner l'installation

Parmi les moyens à mettre en œuvre pour freiner l'installation dans ces secteurs, de nouvelles populations non acclimatées à ce risque, le rachat de ces habitations par les collectivités est envisagé.

L'acquisition de ces biens par les collectivités s'avère être une solution pérenne pour réduire drastiquement l'exposition des populations aux risques liés aux inondations.

Face à cet enjeu majeur, il est important que les collectivités locales aient une connaissance exhaustive des nombreux outils leur permettant de devenir propriétaires lors de ces mutations foncières.

Elles doivent être en mesure de choisir, au vu des particularités locales, quel(s) outil(s) s'avère(nt) le plus efficace et le plus adapté. Il est en outre, important qu'elles connaissent les détails de leur mise en œuvre.

La présente boîte à outils vise à répondre à ces deux impératifs :

- » Avoir une connaissance des outils existants
- » Choisir l'outil le plus efficace



## Démarche

### Recensement des outils

La démarche utilisée a consisté à recenser l'ensemble des instruments juridiques permettant à une collectivité d'acquérir un bien immobilier ; et à les décliner sur le territoire, soumis aux aléas inondation.

À cette fin, nous avons étudié les instruments juridiques existant en droit français et ciblé un panel d'outils mobilisables par les collectivités.

### Entretiens

Afin de s'assurer de la compatibilité de ces outils avec les pratiques locales, des entretiens avec les acteurs locaux ont été réalisés sur la base d'un questionnaire adapté à chaque type de structure intéressée par la question des acquisitions foncières en zone inondable.

Les structures contactées ont majoritairement répondu au questionnaire (21/35).

### Conclusions des entretiens

Il a été noté un grand intérêt pour la question de l'acquisition en zone inondable. La demande d'informations sur ce sujet est forte.

Les collectivités contactées n'ont pas toutes le même niveau de connaissance sur la mise en œuvre des outils foncières.

Sur le fond, les entretiens ont largement confirmé le résultat des recherches effectuées préalablement. Ils ont toutefois permis de préciser certains points et ont apporté quelques réponses complémentaires.

Les éléments ainsi récoltés ont été intégrés dans le contenu des fiches détaillées.

Les outils recensés dans le cadre de notre étude peuvent être mobilisés pour répondre à la problématique d'acquisition foncière en zone inondable.

- > Les recherches et entretiens n'ont pas révélé l'existence d'un outil spécifique à mettre en œuvre sur le territoire du PAPI (Programme d'Action et de Prévention des Inondations).



L'ensemble des instruments nationaux peuvent être mobilisés selon différents critères et objectifs fixés par la collectivité. Ils sont répertoriés et structurés dans la présente boîte à outils.



## Guide d'utilisation de la boîte à outils

Afin d'opérer une sélection pertinente, ces outils ont été regroupés dans un « catalogue » structuré en 3 parties distinctes.

### 1/ LES 4 LEVIERS

Dans une première partie sont présentés les 4 leviers mobilisables à insérer dans les documents de planification. Ils sont utiles pour anticiper la réalisation d'un projet nécessitant des acquisitions foncières. Reflet d'une politique d'aménagement concertée, ils assurent la justification de l'acquisition envisagée.

Les leviers font l'objet d'une fiche unique.

Ce sont des instruments de planification qui ont été identifiés comme pouvant permettre d'anticiper de futures acquisitions foncières. Ils sont au nombre de 4.

Ils sont présentés dans une fiche synthétique.

### 2/ LES INSTRUMENTS JURIDIQUES

Dans une seconde partie, l'ensemble des instruments juridiques d'acquisition foncière ont été développés.

#### Fiches synthétiques & détaillées

Ces instruments sont présentés d'une part de manière synthétique pour pouvoir rapidement vérifier s'ils peuvent être sélectionnés en vue de l'acquisition projetée. Et d'autre part, ils sont développés dans des fiches détaillées qui précisent les modalités de mise en œuvre de **chaque outil d'acquisition**.



Les numéros de page des fiches détaillées sont reportés sur les fiches synthétiques

#### Les outils d'acquisition

C'est le cœur de cette boîte à outils.

**9 outils et 2 possibilités d'acquisition par les Conservatoires** sont identifiés et sont répartis en 4 groupes en fonction de leur nature.

Chaque groupe est présenté avec une couleur différente pour une meilleure lisibilité :

- > **L'acquisition amiable** (2 outils)
- > **L'acquisition par voie de préemption** (4 outils)
- > **L'acquisition forcée** (3 outils)
- > **L'acquisition par les Conservatoires** (2 outils)

En tant qu'outil pratique, les instruments de maîtrise foncière sont présentés sous forme synthétique et sous forme détaillée.

La fiche synthétique :

est particulièrement utile pour prendre rapidement connaissance de l'outil. En une page, les caractéristiques essentielles sont présentées, permettant ainsi à l'utilisateur d'avoir une vision synthétique de l'outil.

La fiche détaillée :

explique la manière de mettre en œuvre l'outil sélectionné. Les étapes à suivre et les acteurs sont clairement identifiés.

### 3/ LES FINANCEMENTS

Les sources de financement sont présentées au sein d'une seule et même fiche.

**7 outils financiers sont détaillés.**

Les éléments permettant de rapidement savoir si un projet peut être éligible sont présentés sous différentes rubriques telle que :

- > les bénéficiaires
- > les conditions d'attribution.

Pour une utilisation pratique, les modalités de constitution de dossiers et les contacts sont précisés.

(chaque fiche (synthétique et détaillée) présente :

### 1 LES TYPES DE MILIEUX :



Urbain



Agricole  
avec bati



Agricole  
sans bati



Naturel

En fonction de la localisation et du type de bien à acquérir, cette présentation permet de cibler via ces pictogrammes, rapidement les outils pertinents.

### 2 LES PRINCIPES

Cette présentation permet de comprendre en quelques mots l'outil dont il est question.

### 3 LA MISE EN ŒUVRE

Ce paragraphe reprend les grandes étapes à suivre pour utiliser cet outil ainsi que les acteurs.

### 4 LES AVANTAGES

Cet item cible rapidement les aspects positifs et facilitants l'action de la collectivité.

### 5 LES INCONVÉNIENTS

Cet item pointe les éventuelles difficultés et contraintes de l'outil présenté.

### 6 LES DÉLAIS

Lorsqu'ils sont encadrés par des dispositions législatives ou réglementaires, les délais sont indiqués dans un encart spécifique.

### 7 LES TEXTES DE RÉFÉRENCES

Ce rappel permet à l'utilisateur de consulter les sources juridiques encadrant les outils et de trouver des informations complémentaires sur certains aspects de l'outil.



BOÎTE À OUTILS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

# LES 4 LEVIERS



## LES 4 LEVIERS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) P.8

Les Emplacements Réservés (ER) P.9

Les Servitudes de sur Inondation P.10

Le Plan de Sauvegarde et Mise en Valeur (PSMV) P.11



# OUTILS DE PLANIFICATION

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### Type de milieu



### C'est quoi ?

L'une des pièces constitutives du PLU(i).  
Opposables, elles définissent de grands principes d'aménagement, de façon sectorielle ou thématique.

Outre la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la desserte des terrains par les voies et réseaux, elles portent également sur la **prévention des risques** (article R151-8 CU). Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec le contenu des OAP.

### Par exemple :

À l'échelle d'un quartier, l'approche de la gestion du risque à travers les OAP se traduit par des principes d'organisation et d'aménagement de la zone (espaces constructibles et libres), par la réalisation d'ouvrages hydrauliques pour réduire les risques ou encore d'ouvrages utiles dans la gestion de crise (refuge).



### Un levier

L'OAP n'est pas un outil d'acquisition foncière proprement dit, mais la marque d'un engagement à intégrer la gestion du risque inondation à l'aménagement du secteur concerné.

L'OAP peut être considérée comme un levier en vue de réaliser des acquisitions foncières.



### Fonctionnement

La prise en compte des risques dans les orientations d'aménagement et de programmation favorise **la prise en compte opérationnelle du risque**.

Les OAP peuvent afficher les mesures et actions retenues pour la prévention et la gestion des risques à l'échelle du territoire communal ou intercommunal, mettant en évidence la cohérence du projet de développement du territoire avec la gestion du risque : par exemple, l'articulation de la prévention des risques d'inondation avec la mise en place d'une trame verte et bleue et un maillage de déplacements doux.

### Pour tous les aménagements futurs



Il est important d'intégrer la localisation des zones d'expansion de crues dans la réflexion en amont, dès la conception du projet (article R151-8 du Code de l'Urbanisme).

La démarche du projet doit en priorité éviter tout impact sur les zones d'expansion de crues afin de ne pas réduire leurs capacités d'expansion.



### Milieux

Les OAP peuvent concerner :

- > des secteurs naturels soumis à une protection,
- > ainsi que les secteurs agricoles.

Les collectivités peuvent alors créer une OAP thématique relative aux zones d'expansion de crues ayant des orientations d'aménagement précises sur :

Les méthodes de préservation et de restauration des zones d'expansion de crues et des espaces de mobilité des cours d'eau.

La limitation de l'emprise au sol et de l'imperméabilisation en privilégiant la hauteur des constructions.

Les



- + Peut servir de fondement pour argumenter en faveur d'une acquisition foncière d'utilité publique.
- + Permet d'informer la population sur la volonté d'actions des élus sur un secteur ciblé.

Les



Doit être réfléchi bien en amont.



Textes de référence

**Code de l'Urbanisme :**  
articles L151-2, L 151-6 et 7, R.151-6 à R.151-8

## Type de milieu



## Principe

Ils permettent à une collectivité publique :

- > **d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis** (ouvrages publics, installations d'intérêt général et d'espaces verts à créer ou à modifier...)
- > et/ou de geler tout autre projet de construction dans l'ER.

## Mise en œuvre



## Localisation

Les emplacements réservés sont localisés en fonction des besoins appréciés par la collectivité.

Les emplacements réservés peuvent porter :

- > sur un terrain bâti ou non bâti,
- > en zone U, A ou N.

Les emplacements réservés peuvent être créés :

- > dans le cadre de l'élaboration du PLU(i) ou, par la suite,
- > à l'occasion d'une révision, modification, modification simplifiée ou d'une autre procédure d'évolution du plan local d'urbanisme.



## Bénéficiaire

Le bénéficiaire doit être :

- > désigné (il peut être changé)
- > et prêt à procéder à l'acquisition.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie **d'un droit de délaissement** lui permettant d'exiger du bénéficiaire qu'il procède à l'acquisition de l'emprise concernée.



## Par exemple :

Ils peuvent servir à réaliser des projets définis tels que :

- » des installations d'intérêt général,
- » des ouvrages publics,
- » des espaces verts utiles à la gestion du risque inondation.



## Un levier

L'instauration d'un emplacement réservé renforce l'argumentaire d'utilité publique ; il peut donc être considéré comme un levier en vue d'une acquisition future.

Les



- + Permet de se réserver un immeuble.
- + Peut concerner tout type d'immeuble.
- + Procédure de mise en œuvre relativement simple.

Les



- Le bénéficiaire doit disposer des moyens financiers au moment où le propriétaire fait valoir son droit de délaissement.
- Doit être réfléchi bien en amont.



Textes de référence

**Code de l'Urbanisme :**  
articles L. 151-41, L. 152-2  
et L. 230-1

# OUTILS DE PLANIFICATION

## Les Servitudes sur Inondation

### Types de milieu



### Principe & Acteurs

Des servitudes d'utilité publique peuvent être instituées à la demande de :

- > l'Etat,
- > des collectivités territoriales,
- > de leurs groupements.

Sur des terrains :

- > riverains d'un cours d'eau
- > de la dérivation d'un cours d'eau,
- > situés dans leur bassin versant,
- > dans une zone estuarienne.



### Objets

Ces servitudes peuvent avoir **un ou plusieurs des objets suivants** :

1

**Créer des zones de rétention temporaire des eaux de crues ou de ruissellement,** par des aménagements permettant d'accroître artificiellement leur capacité de stockage de ces eaux, afin de réduire les crues ou les ruissellements dans des secteurs situés en aval ;

2

**Créer ou restaurer des zones de mobilité du lit mineur** d'un cours d'eau en amont des zones urbanisées dans des zones dites « zones de mobilité d'un cours d'eau », afin de préserver ou de restaurer ses caractères hydrologiques et géomorphologiques essentiels ;

3

**Préserver ou restaurer des zones humides** dites « zones stratégiques pour la gestion de l'eau » délimitées en application de l'article L. 212-5-1 du Code de l'Environnement.



### Fonctionnement

Pour une période de **dix ans à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral** constatant l'achèvement des travaux mentionnés au VI de l'article L211-12 du Code de l'Environnement ou, si de tels travaux ne sont pas nécessaires, à compter de la date de publication de l'arrêté préfectoral instituant une ou plusieurs des servitudes : « le propriétaire d'une parcelle de terrain grevée par une de ces servitudes peut en requérir l'acquisition partielle ou totale par la collectivité qui a demandé l'institution de la servitude. Ce droit de délaissement s'exerce dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut, dans le même temps, requérir l'acquisition partielle ou totale d'autres parcelles de terrain si l'existence de la servitude compromet leur exploitation ou leur usage dans des conditions similaires à celles existant avant l'institution de la servitude ».



La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai **d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire** (article L.230-3 du Code de l'Urbanisme).

- » En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
- » A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa,
  - ▶ le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.
  - ▶ Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

Les



+ Ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires concernés.

Les



- La cession ne dépend que de la volonté du propriétaire.
- Le bénéficiaire doit disposer des moyens financiers au moment où le propriétaire fait valoir son droit de délaissement.



Textes de référence

**Code de l'Environnement :**  
article L 211-12

# OUTILS DE PLANIFICATION

## Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV)

### Type de milieu



### Acteurs

- > L'État,
- > La collectivité,
- > Commission locale du SPR

### Définition

Ce document désigne  
 > les immeubles à modifier ou pas :  
 démolition, enlèvement, altération, etc.

Il s'agit de l'outil juridique et opérationnel des secteurs sauvegardés.

Ces spécificités caractérisent sa triple fonction :

- > de document opérationnel,
- > de document de protection
- > et de document de planification.

### & Principe

Il se substitue au PLU sur son périmètre.

Les procédures d'élaboration sont identiques à celles d'un PLU et disposent des mêmes règles sauf sur quelques points.

Il précise que des espaces non bâtis peuvent y être intégrés (squares jardin, bois...).

Il doit être compatible avec le schéma de secteur et le SCOT.

### Mise en œuvre

Le projet de PSMV est élaboré par

SOIT

L'Etat & La collectivité ou l'établissement compétent(e) en matière de PLU(i) ou de document en tenant lieu.

SOIT

Cette collectivité ou cet établissement compétent(e) en matière de PLU(i) ou de document en tenant lieu, si l'Etat lui confie cette élaboration après qu'il ou elle en ait fait la demande.

Cette élaboration s'appuie notamment sur une commission locale du SPR (sites patrimoniaux remarquables), qui inclut (entre autres) des représentants locaux permettant d'assurer la représentation de la ou des communes concernées.



Le plan de sauvegarde et de mise en valeur est approuvé :

- >>> par l'autorité administrative si l'avis de l'organe délibérant de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu est favorable,
- >>> et en cas d'avis défavorable, par décret en Conseil d'Etat.

Les



+ Peut cibler des immeubles à démolir à l'occasion d'opérations d'aménagement publiques ou privées.

Les



- Périmètre limité aux sites patrimoniaux remarquables.



Textes de référence

Code de l'urbanisme :  
 article L313-1 ; R313-5 et s.

BOÎTE À OUTILS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

# LES OUTILS

Fiches synthétiques



## LES OUTILS - Fiches synthétiques

### L'ACQUISITION AMIABLE

L'Acquisition  
L'Échange

P.13  
P.14

### L'ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

Le Droit de Préemption Urbain  
Le Droit de Préemption SAFER  
La Zone d'Aménagement Différé  
Le droit de préemption Espaces Naturels et Sensibles

P.15  
P.16  
P.17  
P.18

### LES PROCÉDURES D'ACQUISITIONS FORCÉES

L'Expropriation  
Les Biens Sans Maître  
Les Biens en État d'Abandon Manifeste

P.19  
P.20  
P.21

### LES ACQUISITIONS PAR LES CONSERVATOIRES

Le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres  
Les conservatoires régionaux d'espaces naturels

P.22  
P.23

### SYNTHÈSE DES FINANCEMENTS

P.24

# LES OUTILS

## ACQUISITION AMIABLE

### L'Acquisition

Tous les détails  
p. 26

#### Type de milieu



#### Objectif

Acquérir un bien selon les procédés de droit privé.



#### Par qui ?

> **Le Maire** (ou le Président de l'EPCI) sous le contrôle du conseil municipal (ou communautaire).



#### Délai

> **Variable** selon les négociations.



#### Type de bien

> **Tout type de bien.**

### Mise en œuvre

1

Phase préalable



**Négociation**



2

Phase de vente



**Acte authentique**



3

Phase exécutoire



**Transfert de propriété & paiement**



4

Phase de rendu des comptes



**Bilan annuel & administratif**



Les



- + Procédure simple.
- + Mieux perçue par la population.
- + Particulièrement adaptée aux petites communes où les échanges sont plus directs et plus informels.
- + Maîtrise du prix dans la limite de l'évaluation des domaines.
- + Permet de négocier les conditions de la vente.

Les



- Nécessite d'aller à la rencontre de chaque propriétaire et négociateur.
- Implique une bonne connaissance du marché.
- Ne peut aboutir que si le propriétaire est vendeur.



#### Textes de référence

**Code général de la propriété des personnes publiques :**  
article L.1111-1 à L.1111-5

**Avis des domaines :**  
article L. 1311-9 à L. 1311-12 du CGCT

**Acte authentique :**  
article L. 1311-13 du CGCT

# LES OUTILS

## ACQUISITION AMIABLE

### L'Échange

Tous les détails  
p. 28

#### Type de milieu



#### Objectif

Acquérir un bien selon les procédés de droit privé.



#### Par qui ?

> **Le Maire** (ou le Président de l'EPCI) sous le contrôle du conseil municipal (ou communautaire).



#### Délai

> **Variable** selon les négociations.



#### Type de bien

> **Tout type de bien** ; relevant du domaine privé de la collectivité.

### Mise en œuvre

1

Phase préalable



**Négociation**



2

Phase de vente



**Acte authentique**



3

Phase exécutoire



**Transfert de propriété & paiement**



4

Phase de rendu des comptes



**Bilan annuel & administratif**



Les



- + Procédure simple.
- + Mieux perçue par la population.
- + Permet de négocier les conditions.
- + Permet d'utiliser le patrimoine existant sans devoir rechercher une source de financement.

Les



- Nécessite d'avoir des biens disponibles dans son patrimoine immobilier.
- Nécessite d'aller à la rencontre de chaque propriétaire et négocier.
- Implique une bonne connaissance du marché.
- Ne peut aboutir que si le propriétaire est vendeur.



Textes de référence

**Code civil :**  
article 1702

### Objectif

Se substituer à un acquéreur lors d'une mutation à titre gratuit ou onéreux.

### Type de milieu



### Par qui ?

> La collectivité compétente en matière de PLU(i) : Commune ou EPCI-FP ; ou son délégataire.

### Sur quelle zone ?

- > Sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU ;
- > Sur les zones soumises aux servitudes dites « d'inondation » prévues au L211-12 XI du code de l'environnement.

### Pourquoi ?

« En vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ».

### Comment l'instituer ?

Par délibération.

### Mise en œuvre

Par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) : information du titulaire par le cédant.



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



**a**

Accepter l'offre.

**b**

Fait connaître son intention de négocier le prix.

**c**

Faire connaître son intention de ne pas acquérir le bien.

### Les +

- + Simple à mettre en place.
- + Permet de connaître le marché immobilier sur un territoire.

### Les -

- Possibilité d'acquérir le bien uniquement lorsque le propriétaire décide de le céder.
- Acquisitions éparses, au gré des mises en vente sur le marché.
- Nécessite d'avoir les fonds disponibles au moment de la transaction.



### Textes de référence

**Code de l'urbanisme :**  
article L210-1 et suivants  
et R211-1 et suivants



### Type de milieu



### Objectif

Se substituer à un acquéreur lors d'une mutation à titre gratuit ou onéreux.



### Par qui ?

> La SAFER  
(en vue de la revente à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux, personnes privées dont les projets répondent à l'objectif de ses missions).

### Pourquoi ?

- > Dans un but d'intérêt général ;
- > Pour maintenir la vocation agricole d'un bien ;
- > Pour protéger l'environnement (Lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation)



### Financement

Le portage financier se fait par la SAFER (moyennant remboursement du prix + frais + frais de gestion).



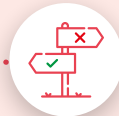
### Mise en œuvre

Sur demande de la SAFER, le droit de préemption est institué par le Préfet de la Région.

### L'exercice de la préemption

Par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie et transmise par le notaire du cédant au siège régional de la SAFER.

- > Elle informe le Président du conseil départemental qui dispose d'un mois pour informer la SAFER de son intention de préempter.
- > Elle porte à la connaissance du Maire de la commune où sont situés les biens concernés.



La SAFER a 2 mois pour :

- Accepter l'offre : décision motivée.**
- Faire une contre-offre.**
- Renoncer.**



#### Préemption partielle

La SAFER peut décider d'exercer son droit de préemption sur une partie seulement des biens aliénés.



#### Rétrocession

À des collectivités ou des établissements publics nationaux ou locaux. La SAFER peut conserver le bien acquis pendant 5 ans (renouvelable une fois).

Les



- + Outil dont l'initiative appartient à la SAFER.
- + Permet de connaître le marché immobilier sur un territoire.
- + La SAFER peut conserver le bien pendant la période de 5 ans (renouvelable une fois).

Les



- Possibilité d'acquérir le bien uniquement lorsque le propriétaire décide de le céder.
- Acquisitions éparées, au gré des mises en vente sur le marché.
- Intervention qu'en « milieu rural ».
- Nécessite une bonne coordination des acteurs (Commune-SAFER)



### Textes de référence

**Code rural et de la pêche maritime**  
articles L. 143-1 à L. 143-18  
et R. 143-1 à R. 143-23

# ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

## La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Tous les détails  
p.36

### Type de milieu



### Sur quelle zone ?

> Dans n'importe quelle commune, dotée d'un PLU ou non, dans les zones urbaines, agricoles ou naturelles.



### Objectif

Se substituer à un acquéreur lors d'une mutation à titre gratuit ou onéreux.



### Par qui ?

- > Par l'État sur proposition des collectivités locales.
- > Par l'EPCI-FP compétent en matière de PLU.



### Type de bien

> Les mêmes que le DPU :  
articles L 213-1 CU  
=> voir fiche p.15

### Pourquoi ?

« 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 ».



### Comment l'instituer ?

- > Par Arrêté préfectoral ou décret en Conseil d'Etat.
- > Par délibération de l'EPCI-FP compétent en matière de PLU.



### Comment se fait la préemption

Comme pour le DPU => voir fiche p.15

Par déclaration d'intention d'Aliéner (DIA) :  
> Information du titulaire et/ou de son représentant par le cédant.



**a**

Accepter l'offre.



**b**

Faire connaître son intention de négocier le prix.



**c**

Faire connaître son intention de ne pas acquérir le bien.



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

Les



- + Simple à mettre en place.
- + Peut-être instaurée sur tout le territoire.

Les



- Possibilité d'acquérir le bien uniquement lorsque le propriétaire décide de le céder.
- Acquisitions éparses, au gré des mises en vente sur le marché.
- Nécessite d'avoir les fonds disponibles au moment de la transaction.
- Le délai du droit de préemption est limité à 6 ans renouvelable. Plusieurs fois pour la même durée.



### Textes de référence

**Code de l'Urbanisme :**  
articles L212-1 et s.  
et R212-1 et s. ;  
L213-17

# ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

## Le droit de préemption Espaces Naturels et Sensibles

Tous les détails  
p. 38

### Type de milieu



### Pourquoi ?

Dans le but de mettre en œuvre une politique de préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, **des champs naturels d'expansion des crues** et de sauvegarde des habitats naturels.



### Par qui ?

- > Le Conseil Départemental
  - avec l'accord du conseil municipal ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent.
- > Délégation possible :
  - au conservatoire du littoral,
  - aux établissements publics gestionnaires d'un parc national ou régional,
  - à l'État,
  - à une collectivité territoriale,
  - à un établissement public foncier
- consultation des organisations professionnelles agricoles et forestières.



### Sur quelle zone ?

- > Sur des secteurs présentant un intérêt écologique répondant à la délimitation définie par le Département.



### Comment l'instituer ?

- > La délimitation des zones de préemption a lieu par délibération du conseil départemental.



### Type de bien

- > Principalement sur des terrains nus, par exception sur des bien bâtis.



### Financement

- > Possibilité de subvention départementale.



### Délais

- > Délai de validité : pas de limite
- > Délai d'exercice du droit de préemption : 3 mois en tout.



### Mise en œuvre du droit de préemption

Par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) transmise au Président du Conseil Départemental.

Dans les 2 mois, le Département ou son délégataire peut :

**a** Accepter.

**b** Faire une offre à un prix différent.

**c** Renoncer.



Si le Conseil Départemental renonce, le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres ou la Commune peut préempter.



#### Le devenir des biens :

Les biens peuvent être intégrées dans le domaine public suivant décision de l'organe délibérant (L.215-21 (V)) et de fait inaliénable au sens de l'article L.311-1 du CGSP. Ils ont pour vocation à être aménagés pour leur ouverture au public, sauf exception fondée sur la fragilité du milieu naturel. Ils doivent être dotés d'un plan de gestion écologique.

Les



- + Pluralité des titulaires du droit de préemption.

Les



- Inadapté aux zones bâties ou cultivées.
- Possibilité d'acquérir le bien uniquement lorsque le propriétaire décide de le céder.
- Acquisitions éparses, au gré des mises en vente sur le marché.
- Nécessite d'avoir les fonds disponibles au moment de la transaction.
- Nécessite une très bonne coordination entre les collectivités et personnes associées.



### Textes de référence

**Code de l'urbanisme**  
articles L.113-8 et suivants  
articles L215-1 à L.215-24

### Type de milieu



### Principe

L'expropriation pour cause d'utilité publique est une **procédure permettant à une personne publique d'obtenir à son profit, sous forme de cession forcée, le transfert d'un bien immobilier privé - moyennant le paiement d'une indemnité juste et préalable - en vue de la réalisation d'un objectif d'utilité publique** (ou intérêt général).

Ex. : la préservation ou la restauration de l'espace de mobilité d'un cours d'eau peuvent être qualifiées d'intérêt général et donc, motiver une procédure d'expropriation.

### Mise en œuvre

La procédure d'expropriation se déroule en deux phases

1

#### PHASE ADMINISTRATIVE

- > **Obtention de la DUP** (Déclaration d'Utilité Publique) après enquête d'utilité publique.
- > **Obtention de l'arrêté de cessibilité** après enquête parcellaire qui liste les parcelles ou les droits réels immobiliers à exproprier et identifie les propriétaires réels

**i** La DUP a une durée de **validité de 5 ans**.

2

#### PHASE JUDICIAIRE

- > **Transfert de propriété** par ordonnance du juge de l'expropriation.
- > **Fixation judiciaire de l'indemnité**, sur la base de la valeur vénale fixée par France Domaine majorée de l'indemnité de emploi et d'éventuelles indemnités accessoires.

**i** En dessous du seuil de 180 000 €, le Domaine n'intervient pas.



#### Les biens expropriables peuvent appartenir à

- > **des particuliers**
- > **des personnes morales privées** (entreprises),
- > **les biens rattachés au domaine privé des collectivités publiques** peuvent faire aussi l'objet d'une expropriation ou d'un transfert de gestion (terrains nus, immeubles bâtis, droits réels immobiliers).



#### Sont habilités à exproprier

- > l'Etat,
- > les collectivités territoriales,
- > les EPCI,
- > les établissements publics d'aménagement,
- > les concessionnaires d'une opération d'aménagement.

Les



- + Seul moyen d'acquérir un terrain si les propriétaires refusent de vendre
- + La DUP peut être un levier de négociation pour obtenir l'acquisition amiable

Les



- Processus long, complexe et potentiellement conflictuel
- Incertitude liée aux coûts (prix du terrain + préjudice subi fixés par le Juge) et au calendrier (délais d'instruction de la Préfecture et du juge)



#### Textes de référence

- Code civil**  
article 545
- Code de l'expropriation**  
article L.11-2 et suivants
- Code de la santé publique**  
article L1321-2

# LES OUTILS

## ACQUISITIONS FORCÉES

### La Procédure de Bien sans Maître

Tous les détails  
p. 47

#### Type de milieu



#### Objectif

Acquérir un bien qui n'a plus de propriétaire.



#### Délai

> 6 mois



#### Financement

> Aucun

#### Pourquoi ?

S'approprier gratuitement des biens présentant un intérêt pour la collectivité.

#### Au profit de qui ?

- > La commune
- > L'EPCI-FP dont elle est membre
- > L'État



### La mise en œuvre selon le type de bien : 3 CAS SONT POSSIBLES

**Cas 1** Soit les biens font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.

- > Arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI constatant que les biens répondent aux conditions.
- > Publication, affichage et notification de l'arrêté.
- > Délibération pour incorporer les biens dans son domaine (privé).
- > Arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI constatant l'incorporation.



**En l'absence de délibération dans les 6 mois,**  
la propriété est attribuée :

- > à l'État
  - > au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres
  - > au conservatoire régional d'espaces naturels
- par acte administratif

**Cas 2** Soit les biens n'ont pas de propriétaire connu et leurs taxes foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans ou ont été acquittées par un tiers.

- > Avis de la commission communale des impôts.
- > Arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI constatant que les biens répondent aux conditions.
- > Publication, affichage et notification de l'arrêté.
- > Délibération pour incorporer les biens dans de domaine privé de la commune ou de l'EPCI.
- > Arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI constatant l'incorporation.



**En l'absence de délibération dans les 6 mois,**  
la propriété est attribuée :

- > à l'État
- constaté par arrêté préfectoral

**Cas 3** Soit les biens n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.

- > Transmission de la liste des propriétés concernées par le Centre des Impôts fonciers au Préfet du département.
- > Transmission par le Préfet à chaque commune concernée.
- > Publication, affichage et notification de l'arrêté du Préfet.
- > Délibération pour incorporer les biens dans son domaine (privé).
- > Arrêté du Maire ou du Président de l'EPCI constatant l'incorporation.



**En l'absence de délibération dans les 6 mois** la propriété est attribuée

- > à l'État
- constaté par arrêté préfectoral

Les

- + Permet d'acquérir des biens à titre gratuit
- + Procédure simple et assez rapide

Les

- Concerne peu de biens à usage d'habitation



Textes de référence

**Code général de la propriété des personnes publiques**  
article L. 1123-2 du (CG3P)

**Code civil** article 713

### Type de milieu



### Type de bien

> Sur des biens situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune. Bâti ou non.



### Objectif

Acquérir un bien dont l'état est dégradé et pourrait menacer de tomber en ruine par défaut d'entretien.



### Par qui ?

- > Procédure initiée par le Maire, En cas de défaillance il est substitué par le Président de l'EPCI compétent en matière de PLU ou le Président du Conseil Départemental.
- > Par le Préfet pour l'arrêté autorisant l'expropriation.

### Pourquoi ?

Faire cesser l'état d'abandon et prévenir d'une dégradation menaçante.



### Délai

> 6 mois



### Mise en œuvre

Constat dégradation & état d'abandon.

Procès-verbal provisoire des faits, affiché, inséré dans deux journaux et notifié aux propriétaires.

Délibération du conseil municipal.



Recherche des propriétaires.

Procès-verbal définitif.

Procédure d'expropriation simplifiée.

### Les +

- + La commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péril et les dépenses d'entretien.
- + La procédure est plus rapide qu'une expropriation classique car l'expropriation est simplifiée.

### Les -

- Concerne peu de biens
- Si les propriétaires entreprennent les travaux, il n'y a pas de possibilité d'acquérir les biens
- Il faut identifier tous les héritiers, ou du moins pouvoir justifier la conduite de recherches approfondies. Cela prend du temps et a un coût.
- La procédure ne peut être mise en œuvre qu'à l'intérieur du « périmètre d'agglomération de la commune » (article L. 2243-1 al.2); notion source de contentieux.



### Textes de référence

Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)  
articles L. 2243-1 à L. 2243-4

# PAR LES CONSERVATOIRES

## Le conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres



### Les Acteurs

- > Le conseil d'administration composé d'élus
- > Le département
- > La commune
- > Le conseil de rivage

### Type de milieu



### Objectifs

**Le conservatoire mène une politique foncière, visant à la protection définitive des espaces naturels et des paysages sur les rivages maritimes et lacustres fragiles ou menacés. Il peut procéder à toutes opérations foncières.**

Les procédures d'acquisition interviennent dans le cadre d'une **stratégie foncière élaborée en concertation avec les départements et les communes**, qui sont en outre la plupart du temps les gestionnaires des terrains acquis.

### Principe

Le conservatoire du littoral permet de mener une politique foncière (acquisition, réhabilitation et gestion à terme), dans le but de protéger les espaces naturels et les paysages du littoral, menacés ou dégradés. Ces sites revalorisés pourront ensuite accueillir, par exemple, des activités touristiques ou des usages locaux.

### Type d'établissement

> ÉTABLISSEMENT PUBLIC NATIONAL à caractère administratif, placé sous la tutelle du ministre chargé de la protection de la nature.

> INSTANCE DE DÉCISION : le conseil d'administration, composé, à parité :  
1/ d'élus nationaux, départementaux & régionaux,  
2/ de représentants de l'État et de personnalités qualifiées.

> Les conseils de rivage composés, à parité, d'élus départementaux et régionaux, ont un rôle de consultation et de proposition quant à la politique foncière, dans leur aire de compétence et en matière de politique d'aménagement et de gestion.

### Programmes d'acquisition

Les programmes d'acquisition du conservatoire sont définis par le conseil d'administration. Au préalable, les élus donnent leur avis sur les acquisitions envisagées, dans le cadre des conseils de rivages.

### Mise en œuvre

Le Conservatoire du littoral acquiert des terrains fragiles ou menacés :

- > à l'amiable ;
- > par **préemption** (zones de préemption définies par le conseil départemental, ou en dehors de ses zones par lui-même) ;
- > ou, exceptionnellement, par **expropriation** pour cause d'utilité publique.

### Que deviennent les sites ?

- > Les sites sont le plus souvent ouverts au public, mais les activités traditionnelles pouvant participer à la gestion du site peuvent être maintenues (agriculture...).
- > Des gardes du littoral, recrutés par les collectivités et organismes gestionnaires, assurent la surveillance et l'entretien des sites du conservatoire.

Les



+ Permet la protection définitive de terrains menacés par l'urbanisation.

Les



- Concerne peu de biens.



Textes de référence

**Code de l'environnement :** articles L322-1 à L322-14 ; R322-1 et s.

# LES OUTILS D'ACQUISITION PAR LES CONSERVATOIRES

## Les conservatoires régionaux d'espaces naturels

### Type de milieu



Conjointement, l'Etat et la région peuvent, pour une période déterminée, agréer les conservatoires régionaux d'espaces naturels.



### Objectifs

**Les conservatoires régionaux d'espaces naturels contribuent à la préservation d'espaces naturels et semi-naturels notamment par des actions de connaissance, de maîtrise foncière et d'usage, de gestion et de valorisation du patrimoine naturel sur le territoire régional.**

Ils mènent également des missions d'expertises locales et des missions d'animation territoriale en appui aux politiques publiques en faveur du patrimoine naturel.

### Principe

La fédération des conservatoires d'espaces naturels regroupe l'ensemble des conservatoires régionaux d'espaces naturels. Elle assure leur représentation et leur coordination technique à l'échelon national aux fins de la mise en œuvre de leurs missions.

### Conservatoires & Actions Foncières

- > L'action foncière constitue un pilier fondateur de l'action des Conservatoires d'espaces naturels.
- > Le foncier représente un trait d'union entre ce qui vit au sein d'un territoire et ceux qui vivent de ce territoire.
- > Les Conservatoires d'espaces naturels cadrent leur action dans des documents stratégiques dont la pertinence exige une connaissance des acteurs, des enjeux environnementaux et socio-économique des territoires.

### Mise en œuvre

La mise en œuvre de ces stratégies requiert 2 compétences :

- > une capacité à travailler en lien étroit avec différents acteurs qui, au fil du temps, deviennent de véritables partenaires ;
- > une agilité à mobiliser la diversité des outils fonciers disponibles, comme les obligations réelles environnementales.

### Le Conservatoire des Espaces Naturels de Nouvelle-Aquitaine

#### Compétences

Il travaille sur les zones inondables, **en tant que milieu naturel**, qui peut accueillir une biodiversité très riche.

#### Intervention

Ses actions portent notamment sur le **maintien ou la création** des prairies humides, des haies ou de forêts galeries.

Il peut accompagner les collectivités en leur proposant des **solutions de gestion** de ces milieux ; en lien, notamment, avec le milieu agricole.



### Textes de référence

**Code de l'Environnement**  
articles L 414-11, D 414-30  
et suivant



## FINANCEMENTS POSSIBLES

**LE PORTAGE FONCIER**

Facilite l'acquisition de réserves foncières  
et leur financement en lissant les charges dans le temps. .... Voir fiche p.55

**LE FONDS BARNIER**

**Le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM)**  
Contribue à l'acquisition amiable des biens assurés  
et au relogement de personnes exposées à un risque majeur. .... Voir fiche p.56

**LA TAXE GEMAPI**

**Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations**  
Participe au financement de la compétence GEMAPI. .... Voir fiche p.58

**LES SUBVENTIONS**

- 1 **Agence de l'eau Adour Garonne**  
Peut subventionner les acquisitions de parcelles et les frais associés. .... Voir fiche p.59
- 2 **Conseil départemental des Landes :**  
Peut soutenir financièrement l'acquisition de sites naturels  
lorsque la valeur patrimoniale le justifie. .... Voir fiche p.60

**LE FEDER**

**Fonds Européen de Développement Régional**  
Peut soutenir les actions foncières de relocalisation des biens et services menacés  
par les risques, et la reconquête des zones d'expansion des crues. .... Voir fiche p.63

**LA DETR**

**Dotation d'équipement des territoires ruraux**  
Propose des subventions d'investissement pour le financement d'opérations  
dans le domaine environnemental. .... Voir fiche p.63

**CESSION /LOCATION**

d'immeuble selon le Schéma Directeur Immobilier de la collectivité.  
Permet de dégager des ressources. .... Voir fiche p.63

**L'EMPRUNT**

auprès de la Banque des Territoires  
L'Aqua Prêt et le prêt Collectivité Territoriale. .... Voir fiche p.64

**L'EMPRUNT**

« classique »  
Auprès d'établissements bancaires ..... Voir fiche p.64

BOÎTE À OUTILS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

# LES OUTILS

Fiches détaillées



## LES OUTILS - Fiches détaillées

### L'ACQUISITION AMIABLE

L'Acquisition amiable  
L'Échange

P.26  
P.28

### L'ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

Le Droit de Préemption Urbain  
Le Droit de Préemption SAFER  
La Zone d'Aménagement Différé  
Le droit de préemption Espaces Naturels et Sensibles

P.29  
P.33  
P.36  
P.38

### LES PROCÉDURES D'ACQUISITIONS FORCÉES

L'Expropriation  
Les Biens Sans Maître  
Les Biens en état d'abandon manifeste

P.41  
P.47  
P.51

# LES OUTILS

## ACQUISITION AMIABLE

### L'Acquisition Amiable

#### Type de milieu



#### Les Acteurs

- > Le Maire
- > Le Conseil Municipal
- > Le service des domaines
- > Éventuellement le notaire

#### Les

- + Procédure simple.
- + Mieux perçue par la population.
- + Particulièrement adaptée aux petites communes où les échanges sont plus directs et plus informels.
- + Maîtrise du prix dans la limite de l'évaluation des domaines lorsqu'elle est sollicitée.
- + Permet de négocier les conditions de la vente.



#### Textes de référence

- > **Code général de la propriété des personnes publiques :** articles L.1111-1 à L.1111-5
- > **Avis des domaines :** articles L. 1311-9 à L. 1311-12 du CGCT
- > **Acte authentique :** article L. 1311-13 du CGCT

#### Les

- Nécessite d'aller à la rencontre de chaque propriétaire et négocier.
- Implique une bonne connaissance du marché.
- Ne peut aboutir que si le propriétaire est vendeur.



#### Les collectivités locales peuvent faire l'acquisition de biens immobiliers selon des procédés de droit privé.

Ces acquisitions font l'objet de contrats civils, dont la passation est assujettie à des formalités administratives.



> Aux termes de l'article L. 2122-21 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), c'est le Maire qui procède à l'acquisition de biens immobiliers, sous le contrôle du conseil municipal.

> Conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du CGCT, le conseil municipal délibère sur les opérations immobilières effectuées par la commune.

#### Bon à savoir

> Aux termes de l'article L. 1311-13 du CGCT, les Maires sont habilités à recevoir et à authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers.

- > Le Maire reçoit à ce titre la compétence pour signer les documents appropriés, comme la promesse de vente et l'acte de vente.
- > L'acte d'acquisition est passé :
  - > soit dans la forme administrative,
  - > soit dans la forme notariée.
- > Toute acquisition d'immeuble fait tout d'abord l'objet d'une **décision motivée prise par l'organe délibérant** de la collectivité.
- > La jurisprudence considère que le conseil municipal doit à tout le moins délibérer pour autoriser la transaction en se prononçant sur les **éléments essentiels** comme la désignation précise du bien considéré, son prix et l'identité du vendeur.
- > Les acquisitions opérées sur le territoire de ces personnes publiques sont soumises à l'avis du service des domaines. (L. 1311-9 à L. 1311-12 du CGCT).



L'initiative peut venir du propriétaire ou de la collectivité.



## Modalités et seuils de saisine



<https://immobilier-etat.gouv.fr/avis-domainial-formulaire-en-ligne-notice>

La consultation de France-Domaine par les communes est obligatoire pour les projets d'acquisitions d'immeubles ou de droits réels immobiliers (à partir de 180 000 euros HT).

Il s'agit d'un avis simple, la commune peut donc procéder à une transaction en retenant un prix différent de la valeur déterminée par l'avis domanial mais la motivation de la délibération doit, notamment, porter sur le prix.

Si la décision n'est pas justifiée, elle pourra être annulée par le juge administratif comme entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Ainsi, le Conseil d'État a considéré que la vente d'un bien « consentie à un prix très inférieur à l'estimation du service des domaines (...) avait été illégalement décidée ».

Aucun des textes du CGCT ne prévoit formellement que l'avis de France-Domaine soit annexé à la délibération, mais elle doit en revanche le viser expressément.



## Cas de l'acquisition à titre onéreux : 4 étapes

### 1

#### Phase préalable

- 1 Contact avec le propriétaire.
- 2 Identification des biens et affichage du prix attendu par les deux parties.
- 3 Saisine par courrier du service France Domaine pour avis sur les conditions financières.  
→ Avis rendu sous un délai d'un mois.
- 4 Négociation du prix : opportunité de faire connaître la stratégie foncière de la commune et intérêt d'un référent communal comme interlocuteur unique auprès des propriétaires.
- 5 Obtention d'un accord.
- 6 Délibération du conseil municipal, actant la décision et les modalités de la transaction (dont le prix).

Mesures de publicité et transmission au Préfet.



### 2

#### Phase de vente : acte authentifiant l'acquisition

- 1 Possibilité de signature d'un avant-contrat à titre d'engagement, assorti ou non de conditions suspensives (ex : étude de pollution) :
  - soit promesse de vente unilatérale où seul le vendeur s'engage,
  - soit compromis de vente (ou promesse de vente synallagmatique) où les 2 parties s'engagent à une vente ferme ;
- 2 Acte authentique de vente soit en la forme notariée (authentifié par un notaire); soit en la forme administrative (authentifié par le Maire).

### 3

#### Phase exécutoire : transfert de propriété & paiement

- 1 Transfert de propriété à la commune dès la signature de l'acte de vente et entrée immédiate des biens dans le domaine public (publication au Service de Publicité Foncière). Sauf en cas de clause de réserve de propriété, où le transfert n'est effectif qu'après paiement total.
- 2 Paiement par comptable public sur présentation des pièces justificatives.

### 4

#### Phase de rendu des comptes : bilan annuel et administratif

Chaque année (pour les communes de plus de 2 000 habitants), le Conseil Municipal prend une délibération présentant le bilan des acquisitions et cessions.

(Source : guide pratique du Code Général des Propriétés de la Personne Publique)

# LES OUTILS

## ACQUISITION AMIABLE

### L'Échange

#### Type de milieu



Les



- + Procédure simple.
- + Mieux perçue par la population.
- + Permet de négocier les conditions.
- + Permet d'utiliser le patrimoine existant sans devoir rechercher une source de financement.

Les



- Nécessite d'avoir des biens disponibles dans son patrimoine immobilier.
- Nécessite d'aller à la rencontre de chaque propriétaire et négociier.
- Implique une bonne connaissance du marché.
- Ne peut aboutir que si le propriétaire est vendeur.



#### Les Acteurs

- > Maire
- > Le Conseil Municipal
- > Service des domaines DGFIP
- > Éventuellement le notaire



#### Textes de référence

- > **Code civil :**  
article 1702



#### Une commune peut, dans le cadre de la gestion de son patrimoine, procéder par voie d'échange de biens immobiliers avec des particuliers.

Il s'agit d'une procédure de droit privé qui suit les mêmes règles que celles de l'achat : la collectivité et le particulier conviennent d'un échange de parcelles au lieu du paiement du prix du terrain convoité par la collectivité.

Un bien relevant du domaine public peut être échangé après déclassement.

**i** L'opération d'échange s'analyse juridiquement à la fois comme l'acquisition du bien fourni par le co-échangiste et l'aliénation du bien cédé en contrepartie.



> L'article 1702 du Code civil définit l'échange comme un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre. L'échange s'opère par le seul consentement. C'est un contrat de droit privé, mais des formalités administratives sont applicables aux collectivités territoriales.

> Les collectivités ne peuvent échanger qu'un bien relevant de leur domaine privé à l'exception de ceux soumis à dispositions particulières. Ne peuvent notamment faire l'objet d'échange les chemins ruraux qui, lorsqu'ils ne sont plus affectés à l'usage du public, ne peuvent qu'être vendus conformément aux dispositions de l'article L. 161-10 du code rural.

- ▶ Si la valeur du bien reçu en échange est inférieure à 180 000 euros, il n'y a pas lieu en principe de consulter France-Domaine. Toutefois, la commune devra procéder à cette consultation si elle connaît une population supérieure à 2000 habitants, seuil à partir duquel la consultation des domaines devient obligatoire en matière de cession.
- ▶ Il peut être réalisé avec ou sans soulte. La soulte étant la somme d'argent qui doit être payée par celui qui, à l'occasion d'un échange reçoit un bien d'une valeur plus élevée que celle du bien échangé.
- ▶ Ces échanges doivent faire l'objet d'une délibération motivée du conseil municipal prise après consultation du service des domaines, conformément aux dispositions de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales.
- ▶ L'échange est constaté par un acte authentique, qui peut être passé en la forme administrative ou par acte notarié, puis publié au Service de la Publicité Foncière compétent.



Il est à noter que ces échanges, comme toute mutation réalisée par des communes de plus de 3 500 habitants, doivent apparaître dans le bilan annuel des acquisitions et cessions réalisées par les communes et annexé au compte administratif en application des dispositions de l'article L. 2241-1 du code général des collectivités territoriales susvisé.

## ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

## Le droit de préemption urbain

Type  
de milieu

## Textes de référence

## Code de l'Urbanisme

- **Droits de préemption**  
articles L210-1 à L 219-13 / R 211-1 à R 215-19
- **DPU :**  
articles L 211-1 à L 211-7 / R 211-1 à R 211-8
- **Dispositions communes**  
articles L 213-1 à L 213-18 / R 213-1 à R 213-30



## Les Acteurs

- **La collectivité compétente en matière de PLU(i) ou son délégataire.**
- **L'organe délibérant de l'autorité titulaire.**



## Délai

- Le périmètre de DPU perdure tant que la commune ne l'abroge pas et qu'il correspond aux périmètres des zones U et AU.
- En revanche, la durée de vie d'une DIA est de deux mois.

## Les



- + Simple à mettre en place.
- + Permet de connaître le marché immobilier sur un territoire.

## Les



- Possibilité d'acquérir le bien uniquement lorsque le propriétaire décide de le céder.
- Acquisitions éparses, au gré des mises en vente sur le marché.
- Nécessite d'avoir les fonds disponibles au moment de la transaction.

## Objectifs

- Cet outil permet à une personne publique de se substituer à un acquéreur lors d'une mutation à titre gratuit ou onéreux. Certaines transactions sont exclues par l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme. (les biens construits depuis moins de 4 ans, certains lots de copropriété, les ventes entre indivisaires). Cependant la collectivité peut instituer le droit de préemption urbain renforcé par une délibération motivée, sur ces transactions.
- Les donations sont également concernées, sauf celles effectuées entre personnes ayant des liens de parenté jusqu'au sixième degré ou des liens issus d'un mariage ou d'un pacte civil de solidarité ou au profit des fondations, des congrégations, des associations ayant la capacité à recevoir des libéralités.

**Le DPU peut donc concerner un grand nombre de biens et droits immobiliers.**



## Par qui ?

- **La collectivité compétente en matière de PLU(i) : Commune ou EPCI-FP ;**
- **ou son délégataire.**

La commune est compétente, sauf si elle fait partie d'un EPCI à fiscalité propre (Communautés de Communes, Communauté d'Agglomération, Communauté Urbaine) qui est également compétent en matière de PLU : dans ce cas, la compétence est transférée de plein droit à l'EPCI (article L. 211-2 du Code de l'Urbanisme).

Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité territoriale (commune, département, région), à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement.

Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire.

La délégation requiert l'intervention d'une délibération de l'organe délibérant de l'autorité titulaire, qui précise alors son champ d'application et ses éventuelles conditions.

Il est possible, dans le cas d'une commune, que le Maire bénéficiant d'une délégation d'attribution en matière de DPU puisse déléguer l'exercice de ce DPU à l'occasion de l'aliénation d'un bien à une autre personne morale, dans les conditions prévues à l'article L. 2122-22 15° du code général des collectivités territoriales.

Concernant les délégations internes le conseil municipal peut, sur le fondement de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, déléguer sa compétence au Maire. Il appartient au conseil municipal de décider, dans sa délibération, de l'étendue de cette délégation.

Le Président de l'EPCI peut également bénéficier de cette délégation, au titre de l'article L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales. Cette délégation peut être subdéléguée à un adjoint (commune) ou vice-Président (EPCI) dans le cadre d'une délégation de fonction (ou de signature).



## Pourquoi ?

« En vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »

Concerne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences,

- > d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et,
- > d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.



### Article L 300-1 du Code de l'urbanisme

Il énonce les actions ou opérations d'aménagement qui ont pour objets de mettre en œuvre :

- > un projet urbain,
- > une politique locale de l'habitat,
- > d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- > de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- > de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- > de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- > de permettre le renouvellement urbain,
- > de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.



## Comment l'instituer ?

L'institution du périmètre de DPU se fait par simple **délibération suivie d'une publicité** dans 2 journaux d'annonces légales, affichage en mairie (d'un mois) et notification à certaines institutions (cf. article R. 211-2 et R. 211-3 du Code de l'Urbanisme).

Elle n'a pas à être motivée si elle se fait sur une commune dotée d'un PLU.

Par contre, sur les périmètres de cartes communales, l'institution du DPU doit être motivée par la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement et la délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projeté.

C'est au titulaire de délibérer pour instituer le DPU, en modifier le périmètre ou le supprimer.



## Sur quelle zone ?

> Sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU ;

> Sur les zones soumises aux servitudes dites « d'inondation » prévues au L211-12 XI du code de l'environnement,

Dans les communes dotées d'une carte communale, sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, situés en zone constructible et uniquement en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement spécifié à l'avance, à l'exception des zones déjà couvertes par une ZAD.

La création de nouvelles zones U ou AU dans le document d'urbanisme n'entraîne pas de facto l'élargissement du périmètre de DPU à ces zones. Il convient, à chaque évolution du document d'urbanisme touchant au périmètre de ces zones, de modifier également le périmètre de DPU pour le mettre en concordance si il est décidé que les nouvelles zones U et AU soient soumises au DPU.

## AVANT La préemption

### Le droit de délaissement

À noter que le propriétaire dont le bien est soumis au droit de préemption bénéficie d'un droit de délaissement.

Il peut ainsi proposer au titulaire du droit de préemption l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix demandé.

Cette proposition est établie dans la forme d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), et entraîne les mêmes effets.



# LA PRÉEMPTION

## Comment s'exerce la préemption :

### Lorsque le propriétaire de l'immeuble entend céder son bien,

il doit formuler une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) à la mairie de la commune où se trouve le bien (généralement c'est le notaire qui effectue cette démarche).

**i** Lorsque la commune n'est pas titulaire du droit de préemption, elle transmet la DIA à l'autorité compétente (EPCI ou autre).

Cette déclaration comporte obligatoirement l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée.

A partir du dépôt de la DIA en mairie, la collectivité titulaire du DPU dispose de 2 mois pour se prononcer.

Lors de l'instruction de la DIA, le titulaire du DPU peut faire suspendre le délai de deux mois afin de demander certains documents nécessaires à l'instruction (liste limitative à l'article R 213-7 du Code de l'Urbanisme) ou organiser la visite du bien (articles L. 213-2 et D.213-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**a**

### ACCEPTER L'OFFRE

- > Cela se fait par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI ou, si l'autorité délibérante a délégué cette attribution au Maire ou au Président d'EPCI (articles L. 2122-22 ou L. 5211-9 du CGCT), par décision de cette autorité.
- > La collectivité sollicite préalablement l'avis du service France Domaine dès que la DIA atteint 180 000€ ou fait partie d'un aménagement d'ensemble supérieur à 180 000€. Une copie de la DIA est transmise au directeur des services fiscaux dès réception en mairie et il convient alors de préciser que cette transmission vaut demande d'avis. (articles L. 213-2 et R. 213-6).
- > La décision d'exercice du droit de préemption doit toujours être correctement et clairement motivée : la principale exigence dans l'exercice du DPU est que la collectivité justifie de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement, lequel répond à une finalité d'intérêt général.
- > Le titulaire du DPU notifie sa décision de préempter le bien au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à l'acquéreur mentionné dans la DIA.
- > Il doit justifier, à la date de cette décision, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant auxdits objectifs et faire apparaître la nature de ce projet, dont les caractéristiques précises peuvent toutefois ne pas avoir été définies à cette date.
- > Cette justification intervient par tous moyens : débat au sein de l'organe délibérant, commande d'une étude...

**b**

### FAIRE CONNAÎTRE SON INTENTION DE NÉGOCIER LE PRIX

- 1 - Si l'autorité titulaire du DPU souhaite acquérir le bien à un prix inférieur, elle fait une offre, dans le délai de 2 mois, au vendeur. Celui-ci dispose alors du même délai pour se prononcer.
- 2 - Si la commune juge le prix trop élevé elle doit notifier sa contre-proposition au propriétaire et l'informe qu'à défaut d'acceptation, il sera demandé une fixation judiciaire du prix au juge de l'expropriation. (article R. 213-8)
  - > Soit le propriétaire accepte et la vente s'opère,
  - > Soit il refuse et il décide de retirer son bien de la vente. (le silence vaut renonciation à la vente)
  - > Soit le propriétaire décide de maintenir le prix et donne son accord sur la saisine du juge (article R. 213-10)
- 3 - Si le désaccord sur le prix persiste, le prix sera fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4 du code de l'urbanisme.

Dans les quinze jours qui suivent sa réponse de non-acceptation du prix par le propriétaire, la commune saisit le juge de l'expropriation (au tribunal judiciaire) et demande une fixation judiciaire du prix en consignation 15% du prix demandé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Dans les huit jours qui suivent sa saisine, le juge fixe une date pour visiter les lieux et la communique aux parties en présence, au moins quinze jours à l'avance. En audience publique, le juge fixe ensuite la valeur des biens.

4 - Si la commune refuse le prix fixé par le juge, le propriétaire peut vendre le bien à la personne de son choix mais au prix fixé par le tribunal, dans un délai de cinq ans.

A tout moment, et pendant les deux mois qui suivent la fixation définitive du prix par voie judiciaire, le propriétaire peut aussi revenir sur son intention de vendre et conserver le bien.

5 - Si le titulaire du droit de préemption renonce à l'exercice de son droit sur un bien dont le prix a été fixé judiciairement, il ne peut plus l'exercer à l'égard du propriétaire pendant un délai de cinq ans à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive (sous réserve que, dans ce délai, la vente du bien intervienne au prix fixé par la juridiction).

**c**

### FAIRE CONNAÎTRE SON INTENTION DE NE PAS ACQUÉRIR LE BIEN

Enfin, le titulaire du droit de préemption peut également renoncer à préempter :

- > soit par courrier adressé à l'auteur de la DIA (décision expresse),
- > soit en laissant s'écouler le délai de 2 mois prévu par l'article R. 213-7 (décision implicite).





## APRÈS La préemption

Lorsqu'il y a accord entre les parties, le transfert de la propriété intervient à la plus tardive des dates auxquelles seront intervenus le paiement et l'acte authentique (rédigé en la forme administrative ou notarié), lesquels ne peuvent dépasser un délai de quatre mois suivant l'accord sur le prix.

**En cas d'obstacle**, le prix doit être consigné.  
(Article L.213-14 du Code de l'Urbanisme)

Au-delà de ce délai, le vendeur peut aliéner librement son bien.



## SUR LA DESTINATION DU BIEN

**Le bien doit être destiné à l'objet sur le fondement duquel il a été préempté.**

**Cependant, un tel bien peut être utilisé ou aliéné pour un motif différent de celui figurant dans la décision de préemption**, dès lors que cette nouvelle affectation est de la nature de celles auxquelles fait référence l'**article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme** précité.

Ce changement doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité.

Dans l'hypothèse où le titulaire du DPU souhaite aliéner ou utiliser, à d'autres fins que celles définies à l'**article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme**, un bien acquis par préemption depuis moins de 5 ans, il est tenu d'en informer les anciens propriétaires ou ses ayants causes, et leur proposer l'acquisition de ce bien en priorité.

Si ces derniers y renoncent, le titulaire du DPU doit proposer l'acquisition du bien à l'acquéreur évincé figurant dans la DIA.

Si le propriétaire n'a pas réalisé la vente de son bien sous forme authentique dans le délai de trois ans à compter de la renonciation au droit de préemption, il dépose une nouvelle déclaration préalable mentionnée à l'**article L. 213-2 du Code de l'Urbanisme**.



# ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

## Le droit de préemption SAFER



### Textes de référence

- **Code rural et de la pêche maritime :** articles L. 143-1 à L. 143-16 et R. 143-1 à R. 143-23



### Les Acteurs

- La SAFER
- Le Préfet de région
- Le Président du Conseil Départemental
- Le notaire
- Le Maire

### Les +

- + Outil existant dont l'initiative appartient à la SAFER.
- + Permet de connaître le marché immobilier sur un territoire.
- + La SAFER peut conserver le bien pendant la période de 5 ans (renouvelable une fois).

### Les -

- Possibilité d'acquérir le bien uniquement lorsque le propriétaire décide de le céder.
- Acquisitions éparées, au gré des mises en vente sur le marché.
- La SAFER n'intervient qu'en « milieu rural ».
- Nécessite une bonne coordination des acteurs (Conseil Départemental - Commune-SAFER).



### Financement

- **Le portage financier se fait par la SAFER (moyennant remboursement du prix + frais + frais de gestion)**



### Objectif

Se substituer à un acquéreur lors d'une mutation à titre gratuit ou onéreux.

### Type de milieu



### Pourquoi ?

- Dans un but d'intérêt général ;
- Pour maintenir la vocation agricole d'un bien ;
- Pour protéger l'environnement (Lutter contre les risques naturels et les risques d'inondation)



### Par qui ?

- **La SAFER : SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT FONCIER ET D'ÉTABLISSEMENT RURAL** (en vue de la revente à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux, personnes privées dont les projets répondent à l'objectif de ses missions).

La SAFER achète des biens agricoles ou ruraux puis les revend à des agriculteurs, des collectivités, des établissements publics nationaux ou locaux (conservatoire du littoral, parcs naturels, agences, etc.), personnes privées (conservatoires, associations, fédérations, entreprises, etc.) dont les projets répondent à l'objectif de ses missions.

#### Aménager & Protéger

Créées à l'origine pour améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, les SAFER se sont vues confier au fil des ans des missions d'aménagement du territoire rural et de protection de l'environnement.

#### Elle participe notamment à contribuer à la prévention de risques naturels ;

À ce titre, elle peut préempter en vue de revendre à une collectivité qui aurait pour but de mettre en œuvre une politique de lutte contre l'habitat dangereux en zone inondable.





## Mise en œuvre

Ce droit de préemption est institué par l'article L 143-1 du Code Rural en cas d'aliénation à titre onéreux de biens immobiliers à usage agricole (y compris l'habitation liée à l'exploitation) ou de terrains nus à vocation agricole.

Concerne les biens situés dans les zones agricole ou naturelle et forestière.

Le périmètre d'intervention est déterminé, à la demande de la SAFER, par le Préfet de la région dans laquelle elle a son siège.

Le Préfet recueille l'avis des commissions départementales d'orientation de l'agriculture et des chambres d'agriculture compétentes.

Il transmet ensuite le dossier au ministre chargé de l'agriculture.

Un décret est pris pour chaque SAFER.



## L'exercice de la préemption :

**i** Voir le guide pratique de la SAFER Nouvelle-Aquitaine

[http://saferna.fr/website/datadev/article/file/1660921111261892019/guide\\_notif\\_2019\\_bd.pdf](http://saferna.fr/website/datadev/article/file/1660921111261892019/guide_notif_2019_bd.pdf)



**1** Par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) établie et transmise par le notaire ducédant ausiège régional de la SAFER par LRAR, exploit d'huissier ou voie dématérialisée ;

Elle vaut offre au prix et conditions mentionnés.

**2** La SAFER la saisie dans sa base de données.

**3** Elle la transmet aux correspondants locaux désignés par les syndicats agricoles représentatifs dans le département, et à la commune, si celle-ci est dotée d'une Convention d'Intervention Foncière avec la SAFER de leur région.

**4** De même, la SAFER doit porter à la connaissance du Maire de la commune où sont situés les biens concernés toutes les déclarations d'intention d'aliéner qu'elle reçoit.



## Préemption partielle

La SAFER peut décider d'exercer son droit de préemption sur une partie seulement des biens aliénés.

Lorsque la SAFER fait part au vendeur de son intention de ne préempter qu'une partie des biens mis en vente, le propriétaire peut exiger qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble des biens aliénés.

Si la notification adressée par le notaire du vendeur à la SAFER comporte des valeurs distinctes pour chaque catégorie de biens, la SAFER peut exercer le droit de préemption partiellement sur les biens qui l'intéressent. Elle doit, dans ce cas, faire connaître son intention au notaire selon les mêmes modalités que celles précédemment décrites.

En revanche, si la notification adressée par le notaire du vendeur à la SAFER ne comporte qu'un montant global pour les biens, la SAFER doit alors émettre, pour le ou les seuls biens qui l'intéressent, une offre de prix.



La SAFER doit dans les deux mois faire connaître sa décision (dans les mêmes conditions) au notaire puis à l'acquéreur évincé :



**a**



### ACCEPTER L'OFFRE : DÉCISION MOTIVÉE

- > La motivation de l'exercice du droit de préemption est analysée à la lueur de l'enquête réalisée par les services de la SAFER, ainsi que des réponses dans les **8 jours** des correspondants locaux et de la commune (dans le cas d'une maîtrise foncière par la collectivité pour la protection de l'environnement...).
- > Le dossier d'acquisition par préemption est transmis aux Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances de la SAFER et à la DREAL si la préemption est environnementale.
- > Le délai pour obtenir l'agrément des Commissaires du Gouvernement Agriculture et Finances est d'**un mois**.
- > Le projet d'acte d'acquisition est alors transmis par la SAFER au notaire que doit réaliser l'acte authentique de vente dans les **deux mois**.
- > **Passé ce délai**, sa déclaration de préemption sera nulle de plein droit **15 jours** après une mise en demeure du vendeur faite par acte d'huissier de justice restée sans effet. Cette action en nullité appartient au propriétaire vendeur et à l'acquéreur évincé lors de la préemption.

**b**



### FAIRE UNE CONTRE-OFFRE

- > Cette offre de nouveau prix de la SAFER doit avoir au préalable fait l'objet d'un accord exprès des commissaires du Gouvernement.
- > Le vendeur dispose d'un délai de **six mois** pour prendre une décision suite à la réception de l'offre de la SAFER.
  - ▶ Soit le vendeur accepte et la vente est faite aux conditions
  - ▶ Soit le vendeur refuse et dans ce cas il peut soit :
    - Retirer le bien de la vente.
    - Demander la révision du prix proposé par la SAFER au tribunal compétent de l'ordre judiciaire.
- > Si, dans ce délai, il n'a ni fait savoir qu'il l'acceptait, ni retiré le bien de la vente, ni saisi le tribunal, il est réputé avoir accepté l'offre de la SAFER qui acquiert le bien au prix qu'elle avait proposé.
- > Si le vendeur décède avant l'expiration dudit délai, cette présomption n'est pas opposable à ses ayants droit. La SAFER doit alors réitérer son offre.
- > En cas de saisine du tribunal par le vendeur, et une fois le prix fixé par le tribunal, l'une ou l'autre des parties a toujours la faculté de renoncer à l'opération.
- > Dans le délai d'**un mois** à compter du jour où le jugement est devenu définitif, la décision de la SAFER doit être parvenue au notaire chargé d'instrumenter.
- > Le vendeur dispose quant à lui d'un délai de **trois ans** pour prendre une décision (vente ou renonciation à la vente).
- > Si le vendeur le demande dans ce délai, la SAFER ne peut refuser l'acquisition du bien au prix fixé par le tribunal, éventuellement révisé.

**i**

Le silence de la SAFER ou du vendeur pendant le délai dont ils disposent respectivement vaut renonciation, selon le cas, à l'acquisition ou à la vente aux prix et conditions fixés par le tribunal.

**c**



### RENONCER

La SAFER peut renoncer de manière expresse (au moyen de la notification faite au notaire) ou tacite (silence vaut renonciation).

**i**

Si notification rectificative :  
délais d'instruction prolongé de **15 jours**.

## Rétrocession

L'article L. 142-4 du code rural et de la pêche maritime autorise les SAFER à conserver un bien acquis à l'amiable ou par préemption « pendant la période transitoire et qui ne peut excéder cinq ans ».

En principe, les SAFER ont donc l'obligation de procéder à la cession des biens préemptés dans le délai de cinq ans, sauf procédure de prorogation de cinq ans, renouvelable une fois.

Ces dispositions ne prévoient pas de sanction. Sur ce point, le Conseil constitutionnel a récemment précisé que le dépassement du délai prévu par ces dispositions n'entraîne pas la cession automatique du bien préempté à l'acquéreur évincé ou l'annulation de la préemption, et que la SAFER demeure tenue à une obligation de rétrocession conforme aux finalités d'usage du droit de préemption.

Il précise en outre qu'il appartient à la juridiction compétente de veiller à ce que la durée de détention du bien préempté ne conduise pas à la méconnaissance de l'objet pour lequel la loi a institué le droit de préemption.

En cas de rétrocession du bien, la SAFER doit motiver et publier la décision de rétrocession et annoncer préalablement à toute rétrocession son intention de mettre en vente les biens acquis par préemption ou à l'amiable.

# ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

## Zone d'Aménagement Différé (ZAD)



### Textes de référence

- **Code de l'Urbanisme :**  
articles L212-1 et s.  
et R212-1 et s. ;  
L213-17



### Les Acteurs

- **Le représentant de l'Etat dans le département**
- **La commune**
- **L'établissement public de coopération intercommunale**
- **Le Préfet**
- **Les titulaires de la ZAD**
- **Le juge de l'expropriation**

### Les



- + Simplicité de la procédure.
- + Peut être instaurée sur tout le territoire.

### Les



- Le délai du droit de préemption est limité à **6 ans renouvelable**. Plusieurs fois pour la même durée. (Réponse ministérielle - Réponse publiée au JO le : 11/04/2017)



## Objectif & But

- Une collectivité publique peut ainsi acquérir prioritairement les biens immobiliers en voie d'aliénation, situés dans le périmètre de la ZAD.
- Toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux peuvent faire l'objet d'une préemption, hormis les transactions exclues du droit de préemption par l'article L213-1 du Code de l'Urbanisme, .
- Au titre de l'article L 210-1, le droit de préemption est exercé :
  - « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, - ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. »

## Type de milieu





## Comment l'instituer ?

Des zones d'aménagement différé peuvent être créées :

> **Par décision motivée** du représentant de l'Etat dans le département, sur **proposition ou après avis de la commune** et après avis de l'établissement public de coopération intercommunale ayant les compétences visées au deuxième alinéa de l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme.

En cas d'avis défavorable de la commune ou de l'établissement public compétent, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que **par décret en Conseil d'Etat**.

> **Par délibération motivée** de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 211-2 du Code de l'urbanisme, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.

En cas d'avis défavorable d'une commune, la zone d'aménagement différé ne peut être créée que par arrêté du représentant de l'Etat dans le département ou, si la zone est située sur le territoire de plusieurs départements, par arrêté conjoint des représentants de l'Etat dans les départements concernés.

La création d'une ZAD doit être compatible avec les orientations du SCOT (article L122-1 dernier alinéa et R122-5 du Code de l'urbanisme).

## Périmètre provisoire

La procédure préalable à la création d'une ZAD peut être longue. La délimitation d'un périmètre provisoire permet d'ouvrir un droit de préemption dès le déclenchement de la procédure préalable afin de s'opposer à une hausse spéculative du marché foncier.

Le Préfet a la faculté de créer un périmètre provisoire (article L212-2-1 du Code de l'urbanisme) : Lorsque le Préfet crée un périmètre provisoire de ZAD, un droit de préemption est ouvert, à l'intérieur de ce périmètre, au profit de l'Etat sauf si l'arrêté désigne un autre titulaire.

L'acte créant la ZAD doit être publié dans un délai de **2 ans** (article L212-2-1 du Code de l'urbanisme). A défaut l'arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc.



## Sur quelle zone ?

Les ZAD peuvent être instaurées dans n'importe quelle commune, dotée d'un PLU ou non, dans les zones urbaines, agricoles ou naturelles.

Les zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU, sur lesquelles s'applique le DPU, ne sont plus soumises à cette prérogative dès lors qu'elles sont comprises dans le périmètre d'une ZAD (article L.212-1 du Code de l'urbanisme).



## Au profit de qui ?

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption. Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit (article L213-3 du Code de l'urbanisme).



## Quand peut se faire la préemption ?

Le droit de préemption, attaché à la création d'une ZAD, peut être exercé :

- > dès la publication au Journal officiel, si la ZAD est créée par un décret en Conseil d'Etat ;
- > dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article R.212-3 al. 3 et 4 du Code de l'urbanisme.



## Comment se fait la préemption ?

Même procédure que DPU  
=> voir fiche n°29

Comme en matière de DPU, la décision de préemption doit être **motivée**. Elle peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la ZAD lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières (article L210-1 al. 2 CU).

Le juge rappelle que lorsqu'une collectivité exerce dans une zone d'aménagement différé le droit de préemption dont elle est titulaire à des fins de constitution de réserves foncières en se référant aux motivations générales de l'acte qui crée cette zone, elle n'a pas à justifier de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement à la date de sa décision. Il est toutefois préférable de motiver chaque préemption en s'appuyant sur les motivations générales de l'acte créant la ZAD.

Le titulaire doit se prononcer dans un délai de **2 mois** à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le Maire au directeur départemental des finances publiques.

A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la **juridiction compétente en matière d'expropriation** selon les règles mentionnées à l'article L. 213-4 CU.

**En cas d'acquisition,** l'article L. 213-14 CU est applicable.

**En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption** dans les **2 mois**, le bien visé cesse d'être soumis au droit de préemption.

## **i** Droit de délaissement

Le droit de délaissement qui protège les propriétaires leur permet dès la publication de l'acte instituant la ZAD, de mettre la commune en demeure d'acquiescer le bien ; la collectivité doit avoir les fonds nécessaires à cet achat sous peine de perdre son droit de préempter le bien concerné (article L213-11 (U)).

## ACQUISITION PAR VOIE DE PRÉEMPTION

## Le droit de préemption Espaces Naturels Sensibles



## Financement

- Les départements peuvent instaurer une taxe départementale des espaces naturels sensibles perçue sur les autorisations d'urbanisme délivrées dans le département, qui participe aux frais d'acquisition, d'aménagement et de gestion des espaces (article L142-10 CU). La part départementale est intégrée dans la taxe d'aménagement destinée à financer les ENS (article L 113-10 CU). Les possibilités de financements sont détaillées dans le règlement.



## Les Acteurs

- Le département,
- Le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres,
- L'établissement public chargé d'un parc ou d'une réserve naturelle,
- La commune,
- L'EPCI,
- Les services de France Domaine, le cas échéant,
- Avis des organisations pro agricoles et forestières.

## Les

- Ce droit permet de protéger les milieux naturels par des moyens juridiques, techniques et financiers adaptés aux particularités de cette mission.

## Les

- Ne concerne que les biens présentant un intérêt écologique avéré.
- Nécessite une bonne coordination entre les collectivités et personnes associées.



## Textes de référence

- **Code de l'urbanisme :** articles L.113-8 et suivants ; articles L215-1 à L.215-24



## Objectifs

Le droit de préemption permet à son bénéficiaire, titulaire ou délégataire, d'acquérir prioritairement, à l'intérieur de périmètres jugés sensibles et préalablement délimités, un bien foncier mis en vente.

Il a pour but de mettre en œuvre une politique de préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion des crues et de sauvegarde des habitats naturels.

## Type de milieu



## Les titulaires :

Les titulaires du droit de préemption dans ces zones sont :

- **le département,**
- par substitution :
  - le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres (CELRL) lorsqu'il est territorialement compétent et que le département n'utilise pas son droit de préemption,
  - l'établissement public chargé d'un parc national, d'un parc naturel régional ou de la gestion d'une réserve naturelle sur le territoire du parc ou de la réserve dont la gestion leur est confiée lorsque le département et le CELRL n'ont pas utilisé leur droit de préemption. Pour un parc naturel régional, l'exercice de ce droit n'est possible qu'avec l'accord du département,
  - la commune, ou l'EPCI dont elle est membre y ayant vocation à qui elle a délégué ce droit, lorsqu'aucune des personnes précédentes n'exerce ce droit (article L. 215-7 du code de l'urbanisme).



Le département peut en outre déléguer son droit de préemption à différentes personnes publiques :

- > Etat,
- > collectivité territoriale,
- > (ELRL,
- > établissement public chargé d'un parc national
- > ou à celui chargé d'un parc naturel régional,
- > établissement public foncier,
- soit à l'occasion de l'aliénation d'un bien soumis à ce droit,
- soit sur un ou plusieurs secteurs de la zone de préemption





## Sur quelle zone ?

Les terrains compris dans la zone de préemption doivent présenter un intérêt écologique : l'inclusion du terrain dans son périmètre doit être justifiée par la sensibilité du milieu naturel ou la qualité du site.



## Sur quel type de bien ?

- > Principalement sur des terrains nus, par exception sur des biens bâtis.
- > Peut concerner des espaces constituant des champs naturels d'expansion des crues.
- > Il peut s'agir aussi d'espaces considérés comme fragiles, car soumis à des pressions extérieures (augmentation des constructions et des aménagements tels que les voies, parking...) notamment d'urbanisation ou d'activité touristique, ou d'espaces constituant des champs naturels d'expansion des crues.
- > Par principe, ce droit porte sur des terrains nus, ou les droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou jouissance de terrains.



## Comment l'instituer ?

### La délimitation des zones de préemption a lieu par délibération

du conseil départemental, assortie de plans de situation et de délimitation, avec formalités de publicité est (publiée au recueil officiel des actes du département et fait l'objet d'une mention dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département), et diffusion dans les mairies ou au siège de l'EPC concernés pour mise à disposition du public (affiché pendant un mois).

**Le conseil départemental peut créer des zones de préemption sur le territoire des communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU)** dans le but de mettre en œuvre sa politique de préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion des crues et de sauvegarde des habitats naturels.

Pour se faire,

- > il sollicite l'accord du conseil municipal ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent.
- > En l'absence d'un document d'urbanisme, et à défaut d'accord des communes concernées, ces zones ne peuvent être créées par le conseil départemental qu'avec l'accord du représentant de l'Etat dans le département.



Consultation organisations pro agri et forestières



Le département peut déléguer l'exercice de son droit ponctuellement ou sur des secteurs définis.

Les délégués sont désignés selon leur zone de compétence principale et peuvent être selon les situations : le conservatoire du littoral, les établissements publics gestionnaires d'un parc national ou régional, l'État, une collectivité territoriale ou un établissement public foncier (articles R142-11, al. 1 (V)).



## Délai d'exercice du droit de préemption

**Le silence** des titulaires du droit de préemption pendant trois mois à compter de la réception de la DIA vaut **renoncement**.

Plus précisément :

- > Le département ou son délégué a 2 mois pour décider d'utiliser son droit de préemption,
- > Le CELRL a 15 jours de plus, soit 75 jours, pour décider d'utiliser son droit de préemption lorsque le département a renoncé à l'exercice du droit de préemption,
- > Les communes, EPCI et les établissements publics chargés d'un parc national, d'un parc naturel régional ou de la gestion d'une réserve naturelle ont 15 jours supplémentaires, soit 3 mois, pour décider d'utiliser leur droit de préemption si le département et le CELRL ont renoncé à l'exercice de leur droit.





## Comment s'exerce la préemption :

**Par déclaration d'intention d'aliéner (DIA) :**  
information du titulaire par le cédant ou son notaire auprès des services du département.

### Dès la réception,

le **Président du conseil départemental** doit en transmettre la copie :

- > au **Maire** de la commune concernée,
- > au **Président de l'EPCI** compétent,
- > au **Conservatoire du littoral** lorsqu'il est territorialement compétent,
- > au **délégué** du droit de préemption, s'il y a lieu,
- > et au **directeur des services fiscaux**.

**Le titulaire du DPENS dans les 2 mois peut :**



Les dons sont soumis au DPENS

**a**

### ACCEPTER L'OFFRE

Dans ce cas,  
**le prix doit être payé dans les 4 mois.**

**b**

### FAIRE UNE OFFRE À UN PRIX DIFFÉRENT

**Le vendeur dispose alors de 2 mois pour :**

- > soit accepter ce prix,
- > soit retirer le bien de la vente,
- > soit refuser ce prix mais maintenir la vente : dans ce cas l'autorité préemptrice a 15 jours pour saisir le juge de l'expropriation en vue de faire fixer le prix.

Lorsque le montant ou l'estimation figurant dans la DIA excède 180 000 euros, le titulaire du droit de préemption doit saisir pour avis le **service des domaines** (articles R. 215-6 et R. 213-21 du code de l'urbanisme).

La date de référence de fixation du prix est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes approuvant, modifiant ou révisant le plan local d'urbanisme et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien. En l'absence d'un tel plan, la date est fixée à cinq ans avant la DIA (article L. 215-17 de ce même code).

**c**

### FAIRE CONNAÎTRE SON INTENTION DE NE PAS ACQUÉRIR LE BIEN

**Le silence** de l'une ou l'autre de ces autorités **dans un délai de trois mois vaut renonciation** à l'exercice du droit de préemption.



## LE DEVENIR DES BIENS :

### Les biens peuvent être intégrés dans le domaine public

suivant décision de l'organe délibérant (article L 215-21 du Code de l'Urbanisme) et de fait inaliénable au sens de l'article L 311-1 du CG3P. Ils ont pour vocation à être aménagés pour leur ouverture au public, sauf exception fondée sur la fragilité du milieu naturel.

Le département doit tenir un registre sur lequel sont inscrites les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

L'ancien propriétaire peut demander la rétrocession du bien si les terrains n'ont pas été utilisés comme espace naturel dans les conditions vues ci-dessus dans les dix ans suivant son acquisition (article L. 215-22 du code de l'urbanisme).

De même, des raisons tenant à la sécurité justifient que des parcelles ne soient pas rendues accessibles au public

Le département propriétaire peut intervenir directement ou confier la gestion des espaces aménagés à une personne publique ou privée y ayant vocation : collectivités territoriales, établissements publics ou associations.



Des conventions organisent cette mission.

L'aménagement réalisé doit être compatible avec la sauvegarde des sites, paysages et milieux naturels.



Seul les équipements légers d'accueil du public sont concernés (article L-215-21)

+

cela doit faire l'objet d'un plan de gestion écologique.



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

### Les décisions de préemption doivent être justifiées

D'abord en rappelant l'acte de création de la zone de préemption, puis en établissant les raisons pour lesquelles la préservation et la protection des parcelles préemptées justifient la préemption et enfin par l'ouverture ultérieure au public.

En revanche, les titulaires du droit de préemption n'ont pas à justifier de la réalité d'un projet d'aménagement à la date à laquelle ils exercent ce droit ni à préciser les modalités futures de protection et de mise en valeur des parcelles qu'ils envisagent de préempter.

Ils n'ont pas à préciser la sensibilité du milieu naturel ou la qualité du site, ces intérêts écologiques résultant nécessairement de leur inclusion dans la zone de préemption.

# LES OUTILS

## ACQUISITIONS FORCÉES

### Expropriation pour cause d'utilité publique



#### Textes de Référence

- **Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**
- **Code de l'environnement**  
article L561-1



#### Les Étapes

##### UNE PHASE ADMINISTRATIVE

- L'enquête publique
- L'arrêté de cessibilité

##### LA PHASE JUDICIAIRE

- L'ordonnance d'expropriation
- La fixation judiciaire des indemnités
- La prise de possession du bien



#### Les Acteurs

- Le Préfet
- Le ministre responsable du projet
- L'autorité expropriante
- Le commissaire-enquêteur
- Le juge de l'expropriation auprès du Tribunal Judiciaire
- L'avocat
- La Caisse des dépôts et consignations (CDC)



## Objectifs

La procédure d'expropriation permet à une personne publique de s'approprier, moyennant le paiement d'une indemnité, des biens immobiliers privés, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique.

## Type de milieu



## Pourquoi ?

- Cette procédure n'est possible que dans un but d'utilité publique et intervient lorsque les outils d'acquisition amiable ou de préemption n'ont pas aboutis.
- Elle peut également être mise en œuvre dans le cadre de **l'article L561-1 du Code de l'environnement**

La mesure d'expropriation de biens exposés à un risque menaçant gravement des vies humaines et pour lesquels il n'existe pas de moyen de sauvegarde et de protection des populations moins coûteux que l'expropriation, est utilisée dans les cas extrêmes lorsque l'acquisition amiable est impossible.

Elle doit permettre à des populations résidant dans des zones particulièrement exposées de se réinstaller et assurer la mise en sécurité et la neutralisation durable des sites libérés.

#### Les risques concernés sont :

- les mouvements de terrains,
- les affaissements de terrains dus à une cavité souterraine (pas d'origine naturelle ou humaine résultant de l'exploitation passée ou en cours d'une mine) ou à une tarière,
- les avalanches
- les crues torrentielles.



#### Article L561-1 du Code de l'environnement

« Sans préjudice des dispositions prévues au 5° de l'article L. 2212-2 et à l'article L. 2212-4 du code général des collectivités territoriales, lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine menace gravement des vies humaines, l'Etat peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements et les établissements publics fonciers, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation. La procédure prévue par les articles L. 521-1 à L. 521-8 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est applicable lorsque l'extrême urgence rend nécessaire l'exécution immédiate de mesures de sauvegarde. »



## Le Préfet devra être destinataire



### Demande de déclaration d'utilité publique sollicitée en application de l'article L 561-1 du Code de l'environnement

Une demande d'expropriation comportant habituellement les pièces suivantes (à valider avec la Préfecture concernée) :

- 1 L'indication de l'autorité expropriante ;
- 2 Une fiche d'identification récapitulative renseignée ;
- 3 Un plan de situation de la zone exposée ;
- 4 Un plan sur fond cadastral du périmètre d'expropriation envisagé accompagné d'un récapitulatif des parcelles et propriétés concernées ;
- 5 Un ou plusieurs rapports d'expert portant notamment sur :
  - l'identification du phénomène et le territoire concerné ;
  - le zonage et la caractérisation de l'aléa au regard du danger potentiel pour les vies humaines (gravité, dynamique, probabilité et délais d'occurrence)
  - la nature et le degré de l'exposition au danger des personnes (type et caractéristiques de l'occupation ou de l'utilisation du sol incluant une présence humaine, nombre de personnes concernées, mesures de protection et de sauvegarde existantes)
  - le coût et l'efficacité des moyens de protection et de sauvegarde éventuellement envisageables
- 6 Une évaluation du service des domaines datée de moins d'un an portant estimation de la valeur des biens et des indemnités d'expropriation ;
- 7 Une évaluation du coût des mesures nécessaires pour la limitation d'accès et la démolition éventuelle des biens ;
 

Le cas échéant :

  - la délibération de la collectivité expropriante autorisant l'expropriation ;
  - les décisions de sauvegarde prises par les autorités compétentes (mesure de déclaration d'inconstructibilité des terrains, arrêté de péril, travaux d'urgence) ;
  - les extraits pertinents du document d'urbanisme et/ou du PPR applicables ;
  - l'arrêté interministériel portant constatation de l'état de catastrophe naturelle intéressant tout ou partie de la zone concernée ;
- 8 L'indication du montant des indemnités d'assurance éventuellement perçues au titre de la garantie catastrophes naturelles par les propriétaires concernés ;
- 9 Toutes autres pièces utiles à la compréhension du dossier.



Le paiement des indemnités d'expropriation et des autres dépenses éligibles, liées à la limitation de l'accès et à la démolition éventuelle des biens exposés afin d'en empêcher toute occupation future, est assuré par le fonds de prévention des risques naturels majeurs.



### Demande de déclaration d'utilité publique sollicitée en application des articles R. 112-4 et R. 112-5 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article R. 112-4 du Code de l'Expropriation

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1 Une notice explicative
- 2 Le plan de situation ;
- 3 Le plan général des travaux ;
- 4 Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- 5 L'appréciation sommaire des dépenses.
- 6 La délibération de l'organe délibérant motivant la mise en œuvre de la procédure

#### Article R. 112-5 du Code de l'Expropriation

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au Préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1 Une notice explicative ;
- 2 Le plan de situation ;
- 3 Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4 l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.
- 5 La délibération de l'organe délibérant motivant la mise en œuvre de la procédure



Dans les deux cas, la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les scénarii envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu.



Si les travaux sont susceptibles d'affecter l'environnement, il devra en outre comporter une étude d'impact. Celle-ci implique d'évaluer à l'avance les conséquences et les effets de l'action de l'homme sur son milieu naturel. Compte tenu de sa technicité, elle requiert l'intervention de spécialistes.



Une fois que le Préfet aura déclaré le dossier recevable et constaté l'absence de toute solution alternative d'acquisition amiable, le dossier sera transmis au ministre chargé de la prévention des risques majeurs.

➤ Si son avis est favorable, > des enquêtes de droit commun pourront être ouvertes suite à la constitution des dossiers d'enquête.

➤ Si elles sont favorables avec réserves ou défavorables, > l'assemblée délibérante devra se prononcer sur la levée des réserves et/ou sur la poursuite ou non de la procédure.



## Comment la mettre en œuvre :

La procédure d'expropriation comporte **deux grandes phases** comprenant chacune **deux étapes majeures** :

# 1

## PHASE ADMINISTRATIVE

qui relève en général de la compétence du **Préfet**.

Cette phase comprend deux temps :

### ► LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

cet acte permet, à l'issue d'une enquête publique, de constater l'utilité publique du projet et de poursuivre la procédure d'expropriation.

Il convient donc de préparer un dossier permettant de déterminer l'objet pour lequel l'utilité publique est requise.

Si les travaux sont susceptibles d'affecter l'environnement :

le dossier devra en outre comporter une étude d'impact. Celle-ci implique d'évaluer à l'avance les conséquences et les effets de l'action de l'homme sur son milieu naturel. Compte tenu de sa technicité, elle requiert l'intervention de spécialistes.

▼  
C'est le **Préfet ou le ministre responsable du projet** qui, sur la base d'un dossier complet d'enquête préalable à la DUP et après examen des avis rendus sur ce dossier, selon le type d'opération, prononce l'utilité publique du projet.

**i**  
Cet acte doit être affiché dans la mairie concernée par le projet. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif.

### ► L'ARRÊTÉ DE CESSIBILITÉ

cet acte est établi à l'issue d'une enquête parcellaire qui a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres intéressés. L'arrêté précise les parcelles concernées par l'expropriation, ainsi que l'identité de leurs propriétaires.

L'identification des propriétaires ou titulaires de droits réels et la détermination des parcelles dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique doivent se faire à l'occasion d'une **enquête parcellaire préalable à l'édition d'un arrêté de cessibilité**.

Le dossier d'enquête parcellaire, réalisé par le maître d'ouvrage fréquemment assisté par un opérateur foncier, doit comporter :

- > un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments
- > ainsi que la liste des propriétaires concernés.

Cette liste est établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens (**article R. 131-3 du Code de l'expropriation**).

Il peut néanmoins arriver que le maître d'ouvrage ne parvienne pas à identifier certains propriétaires. Dans cette hypothèse, il peut avoir recours aux services d'un notaire, voire d'un généalogiste.

**i**  
L'arrêté de cessibilité précise les parcelles concernées par l'expropriation, ainsi que l'identité de leurs propriétaires.

La détermination des parcelles implique d'indiquer pour chaque immeuble concerné :

- > la nature,
- > la situation,
- > la contenance
- > et la désignation cadastrale (section, numéro de plan et lieu-dit/adresse) (**articles R. 132-2 du Code de l'expropriation et article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière**).

En cas d'expropriation partielle d'une parcelle conduisant à la modification des limites des terrains concernés, il y a obligation d'établir un document d'arpentage avant le prononcé de l'arrêté de cessibilité

Le défaut d'accomplissement de cette formalité entache d'irrégularité l'arrêté de cessibilité. Seul un géomètre-expert est compétent pour réaliser ce document.

▼  
Au vu du procès-verbal de l'opération dressé par le **commissaire-enquêteur** à l'issue de l'enquête parcellaire et des documents qui y sont annexés, c'est le **Préfet du département où sont situées les propriétés qui les déclare cessibles par arrêté** (**article R. 132-1 du Code de l'expropriation**).



## SUR LES ENQUÊTES

L'enquête publique est fondée sur un dossier transmis par la personne publique au Préfet.

Ce dossier comprend des éléments pour informer le public et sa composition varie selon l'objet de l'enquête sollicitée.



Une fois la transmission de ce dossier, les enquêtes publiques sur le territoire des communes concernées sont lancées par le Préfet. Il prendra un arrêté d'ouverture d'enquêtes, après désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, par lui-même pour une enquête parcellaire ou par le Président du Tribunal Administratif pour une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ou des enquêtes conjointes.

Cet arrêté précise notamment la durée de l'enquête, les dates et lieux où le public aura accès au dossier et où il pourra consigner ses observations et propositions et les dates des permanences du ou des commissaires enquêteurs.

Ces différentes enquêtes publiques (préalable à la déclaration d'utilité publique, préalable à la mise en compatibilité de documents d'urbanisme et parcellaire) durent de 15 jours à 1 mois selon les cas, sauf si une prolongation est demandée par le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête.

A l'issue des enquêtes, le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un procès-verbal/rapport et fait part de ses conclusions motivées au Préfet, dans le délai de trente jours à compter de la clôture des enquêtes.



Par ailleurs, la mission du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête est rémunérée par l'expropriant.

Le ou les avis portant des indications contenues dans les arrêtés sont publiés par voie d'affichage (certificat d'affichage obligatoire) et font l'objet de publications dans la rubrique «annonces légales» de journaux, à la charge de l'expropriant.



### LES CONCLUSIONS

Celles-ci peuvent être favorables, avec ou sans réserve, ou défavorables.

- » Si elles sont favorables avec réserves ou défavorables, l'assemblée délibérante devra se prononcer sur la levée des réserves et/ou sur la poursuite ou non de la procédure.
- » Si elles sont favorables ou si les réserves ont été levées, le Préfet pourra :
  - prendre l'arrêté de déclaration d'utilité publique, ou demander la saisine du Conseil d'État en vue de la signature d'un décret de déclaration d'utilité publique (pour certains types d'ouvrages énumérés à l'article R. 121-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) ;
  - prendre l'arrêté de déclaration de cessibilité

### L'ENQUÊTE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire a pour but de déterminer d'une part les parcelles à exproprier (si l'emprise du projet est justifiée) et d'autre part l'identité des propriétaires. Celle-ci peut être conjointe à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'emprise des immeubles à exproprier est bien déterminée.

Le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie est notifié individuellement à chacun des propriétaires. Et en cas de domicile inconnu, il est procédé à une notification en double copie au Maire qui en fait afficher une et le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. La notification individuelle est une formalité substantielle qui doit être scrupuleusement respectée sous peine de nullité de la procédure.

Si des incertitudes demeurent, une enquête parcellaire complémentaire de quinze jours minimum pourra être organisée.

## 2

**PHASE JUDICIAIRE**, qui ne peut avoir lieu qu'après la phase administrative et qui fait intervenir le **juge de l'expropriation auprès du Tribunal Judiciaire** (à défaut d'accord amiable entre l'expropriant et la personne expropriée).

Cette phase porte à la fois sur :

### ► LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

À défaut d'accord amiable, le juge de l'expropriation prononce une ordonnance d'expropriation au profit de l'autorité expropriante. Cette ordonnance permet le transfert de la propriété des biens et des droits réels déclarés cessibles à l'expropriant.

Le dossier complet est transmis par le Préfet au greffe de la juridiction du ressort dans lequel sont situés les biens à exproprier (**article R. 221-1 du Code de l'expropriation**), dans un délai de quinze jours à compter de sa réception.

Le juge de l'expropriation prononce alors par ordonnance l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessibles (**article R. 221-2**).

Cette ordonnance permet de transférer la propriété des biens et des droits réels déclarés cessibles à l'autorité expropriante.

### ► LA FIXATION DES INDEMNITÉS

Le juge de l'expropriation, saisi par l'une ou l'autre des parties à défaut d'accord amiable, fixe le montant des indemnités

**Pour engager cette étape**, l'expropriant ou maître d'ouvrage doit notifier aux propriétaires et usufruitiers intéressés :

- > soit l'avis d'ouverture de l'enquête préalable à la DUP ou parcellaire (sous réserve d'être en mesure de déterminer les parcelles à exproprier),
- > soit la DUP, soit l'arrêté de cessibilité,
- > soit l'ordonnance d'expropriation.

Ces propriétaires et usufruitiers sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

L'expropriation ne peut être régulière que si l'exproprié se voit accorder une juste et préalable indemnité et que toute acquisition poursuivie par voie d'expropriation donne lieu - sans condition de montant - à la **consultation obligatoire du service du Domaine**.

La fixation des indemnités d'expropriation obéit à deux phases :

- > une première amiable et, à défaut d'accord,
- > une seconde judiciaire.

- En premier lieu, l'expropriant doit notifier le montant de ses offres amiables et inviter les expropriés à faire connaître le montant de leur demande (**article L. 311-4 du Code de l'expropriation**).

Les offres peuvent être préparées par l'expropriant lui-même ou par un opérateur foncier à la demande de celui-ci. Elles supposent de tenir compte du formalisme et des principes d'indemnisation indiqués dans le code.

- A défaut d'accord sur le montant des indemnités d'expropriation dans le délai d'un mois après la réception de l'offre amiable, le Juge de l'expropriation peut être saisi.



**La procédure de fixation judiciaire des indemnités peut être enclenchée soit par l'expropriant à tout moment après l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP, soit par l'exproprié à partir de l'ordonnance d'expropriation** (**articles L. 311-5, L. 311-6 et R. 311-9 du Code de l'expropriation**).

Le Juge de l'expropriation fixe :

- > une indemnité principale : la valeur vénale du bien exproprié et non la valeur du bien de remplacement ou du prix de revient de l'immeuble. La valeur vénale correspond au prix du marché immobilier sur le secteur considéré.
- > et des indemnités accessoires :
  - indemnité de emploi : pour couvrir les dépenses que l'exproprié sera amené à exposer lors du rachat d'un bien. Il est fixé un pourcentage de la valeur vénale : de 10 à 20 %. L'indemnité de emploi se calcule comme suit :
    - 20% jusqu'à 5000€
    - 15% de 5000 à 15000€
    - 10% au-delà de 15000€
  - les autres indemnités accessoires : frais de déménagement par ex.



## Le recours à un avocat est-il obligatoire ?

Les parties sont tenues de constituer avocat.

L'Etat, les régions, les départements, les communes et leurs établissements publics peuvent se faire assister ou représenter par un fonctionnaire ou un agent de leur administration (**article R. 311-9 du Code de l'expropriation**).

Les autres personnes expropriantes doivent faire appel à un avocat depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020 (**article 11 du décret n° 2019-1333 du 11 décembre 2019**).

Si l'expropriant entend être assisté par un avocat, il peut être recommandé de le saisir suffisamment tôt, au stade des offres, dans la mesure où la stratégie définie en amont a des conséquences sur la procédure de fixation des indemnités d'expropriation.



À l'issue de ces étapes,  
le juge de l'expropriation rend un jugement  
de fixation des indemnités d'expropriation.

## LA PRISE DE POSSESSION DU BIEN

La prise de possession suppose la réunion de plusieurs conditions.



### Conditions pour les propriétaires

- ✓ L'ordonnance d'expropriation doit avoir été notifiée,
- ✓ Le paiement de l'indemnité d'expropriation doit avoir été reçu,
- ✓ **Un mois** doit s'être écoulé entre la réception du paiement et la prise de possession.

### Conditions pour les occupants

Toutes ces conditions s'appliquent à l'exception de celle tenant à la notification de l'ordonnance d'expropriation.

### Conditions pour les propriétaires & les occupants

- ✓ La notification de l'ordonnance et le paiement des indemnités sont réalisés par l'expropriant ou tout autre prestataire de son choix. Il devra au préalable :
  - 1/ recueillir les pièces nécessaires à la mise en paiement (RIB + carte d'identité)
  - 2/ s'assurer qu'il n'y a pas d'obstacle au paiement (refus, hypothèques...)

**En cas d'obstacles à paiement,**  
le montant des indemnités est consigné auprès de la **Caisse des dépôts et consignations (CDC)**.  
Là encore, l'expropriant peut se faire aider par le prestataire de son choix pour discuter le motif juridique de consignation et échanger avec la CDC.

**En cas de maintien sur les lieux,**  
l'expropriant peut saisir le juge de l'expropriation statuant suivant la procédure accélérée au fond.



L'ordonnance rendue par le juge pourra alors autoriser l'expropriant à forcer la libération des lieux, au besoin, à l'aide d'un serrurier ou du concours de la force publique.

Les



- + La procédure de l'expropriation est le seul moyen d'action foncière, lorsque les propriétaires privés refusent de vendre leurs biens compris dans un périmètre identifié comme nécessaire à la réalisation d'un projet d'utilité publique.
- + La procédure peut s'avérer être un levier de négociation pour obtenir vers l'acquisition à l'amiable.

Les



- Pas toujours bien perçue par la population.
- Incertitude sur les délais de réalisation pouvant aller de moins d'un an à plusieurs années
- Incertitude sur le coût final de l'opération.

# LES OUTILS

## ACQUISITIONS FORCÉES

### La Procédure de Bien sans Maître



#### Délai

➤ 6 mois



#### Textes de Référence

➤ **Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P)**

article L. 1123-2

➤ **Code civil**

article 713



#### Les Acteurs

- Conseil municipal
- Établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre
- Etat
- Commune
- Préfecture
- Domaine
- Maire
- Président
- Représentant de l'État dans le département



#### Financement

➤ aucun



## Objectif

Cette procédure permet d'acquérir un bien qui n'a plus de propriétaire.

## Pourquoi ?

Elle permet de s'approprier gratuitement des biens présentant un intérêt pour la collectivité.

## Type de milieu



## Au profit de qui ?

Les biens sans maître **appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.**

- Par délibération du **conseil municipal**, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'**établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre** dont elle est membre.
- Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à l'**Etat** si la commune renonce à exercer ses droits en l'absence de délibération **ou** si l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits.





## Comment la mettre en œuvre :

Cette procédure peut concerner tout type de bien, quelle que soit la zone où il est situé.

### 3 CAS SONT POSSIBLES

Cas  
1

Les biens qui font partie d'une **succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.**

► Dans ce cas, les règles relatives à la propriété de ces biens sont fixées par **l'article 713 du code civil.**

Celui-ci prévoit que les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à **la commune** sur le territoire de laquelle ils sont situés.

Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (EPCI-FP) dont elle est membre.

Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Toutefois, la propriété est transférée de plein droit à **l'Etat** si la commune renonce à exercer ses droits en l'absence de délibération ou si l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits.



» Ainsi, aux termes de la circulaire du 8 mars 2006 (point 2.2.1),

✓ Les assemblées délibérantes communales sont invitées, en vertu des dispositions de **l'article L.2121-29 du CGCT**, à prendre une délibération autorisant l'acquisition, par le Maire, d'un bien sans maître revenant de plein droit à la commune.

Cette prise de possession doit être constatée par un procès-verbal, affiché en mairie, selon les modalités de **l'article L.2131-1 du CGCT.**



Ce procès-verbal qui n'est pas créatif de droit, n'a pas à être publié au fichier immobilier.

✗ Dans le cas où la commune renonce à exercer son droit de priorité, elle en informe, par courrier, **la préfecture**, laquelle constatera par **arrêté préfectoral**, le transfert du bien dans le domaine de l'Etat.



Une copie sera transmise au service du Domaine.



## Comment la mettre en œuvre :

Cette procédure peut concerner tout type de bien, quelle que soit la zone où il est situé.

Cas  
2

### Les biens qui sont des immeubles qui n'ont **pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de 3 ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées** ou ont été acquittées par un tiers.

► En ce cas, l'article L.1123-3 du CGPPP fixe les modalités d'acquisition de ces immeubles.

**i**  
Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

Il prévoit ainsi que le Maire ou le Président de l'EPCI-FP doit prendre,

- » après avis de la commission communale des impôts directs (article R.1123-1 du CG3P),
- » un arrêté constatant que l'immeuble satisfait aux conditions posées par l'article L.1123-1 2° du CGPPP.

#### L'ARRÊTÉ :

- > Il doit ensuite procéder à une **publication** et à un **affichage** de cet arrêté, et s'il y a lieu, à une **notification** aux derniers domicile et résidence du **dernier propriétaire connu**.
- > Une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières.
- > Cet arrêté est dans tous les cas notifié au représentant de l'Etat dans le département.

**i**  
Ces dispositions sont applicables lorsque les taxes foncières font l'objet d'une exonération ou ne sont pas mises en recouvrement conformément aux dispositions de l'article 1657 du code général des impôts.

#### Dans le cas où

un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de **6 mois** à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, l'immeuble est présumé sans maître.

La commune ou l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre peut, **par délibération de son organe délibérant**, l'incorporer dans son domaine.

Cette incorporation est constatée **par arrêté du Maire** ou du Président de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.



**A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois** à compter de la vacance présumée du bien, **la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat.**

Le transfert du bien dans le domaine de l'Etat est constaté par arrêté préfectoral.

Le propriétaire ou ses ayants droit sont en droit d'exiger la restitution d'un immeuble sans maître, lorsque la propriété du bien a été attribuée dans les conditions fixées à l'article L.1123-3 à une commune ou, à défaut à l'Etat.

Toutefois, il ne peut être fait droit à la demande, si le bien a été aliéné ou utilisé d'une manière s'opposant à cette restitution.

#### > À DÉFAUT,

il pourra obtenir de la commune ou de l'Etat une indemnité représentant la valeur de l'immeuble au jour de l'acte d'aliénation ou, le cas échéant, du procès-verbal constatant la remise effective de l'immeuble au service ou à l'établissement public utilisateur.

#### > À DÉFAUT D'ACCORD AMIABLE,

l'indemnité est fixée par le juge compétent en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**La restitution de l'immeuble, ou à défaut, le paiement de l'indemnité, est subordonnée :**

- > au paiement par le propriétaire ou ses ayants droit du montant des charges qu'ils ont éludées depuis le point de départ du délai de trois ans, mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 1123-3,
- > ainsi que du montant des dépenses nécessaires à la conservation du bien engagées par la commune ou par l'Etat.



## Comment la mettre en œuvre :

Cette procédure peut concerner tout type de bien, quelle que soit la zone où il est situé.

Cas  
3

Les biens qui sont des immeubles qui n'ont **pas de propriétaires connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière** sur les propriétés bâties et pour lesquels, **depuis plus de 3 ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.**

### Au 1<sup>er</sup> mars de chaque année,

les centres des impôts fonciers signalent au représentant de l'Etat dans le département les immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels, depuis plus de 3 ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée.

### Au plus tard le 1<sup>er</sup> juin de chaque année,

le représentant de l'Etat dans le département arrête la liste de ces immeubles par commune et la transmet au Maire de chaque commune concernée.



Ces dispositions ne font également pas obstacle à l'application des règles de droit civil relatives à la prescription.

### Ce dernier et le Maire de chaque commune concernée procèdent :

- > à une publication de l'arrêté
- > à un affichage de cet arrêté
- > ainsi que, s'il y a lieu, à une notification aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu.
- > une notification est également adressée, si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui a acquitté les taxes foncières.

### Dans le cas où :

un propriétaire ne s'est pas fait connaître dans un délai de **6 mois** à compter de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité mentionnées ci-dessus, l'immeuble est présumé sans maître.

- Le représentant de l'Etat dans le département notifie cette présomption au Maire de la commune dans laquelle est situé le bien.

La commune dans laquelle est situé ce bien peut, par **délibération** du conseil municipal, l'incorporer dans le domaine communal.

Cette incorporation est constatée par **arrêté du Maire.**



**A défaut de délibération prise dans un délai de 6 mois** à compter de la notification de la vacance présumée du bien, **la propriété de celui-ci est attribuée à l'Etat.**

Ce transfert étant constaté par arrêté du représentant de l'Etat dans le département.



## Bois & Forêts

Les bois et forêts acquis dans le cadre de cette procédure sont soumis au régime forestier prévu à l'article L. 211-1 du code forestier à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'incorporation au domaine communal ou du transfert dans le domaine de l'Etat.

Avant ce délai, il peut être procédé à toute opération foncière.

## ACQUISITIONS FORCÉES

## L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste



## Textes de référence

- **Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**  
articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT)



## Les Acteurs

- Le Maire
- Le Président d'EPCI compétent en matière d'habitat
- Le Président du Conseil départemental
- Le Préfet

## Type de milieu



## Les

- + La commune a la possibilité de faire cesser l'état d'abandon en acquérant la parcelle au lieu de multiplier les arrêtés de péril et les dépenses d'entretien.
- + La procédure est plus rapide qu'une expropriation classique car l'expropriation est simplifiée.

## Les

- Concerne peu de biens
- Si les propriétaires entreprennent les travaux, il n'y a pas de possibilité d'acquérir les biens.
- Il faut identifier tous les héritiers, ou du moins pouvoir justifier la conduite de recherches approfondies. Cela prend du temps et a un coût.
- La notion de périmètre d'agglomération de la commune peut être source de contentieux.



## Par qui ?

La procédure de déclaration d'abandon manifeste est initiée par **le Maire**.  
Si la procédure d'expropriation simplifiée n'est pas engagée dans les **6 mois** de la délibération déclarant l'état d'abandon manifeste, le **Président d'EPCI compétent en matière d'habitat** ou le **Président du Conseil départemental** peuvent se substituer au Maire



## Sur quel type de bien :

Cette procédure est applicable sur les biens et parcelles situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, que celle-ci soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.



## Comment la mettre en œuvre ?

- i** Elle nécessite de connaître l'identité des propriétaires. Des recherches sont à faire auprès du service du cadastre et du Service du Publicité Foncière compétent.
- 1** Le Maire, relate par un **procès-verbal provisoire** l'ensemble des faits caractérisant l'état d'abandon manifeste du bien (ex: vitres cassées, toit effondré, parcelle en friche...). qui doit être
  - > affiché en mairie et sur lieux,
  - > inséré dans deux journaux
  - > notifié aux propriétaires.
- A peine de nullité, cette notification doit reproduire intégralement les termes des **articles L. 2243-1 à L. 2243-4 du CGCT**.
- i** Il faut un PV par tènement (ensemble de propriétés contiguës) et propriétaire associé.
- 2** A l'issue d'un délai de **trois mois** à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications, si le propriétaire n'a pas réalisé les travaux prescrits ou ne s'y est pas engagé par convention, le Maire constate, par un **procès-verbal définitif**, l'état d'abandon manifeste de l'immeuble.

- 3** Le Maire saisit le **conseil municipal** qui **délibère** pour décider, s'il y a lieu, de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste, et d'en poursuivre l'expropriation en précisant son but (l'objet précis de l'opération doit être expressément formulé dans la délibération).

Elle doit être suffisamment motivée, et permettre de connaître la destination que le conseil municipal entend déterminer pour la parcelle en question.

- i** Il s'agit d'une procédure d'expropriation simplifiée.
- 4** Le Maire constitue un **dossier** présentant le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût, qui est mis à la **disposition du public**, pendant une durée minimale d'un mois. Le public appelé à formuler ses observations dans des conditions précisées par la délibération du conseil municipal.
- i** Lorsque l'expropriation est demandée par une commune suite à une déclaration d'immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel, en état d'abandon manifeste, elle doit avoir pour but soit la construction ou la réhabilitation aux fins d'habitat, soit tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.



## Le Préfet devra être destinataire des pièces suivantes :



- 1 Le procès-verbal définitif constatant l'état d'abandon manifeste de la parcelle, établi à l'issue d'un délai de **3 mois** à compter de l'exécution des mesures de publicité et des notifications ou dès la date à laquelle les travaux auraient dû être réalisés, fixée par convention avec les propriétaires ;
- 2 Les lettres de notification du procès-verbal provisoire d'abandon manifeste et les avis de réception correspondants ;
- 3 La délibération du conseil municipal, rendue exécutoire, décidant qu'il y a lieu de déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et d'en poursuivre l'expropriation au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- 4 Le dossier présentant le projet simplifié d'acquisition publique (notamment :
  - la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier,
  - le plan parcellaire des terrains et bâtiments,
  - l'identité complète des propriétaires ou titulaires de ces droits réels,
  - l'évaluation sommaire de son coût (l'évaluation de l'indemnité provisionnelle à allouer aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, réalisée par le service chargé des domaines et datée de moins d'un an, devra être jointe), soumis au public pendant **un mois** minimum ;
- 5 Les observations du public.



## Le Préfet, au vu du dossier et des observations du public, par arrêté :

- 1 Déclare l'utilité publique du projet et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;
- 2 Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;
- 3 Indique la collectivité publique au profit de laquelle est poursuivie l'expropriation ;
- 4 Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;
- 5 Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins **deux mois** à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique.



Cet arrêté est publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens.



Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers.



Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

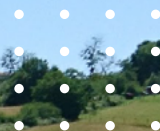
Dans le mois qui suit la prise de possession, l'autorité expropriante est tenue de poursuivre la procédure d'expropriation dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

BOÎTE À OUTILS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

# FINANCEMENT

Fiches détaillées



FINANCEMENT

Retrouvez la synthèse des financements

P.24



## FINANCEMENT

LE PORTAGE FONCIER	P.55
LE FONDS BARNIER	P.56
LA TAXE GEMAPI	P.58
LES SUBVENTIONS	
Agence de l'eau Adour Garonne	P.59
Région Nouvelle Aquitaine	P.59
Conseil départemental des Landes	P.60
LE FEDER : FONDS EUROPÉEN DE DÉVELOPPEMENT RÉGIONAL	P.63
LA DETR : DOTATION D'ÉQUIPEMENT DES TERRITOIRES RURAUX	P.63
L'EMPRUNT	P.64

# LE PORTAGE FONCIER



## Objectifs

L'objectif principal du portage foncier est de **faciliter** :

- > l'acquisition de réserves foncières
- > leur financement en lissant les charges dans le temps.



## Par qui ?

Il est réalisé par un EPF (Etablissement public foncier)



## Durée

La durée de portage varie selon le statut de l'EPF. On retrouve souvent des durées allant de 4 à 10 ans.



## Mise en œuvre

L'établissement a vocation à acquérir directement les biens fonciers et immobiliers, les porter, les gérer puis les rétrocéder à la collectivité ou à une personne désignée par elle lorsque le projet est finalisé et peut démarrer.

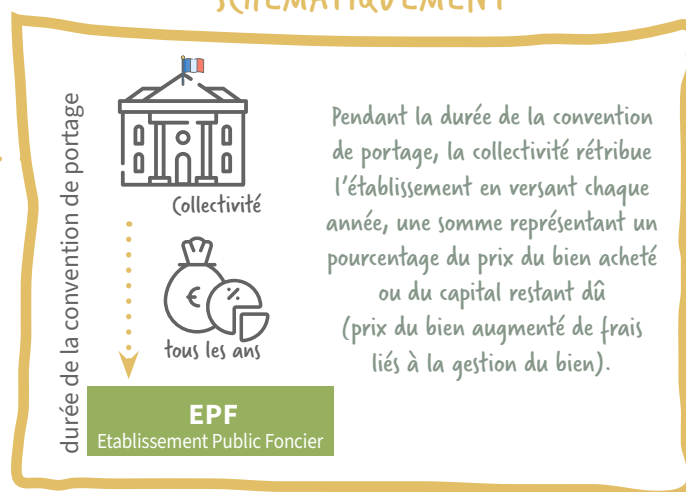
## Principe

Il offre l'avantage de :

- > faire financer
- > faire gérer par un organisme extérieur

tout ou partie des dépenses d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation d'une opération sur une durée relativement longue permettant in fine à la collectivité de disposer des biens au moment opportun, sans apport financier immédiat.

## SCHEMATIQUEMENT



## Sur l'EPF des Landes

### Compétences

Portage foncier et financier pour le compte de ses adhérents. L'EPF des Landes peut acquérir des biens bâtis ou non bâtis.

### Intervention

S'inscrit dans le cadre de l'habitat (y compris social), des équipements publics, du développement économique et de la réserve foncière.

A ce jour, l'EPF des Landes n'a jamais porté l'acquisition d'un bien soumis au risque inondation.

### Fonctionnement

- > Retient les projets cohérents.
- > Au prix des domaines.
- > Portage maximum pendant 5 ans.
- > Pas de frais de gestion.
- > Seul le remboursement des frais notariés, taxes foncières et assurances sont répercutés.



## Textes de Référence

### > Code de l'urbanisme

articles L.221-1

article L.300-1

articles L.324-1 et suivants



# LE FONDS BARNIER

## Principe

- 1 **Le FPRNM (Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs)** est chargé de financer :
  - > les indemnités allouées en vertu des dispositions de l'[article L 561-1 du Code de l'Environnement](#)
  - > les dépenses liées à la limitation de l'accès
  - > les dépenses liées à la remise en état des terrains accueillant les biens exposés, le cas échéant en s'appuyant sur un [établissement public foncier](#), afin de les confier après remise en état, aux [collectivités compétentes en matière d'urbanisme](#).
- 2 Il peut contribuer à l'acquisition amiable des **biens couverts par un contrat d'assurance** mentionné au premier alinéa de l'[article L. 125-1 du code des assurances](#) selon les conditions suivantes :
  - > acquisition d'un bien exposé à un risque prévisible de mouvements de terrain
  - > ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine,
  - > d'avalanches,
  - > **de crues torrentielles ou à montée rapide,**
  - > de submersion marine menaçant gravement des vies humaines,

Sous réserve que :

le prix de l'acquisition amiable s'avère moins coûteux que les moyens de sauvegarde et de protection des populations, ou à l'acquisition d'un bien sinistré à plus de la moitié de sa valeur et indemnisé en application de l'[article L. 125-2 du même code](#).
- 3 Il contribue également aux dépenses liées :
  - > à la limitation de l'accès
  - > à la remise en état des terrains accueillant les biens exposés.

## Focus

Le fonds peut notamment financer, dans les mêmes conditions que l'expropriation, l'acquisition amiable par [une commune, un groupement de communes ou l'État d'un bien exposé](#)

- > sous réserve que le prix de l'acquisition amiable s'avère moins coûteux que les moyens de sauvegarde et de protection des populations
- > ou d'un bien sinistré à plus de la moitié de sa valeur par une catastrophe naturelle.

Pour rappel, la [commune](#) doit prendre une mesure réglementaire **déclarant les terrains acquis inconstructibles dans un délai de trois ans**.

L'acquisition amiable comme l'expropriation des biens à risque est **déplafonnée**.

Par contre, la valeur de biens sinistrés acquis à [l'amiable](#) est limitée à **240.000 euros par unité foncière**.

La contribution du fonds au financement des mesures nécessaires pour remettre en état les terrains, limiter l'accès à ces terrains ou empêcher toute occupation des biens expropriés ou acquis (à raison de 100% des dépenses éligibles) n'est pas comprise dans ce plafond de 240.000 euros.

Les expropriations et acquisitions amiables effectuées par un établissement public foncier (EPF), et financées par le fonds, sont conditionnées à la signature d'une convention cadre avec l'État et de conventions opérationnelles avec les communes concernées ou leurs groupements.

Le texte reprend également - à droit constant - [la contribution au relogement de personnes exposées à un risque majeur](#).

Sachant qu'en la matière, un refus d'une proposition d'acquisition amiable du bien entraîne la fin de la prise en charge.





## Qui peut bénéficier du fonds ?

Toutes les communes ou leurs groupements couverts par un plan de prévention des risques naturels (PPRN) peuvent en bénéficier.

- La prévention des inondations s'appuie nécessairement sur un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI).



## Conditions

Plusieurs conditions doivent être remplies pour que les collectivités puissent bénéficier du fonds lors d'une acquisition à l'amiable :

- > seuls les aléas suivants sont éligibles : crues torrentielles ou à montée rapide ;
- > le bien doit être couvert par un contrat d'assurance ;
- > le bien est situé dans une zone où la connaissance de l'aléa indique une **menace grave** pour les vies humaines ;
- > il n'existe aucune mesure alternative (système d'alerte, surveillance, travaux de prévention inférieurs au coût d'acquisition...).



## Comment ?

Une demande de subvention au titre du fonds Barnier peut être présentée par **une commune, un groupement de communes, par un propriétaire, un gestionnaire ou un exploitant.**

L'instruction relève de la compétence du **Préfet** et de ses services.

Le dossier doit expliciter la demande.

Il est déposé à la DDTM pour instruction en lien avec les services de la DREAL.

Le dossier doit permettre de déterminer le coût de l'acquisition et des mesures alternatives.



## Textes de Référence

- **Code de l'Environnement**  
article 561-3 du
- **Guide relatif à la mobilisation du fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM)** du 22 décembre 2021
- Le décret **2021-518 du 29 avril 2021**



## Contacts

- **DDTM**
- **DREAL**



Au vu des caractéristiques des crues de l'ADOUR, il apparaît, que le dispositif de financement d'acquisitions foncières prévu par le Fonds Barnier,

**➤ ne puisse, à ce jour, être mobilisé par les collectivités du territoire concerné.**

# LA TAXE GEMAPI

## Principe

**La taxe Gemapi est une taxe affectée :**

son produit ne peut financer que les actions concourant à la mise en œuvre de la compétence de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations.



**Selon l'article 1530 bis de Code Général des Impôts :**

«Le produit de la taxe est exclusivement affecté au financement des charges de fonctionnement et d'investissement, y compris celles constituées par le coût de renouvellement des installations ainsi que par le remboursement des annuités des emprunts, résultant de l'exercice de la compétence GEMAPI».



## Par qui ?

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018

(avec une possibilité d'exercer cette compétence de manière anticipée à partir de 2014).

La compétence Gemapi a été confiée « à titre obligatoire » aux :

- > Communautés
- > Métropoles

**Afin de financer cette compétence coûteuse, les collectivités peuvent faire appel à leur budget général et/ou prélever une taxe additionnelle.** Les élus votent un produit, dont le montant par habitant ne peut dépasser 40€.

**Celui-ci est ensuite réparti sur les différentes taxes foncières** (taxe d'habitation, taxes sur le foncier bâti et non bâti, cotisation foncière des entreprises).



## Objectifs

Son utilisation s'inscrit dans le cadre des actions visées à l'article L 211-7 du Code de l'environnement, à savoir :

- 1 L'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique ;
- 2 L'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau, y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau ;
- 3 La défense contre les inondations et contre la mer ;
- 4 La protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines.



La collectivité compétente en matière de GEMAPI peut « entreprendre l'étude, l'exécution et l'exploitation de tous travaux, actions, ouvrages ou installations présentant un caractère d'intérêt général ou d'urgence. »



Il appartient à chaque structure «gémapienne» de définir les actions qui s'intègrent dans ce cadre à l'échelle de son territoire.



# LES SUBVENTIONS

Les subventions sont également une source importante de financements, notamment pour la prévention des inondations.

## Agence de l'eau Adour Garonne



### Compétences

Accompagne les opérations liées à :

- > veille et animation foncière,
- > acquisition de parcelles, frais associés, mise en réserve foncière, frais liés à la mise en place de servitudes, baux.



### Zone géographique couverte par l'aide

Adour-Garonne (Bassin hydrographique)



### Les bénéficiaires de l'aide :

- > **Communes,**
- > **EPCI à fiscalité propre,**
- > **Départements,**
- > **Associations,**
- > **Agriculteurs,**
- > **Entreprises publiques locales (Sem, Spl, SemOp),**
- > **Établissements publics**  
(écoles, bibliothèques...) / Services de l'État

Peut bénéficier des aides de l'Agence,  
- de manière directe ou indirecte -

- > toute personne publique ou privée réalisant des actions ou des travaux d'intérêt commun au bassin Adour-Garonne qui contribuent à la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, des milieux aquatiques, du milieu marin ou de la biodiversité et ayant une compétence dans le domaine concerné.



### Définition de l'aide

Conseil d'Administration Séance du 27 octobre 2021 Délibération n°DL/CA21-77, version consolidée au 9 mars 2020.

- > Nature de l'aide : subvention ou avance récupérable.
- > Taux de subvention : maximum 80%
- > Réurrence : ponctuelle
- > Date d'ouverture : 01/01/2022 / Date de clôture : 31/12/2024



<https://eau-grandsudouest.fr/politique-eau/programme-intervention/aides/modalites-aides>



### Champ d'intervention de l'Agence de l'eau

Le champ d'intervention de l'Agence de l'Eau porte sur les actions de prévention.

Sont finançables les actions participant :

- > au ralentissement des écoulements,
- > à la remobilisation des champs d'expansion des crues,
- > à la réimplantation des végétaux...

L'Agence de l'eau soutient les projets à long terme :

- > visant à concourir au bon état des masses d'eau,
- > visant à contribuer à la préservation et la restauration des milieux humides,
- > visant à préserver la biodiversité aquatique.

Elle peut accompagner les collectivités dans l'élaboration d'une réflexion avec étude préalable qui peut elle aussi être financée sur le volet améliorations des connaissances.

L'Agence intervient très majoritairement en milieu agricole et s'appuie sur les estimations faites par la SAFER ou le service des Domaines ou l'établissement public foncier local..

## Région Nouvelle-Aquitaine

Les acquisitions foncières n'entrent pas dans le champ des actions éligibles au Règlement d'Intervention Régional sur la politique de l'eau et milieux aquatiques, volet « Prévention/ Gestion du risque inondation ».

## Conseil départemental des Landes

S'inscrivant dans l'axe 1 du Schéma Nature 40, adopté le 27 mars 2018, visant à conforter un réseau de sites gérés pour la préservation des habitats naturels et des espèces et ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel, le Conseil Départemental des Landes a défini un règlement d'aides à la protection et la valorisation du patrimoine Landais. Ce règlement porte notamment sur les acquisitions foncières.



### Règlement départemental d'aides à la protection et la valorisation du patrimoine naturel landais.

#### Titre II – Acquisitions foncières

##### Article 8 : Soutien à l'acquisition foncière

Dans le cadre de la constitution du réseau départemental des sites Nature 40, le Département n'a pas vocation à se porter systématiquement acquéreur des milieux naturels remarquables.

Il pourra **soutenir financièrement l'acquisition de sites naturels par les communes et les EPCI porteurs de projets lorsque la valeur patrimoniale le justifie.**

Si **l'acquisition et l'aménagement de bâtiments** est possible, elle doit rester une exception et ne peut être envisagée que si le bâtiment est inclus dans un site qui satisfait aux critères d'éligibilité, et que son acquisition est nécessaire pour disposer d'une assiette foncière cohérente avec l'entité écologique.

Le bâtiment **peut être acquis dans le but d'être démolé afin de restaurer le site** ou réutilisé pour accueillir le public dans un but pédagogique en lien exclusif avec le milieu naturel environnant.

Compte tenu de **l'encadrement strict de l'utilisation de la Taxe d'Aménagement**, si le bénéficiaire d'une subvention versée au titre du Schéma Nature 40 ne respecte pas la vocation naturelle du site ou refuse son ouverture au public pour des raisons autres que des contraintes écologiques (ou de sécurité), il pourra lui être demandé le **remboursement de la subvention.**

##### Article 9 - Bénéficiaires

Sont susceptibles de bénéficier de l'aide du Département :

- les Communes,
- les EPCI,
- le Conservatoire de l'Espace Littoral et des Rivages Lacustres.

##### Article 10 - Dépenses éligibles

Sont concernées les acquisitions de milieux naturels satisfaisant aux critères d'éligibilité des sites Nature 40 (analyse réalisée par les services du Département) et réalisées dans le cadre :

- de l'exercice du droit de préemption,
- d'une démarche amiable.

Les bâtiments présents sur la parcelle ne sont éligibles qu'à titre exceptionnel, soit s'ils sont reconvertis pour l'accueil du public à des fins d'éducation à l'environnement, soit si leur acquisition est nécessaire pour la restauration du site ou sa préservation (y compris pour démolition).



##### Article 11 - Engagements du bénéficiaire

Le bénéficiaire s'engage à :

- > **mettre en place une stratégie d'acquisition foncière** (ZPENS, animation foncière) sur l'entité écologique cohérente si celle-ci est plus large que le projet d'acquisition,
- > **assurer la pérennité du site par la mise en place d'un statut de protection si nécessaire, l'adaptation du document d'urbanisme** (zone N au minimum),
- > instaurer un **comité** de site partenarial associé à la gestion du site,
- > choisir une **gestion conservatoire adaptée** à l'échelle et aux enjeux du site, et élaborée en concertation avec les services du Département,
- > établir et suivre le document de gestion écologique,
- > **préserver et/ou restaurer sa richesse patrimoniale**, soit directement, soit par le biais d'une convention de gestion avec un partenaire présentant les compétences requises,
- > **valoriser** et ouvrir le site au public en conformité avec sa gestion et dans le respect de la préservation du milieu et des espèces compatibles avec la préservation du milieu et des espèces,
- > **participer au réseau départemental Nature 40** dans son volet information et communication et capitalisation d'expériences et de données.

## Article 12 - Pièces constitutives du dossier de demande de subvention

Le demandeur de l'aide départementale doit adresser au Président du Conseil départemental des Landes,

**un dossier comprenant :**

- > **un plan de situation** replaçant le projet d'acquisition dans son contexte naturel et administratif,
- > **un plan cadastral et la matrice cadastrale** de l'acquisition et du projet global,
- > **une note de présentation** du projet global d'aménagement et de gestion du site replaçant l'acquisition dans son contexte,
- > **la délibération** de la structure décrivant le projet global et sollicitant l'aide du Département,
- > **l'estimation** de la valeur du bien par France Domaine individualisant le prix du bâti lorsque celle-ci est obligatoire.

## Article 13 - Modalités d'intervention

**Les modalités de participation financière du Département sont les suivantes :**

POUR LES COMMUNES ET EPCI

### Sur les terrains non bâtis

Taux d'intervention

Terrains en ZPENS : 50 % maxi.

Terrains hors ZPENS : 30 % maxi.

Plafond de dépense subventionnable : 100 000 €

Prix plafonné à 10 000 €/ha sauf pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare et présentant un intérêt paysager ou écologique majeur en contexte urbain.

### Sur le bâti

Taux d'intervention :

15 % maximum

Plafond de subvention : 30 000 €.

POUR LE CONSERVATOIRE DE L'ESPACE LITTORAL & DES RIVAGES LACUSTRES

### Sur les terrains non bâtis :

Taux d'intervention : 25 % maximum

Plafond de dépense subventionnable : 100 000 €.

Prix plafonné à : 10 000 €/ha

### Sur le bâti :

Taux d'intervention : 15 % maximum

Plafond de subvention : 30 000 euros.

Les taux de subvention appliqués pourront être inférieurs aux taux maximums en fonction des autres participations financières en respect de la réglementation relative au plafonnement des aides publiques en vigueur.

## Article 14 - Remboursement de la subvention

Le Département se réserve le droit de demander le remboursement de la subvention perçue :

- si les engagements du bénéficiaire n'ont pas été tenus dans un délai de deux ans à compter de la signature de l'acte de vente.
- à partir du moment où les terrains acquis dans le cadre de la politique Nature 40 départementale sont réservés à une autre finalité que la préservation du milieu naturel et sa valorisation auprès du public

### Les critères

Les critères qui déterminent l'action du Département sont de quatre ordres :

**écologiques + stratégiques + sociaux + paysagers.**

**En effet, pour être éligible à la politique Nature 40** un site devra présenter avant tout **un intérêt écologique majeur par la présence d'espèces ou d'habitats patrimoniaux, mais aussi posséder une dimension stratégique** telle que sa taille ou la volonté de la commune d'y adosser un projet de territoire, un intérêt social de par son accessibilité ou ses utilisations possibles et enfin des enjeux paysagers.

Le service Patrimoine naturel détermine à l'aide de ces critères, la recevabilité technique du projet et convient avec la commune ou l'EPCI sur le territoire duquel il se trouve, des modalités d'élaboration d'un projet et de sa mise en œuvre et des conditions de sa gestion.

La procédure d'instruction est la suivante :

- 1 Recherche foncière afin de connaître le(s) propriétaire(s) du site et solliciter l'autorisation d'y pénétrer,
- 2 Évaluation environnementale du site par le service Patrimoine naturel du Département.
- 3 Communication des résultats de l'évaluation du site assortis de préconisations de gestion au Maire de la commune, au(x) propriétaire(s) du site et au demandeur s'il n'est pas propriétaire.
- 4 Proposition d'une stratégie d'intervention si le site présente un intérêt suffisant.
- 5 Présentation du site devant la Commission Nature 40 pour sa labélisation.



## Aide pour la gestion et la valorisation des cours d'eau et milieux humides associés

Le Département est susceptible d'accorder aux communes et aux EPCI des aides pour des acquisitions foncières visant à améliorer la gestion de l'espace rivière et de son bassin versant.

### TITRE IV – Maîtrise foncière

#### Article 14 – Nature des opérations éligibles et objectifs spécifiques visés

Sont éligibles à l'intervention du Département les acquisitions foncières effectuées par

- des communes ou leurs groupements (EPCI à fiscalité propre),
- les EPCI ou syndicats mixtes compétents sur des périmètres hydrographiques cohérents, ayant pour objectif la reconquête de l'espace de mobilité du cours d'eau, la reconnexion de milieux humides associés, la restauration de zones d'expansion des crues, la restauration de la libre-circulation piscicole et la renaturation de cours d'eau.



#### Article 15 – Constitution du dossier de demande de subvention

**Pour être réputé complet, le dossier de demande de subvention devra comporter les pièces suivantes :**

- > un courrier de demande de subvention adressé au Président du Conseil départemental,
- > une délibération de l'instance compétente sollicitant le concours financier du Département, faisant clairement apparaître la motivation de l'acquisition foncière et mentionnant le plan de financement prévisionnel,
- > une déclaration du maître d'ouvrage de non-commencement de l'opération,
- > le nom et les coordonnées de la personne chargée du suivi du dossier,
- > une présentation technique détaillée du projet précisant :
  - le plan de situation des acquisitions
  - le relevé cadastral et le plan parcellaire
  - la masse d'eau concernée par l'opération
  - l'estimation du coût du foncier, établi par la SAFER ou par France Domaine (lorsque celle-ci est obligatoire)
  - l'échéancier des procédures
  - le détail estimatif prévisionnel des dépenses
  - l'échéancier prévisionnel de dépenses
  - les objectifs poursuivis
  - les indicateurs de suivi permettant de mesurer l'atteinte des objectifs
- > les préconisations relatives à la restauration et/ou à l'entretien du site découlant du programme pluriannuel de gestion adopté par la collectivité gestionnaire de cours d'eau compétente sur le bassin versant concerné.



#### Article 16 – Modalités de calcul du montant de la subvention

Le taux maximum de subvention du Département est de

Pour des acquisitions de terrain non bâtis en zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) au titre du règlement départemental d'aides à la protection et la valorisation du patrimoine naturel landais,	<b>50 % du montant TTC</b> des dépenses plafonnées à 10 000 €/ha (sauf pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare et présentant un intérêt paysager ou écologique majeur en contexte urbain)	<b>&amp; 100 000 € au total</b>
Pour des acquisitions de terrain non bâtis hors ZPENS au titre du règlement départemental d'aides à la protection et la valorisation du patrimoine naturel landais,	<b>30 % du montant TTC</b> des dépenses plafonnées à 10 000 €/ha (sauf pour les terrains d'une superficie inférieure à 1 hectare et présentant un intérêt paysager ou écologique majeur en contexte urbain)	<b>&amp; 100 000 € au total</b>
<b>PAR OUVRAGE</b> Pour des acquisitions d'ouvrages transversaux en rivière (seuils, ouvrages de régulation ...).	<b>30 % du montant TTC</b> des dépenses plafonnées à 10 000 € TTC	



Seront pris en compte les frais d'acquisition calés au maximum sur l'estimation du coût par France Domaine (lorsque celle-ci est obligatoire) ou par la SAFER, ainsi que les frais notariaux, et les frais SAFER.



Le taux de subvention appliqué pourra être inférieur au taux maximum en fonction des autres participations financières, dans le respect de la réglementation relative au plafonnement des aides publiques en vigueur.

# LE FEDER

## Fonds Européen de Développement Régional



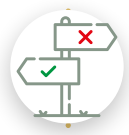
### Pour qui ?

Concerne toutes les collectivités publiques, associations, syndicats, établissements publics...



### Objectif

Le programme 2021-2027 portera sur le financement des actions liées au risque littoral et inondation. Il comportera un volet « soutien à l'acquisition foncière ».



### Conditions

Les dépenses d'acquisitions foncières sont éligibles si elles concourent à l'objectif d'amélioration de la gestion d'un espace protégé.

Cependant, eu égard au prix de l'immobilier, l'enveloppe consacrée au soutien à l'acquisition foncière ne pourra porter que sur un nombre limité d'opérations.

L'acquisition foncière est éligible pour la sécurisation des champs d'expansion de crues en zones inondables, ainsi que pour la relocalisation des biens et activités menacées par ces risques. Dans le deuxième cas, le soutien sera conditionné à un projet de renaturation et de sécurisation du caractère naturel à long terme de la zone ciblée. De manière générale, pour le risque inondation, la priorité sera donnée aux actions planifiées dans un PAPI.

### Principe

Le FEDER aura vocation à soutenir notamment les actions foncières de relocalisation des biens et services menacés par les risques, et la reconquête des zones d'expansion des crues.

Les subventions sont destinées au financement d'actions liées au risques inondation, submersion et érosion.



### Contacts

➤ Préfecture de Région et Conseil Régional

# LA DETR

## Dotation d'équipement des territoires ruraux



### Les bénéficiaires :

- > Toutes les communes et les EPCI de 2.000 habitants au plus
- > les communes de plus de 2.000 habitants et de moins de 20.000 habitants dont le potentiel financier par habitant est inférieur à 1,3 fois le potentiel financier par habitant moyen de l'ensemble des communes comparables.



### Contacts

➤ Préfecture

### Principe

Les subventions d'investissement sont attribuées pour le financement d'opérations dans le domaine économique, social, **environnemental** et touristique ou favorisant le développement ou le maintien des services publics en milieu rural, les catégories d'opérations prioritaires étant fixées par une commission départementale d'élus.

# LA CESSION / LOCATION D'IMMEUBLE selon le Schéma Directeur Immobilier de la collectivité.

### Principe

La valorisation du patrimoine immobilier des collectivités peut être une source de financement de par les prix de ventes ou les loyers perçus.



# L'EMPRUNT

## auprès de la Banque des Territoires

### 1/ L'Aqua Prêt de la Banque des Territoires



L'Aqua prêt est une offre de prêt dédiée aux projets d'infrastructures d'eau potable, d'assainissement, de traitement des eaux pluviales et de GEMAPI.

Il peut notamment être mobilisé sur des projets de renaturation ou d'aménagement de champ d'expansion des crues.

Ce financement se décline en deux options :

- > Un emprunt à taux fixe, selon le barème mensuel en vigueur, et pour une durée de 15-20-25 ans.
- > Un emprunt financé sur livret A pour des durées plus longues.

<https://www.banquedesterritoires.fr/aqua-pret>

### 2/ Le prêt Collectivité Territoriale



Pour des durées plus longues (de 25 à 40 ans).

Le taux est celui du livret A + 1,30% .

Il prévoit des possibilités de différé d'amortissement.

### 3/ L'emprunt « classique »

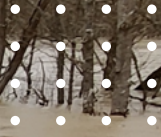


Auprès d'établissements bancaires



BOÎTE À OUTILS D'ACQUISITIONS FONCIÈRES

# CONCLUSIONS





# CONCLUSIONS

L'ensemble des leviers, outils et sources de financement sont donc potentiellement mobilisables sur le territoire du PAPI de l'Agglomération dacquoise.

Pour une utilisation optimale des outils recensés, plusieurs recommandations peuvent être considérées.



# & RECOMMANDATIONS



## L'identification des biens à acquérir est une phase essentielle

- > L'idéal serait de réaliser un inventaire des biens à acquérir.
- > Et de définir les périmètres d'intervention de l'action publique sur le territoire.

A ce titre, il peut être utile de créer un observatoire foncier afin de mieux connaître les biens concernés (zonage, typologie, propriétaire, prix du marché, état, historique du secteur...).

- Cette démarche permettrait d'allier inventaire, diagnostic et action foncière.



## L'Elaboration d'une réflexion de projets sur le devenir des parcelles

Bon nombre d'aides financières sont subordonnées à la réalisation de projets (mise en valeur des espaces naturels et sensibles, projet agricole ou environnemental).

- > La mise en place d'une concertation locale avec l'ensemble des acteurs du territoire pourrait permettre d'enrichir cette réflexion et de faire émerger différents projets d'intérêt général recevant l'approbation du plus grand nombre.

- Cette démarche peut faire l'objet d'un accompagnement spécifique par les partenaires disposant de compétences et d'expertises particulièrement utiles (SAFER, Agence de l'Eau, Conseil Départemental).



## La pédagogie sur les acquisitions par les collectivités territoriales

### COMMUNICATION, EXPLICATION & MOTIVATION

Afin de faciliter les acquisitions foncières auprès des particuliers, une bonne communication est essentielle.

La motivation de l'intervention de la collectivité doit être fondée sur l'intérêt général. Celui-ci doit être clairement démontré et expliqué aux administrés. Rappeler la nature et l'importance des risques auxquels les biens ciblés sont soumis, est primordial.

- > Pour favoriser l'adhésion la démarche amiable doit toujours être privilégiée.
- > Le prix proposé par la collectivité doit également faire l'objet d'une explication claire et transparente. Il est conforme aux prix du marché. Outre l'estimation réalisée par les services de France Domaine, il peut être judicieux de solliciter les acteurs du territoire (notaires et agences immobilières) afin de rassurer les vendeurs.

## Le relogement

Enfin, la question du relogement des populations extraites au risque inondation mériterait d'être étudiée. Il serait facilitant de proposer des alternatives ou un accompagnement au relogement lorsque c'est possible.

