

Le droit de préemption urbain

Le **droit de préemption urbain** (DPU) est un mécanisme juridique permettant à une collectivité publique (principalement une commune ou un établissement public de coopération intercommunale) d'acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente, afin de mener une action ou un projet d'intérêt général (aménagement urbain, développement d'équipements publics, politique de logement, etc.).

1. Définition et fondements

1.1 Définition du droit de préemption urbain

Le droit de préemption urbain est la faculté reconnue à certaines collectivités publiques (surtout la **commune**) d'**acquérir de manière prioritaire** un bien immobilier (terrain, maison, immeuble...) mis en vente par son propriétaire, dès lors que ce bien est situé dans une zone où s'applique le DPU.

Concrètement, dès que le propriétaire souhaite vendre son bien, la commune, si elle décide d'exercer son droit, **se substitue** à l'acquéreur pressenti et achète le bien au même prix et aux mêmes conditions (ou à un prix fixé après une procédure de négociation).

1.2 Fondements légaux

En droit français, le cadre juridique du droit de préemption urbain est établi principalement par le **Code de l'urbanisme**, aux articles L.210-1 et suivants. Plusieurs textes et décrets d'application détaillent les modalités, dont la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement (loi dite "Loi Vivien"), et des évolutions ultérieures (ex. loi SRU, etc.).

1.3 Objectif d'intérêt général

Le DPU permet aux collectivités publiques de maîtriser les espaces urbains, de **lutter contre la spéculation foncière**, de réaliser des équipements publics (voiries, écoles, parcs...), de promouvoir des politiques de logement social ou encore de réhabiliter des quartiers en difficulté. L'exercice du droit de préemption doit donc **répondre à un objectif d'intérêt général**.

2. Les différentes formes de droit de préemption

2.1 Le DPU "simple"

Le **droit de préemption urbain simple** est le plus courant. Il s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser déterminées par le **plan local d'urbanisme** (PLU) ou le **plan d'occupation des sols** (POS).

- Lorsqu'un propriétaire situé dans cette zone met son bien en vente, la commune peut décider de préempter si elle justifie un projet d'intérêt général.

2.2 Le DPU renforcé

Le **droit de préemption urbain renforcé** donne plus de latitude à la collectivité pour préempter certains biens considérés stratégiques. Dans les mêmes zones que précédemment, mais avec un statut renforcé, la commune peut appliquer des critères plus larges de préemption.

- Par exemple, des biens vacants, des locaux commerciaux inoccupés, ou encore la possibilité de préempter dès le stade de la cession de parts de SCI (Société Civile Immobilière), sous réserve de dispositions légales spécifiques.

2.3 Autres droits de préemption

Il existe d'autres droits de préemption sectoriels ou spécifiques (droit de préemption des espaces naturels sensibles, droit de préemption commercial, etc.), mais ce cours se concentre principalement sur le **droit de préemption urbain** ordinaire ou renforcé.

3. Le périmètre d'application

3.1 Délimitation dans le PLU

La **commune** (ou l'EPCI compétent) doit avoir délimité au préalable, dans son PLU (Plan local d'urbanisme), les **zones soumises** au DPU. Seules les cessions de biens immobiliers situés dans ces zones sont concernées.

- Le zonage doit être clair, et la municipalité doit le rendre public.

3.2 Les biens concernés

En principe, **toute cession** d'un bien (maison individuelle, immeuble à usage d'habitation, terrains constructibles, etc.) situé dans le périmètre du DPU peut être soumise à ce droit de préemption.

- **Exceptions** : notamment les cessions familiales (ventes à un parent proche), les mutations à titre gratuit (donations, successions), ou des cas particuliers prévus par le Code de l'urbanisme.

4. Les étapes de la procédure de préemption

4.1 La déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

Lorsque le propriétaire souhaite vendre son bien, il doit **adresser une DIA** (Déclaration d'Intention d'Aliéner) à la mairie concernée (ou à l'établissement public compétent).

- Cette déclaration est généralement transmise **via le notaire** chargé de la vente.
- Elle mentionne le prix, les conditions de vente, et l'identité de l'acquéreur pressenti.

4.2 Le délai de réponse de la collectivité

Une fois la DIA reçue, la collectivité dispose d'un **délai** (souvent de 2 mois) pour prendre position :

1. **Renonciation** à préempter : la mairie laisse la vente se poursuivre librement entre le propriétaire et l'acquéreur.
2. **Exercice du droit de préemption** : la mairie notifie sa volonté d'acquérir au prix indiqué dans la DIA (ou de proposer un prix différent, entraînant une phase de négociation ou d'expertise).

4.3 La phase de négociation

Si la collectivité estime que le prix mentionné dans la DIA est excessif, elle peut proposer un prix inférieur.

- Dans ce cas, un **échange** entre la commune et le vendeur (via le notaire) s'engage.
- Si aucun accord n'est trouvé, l'affaire peut être portée devant le **juge de l'expropriation**, qui fixera le prix.
- Le vendeur peut alors **se rétracter**, annulant la vente ou cherchant une autre solution (selon les dispositions légales).

4.4 Le transfert de propriété

Si la collectivité confirme sa volonté de préempter :

- Elle verse le **prix convenu** (ou fixé par le juge) au propriétaire,
- L'acte de vente est signé devant notaire,
- La **collectivité publique** devient alors propriétaire du bien.

5. Les conséquences pour le vendeur et l'acquéreur

5.1 Pour le vendeur

- Le vendeur est tenu de passer par la procédure de DIA avant de conclure la vente.
- Si la commune préempte au prix indiqué, le vendeur ne peut pas refuser (sauf à renoncer à la vente).
- Si la commune propose un prix plus bas et que le vendeur ne l'accepte pas, la négociation peut se solder par un **refus** de vendre ou une saisine du juge de l'expropriation.

5.2 Pour l'acquéreur pressenti

- L'acquéreur potentiel se voit **substitué** par la commune si celle-ci décide de préempter. Il perd donc la possibilité d'acheter le bien.
- Il peut être dédommagé de certaines dépenses engagées (frais de notaire pour le compromis, etc.), sous réserve de discussions ou clauses contractuelles, mais la commune n'a pas d'obligation légale automatique de l'indemniser (c'est le propriétaire qui rembourse l'acquéreur des éventuels versements).

5.3 Pour la commune ou l'EPCI

- La collectivité doit **motiver** son usage du DPU et **justifier l'intérêt général** du projet.
- Elle dispose d'un budget à mobiliser pour acquérir le bien et réaliser l'opération projetée.
- Elle prend la responsabilité d'assumer la propriété et la gestion du bien.

6. Les limites et contentieux possibles

6.1 L'annulation pour détournement de pouvoir

Le droit de préemption ne peut pas être exercé dans un but purement spéculatif ou pour "punir" le vendeur ou l'acquéreur. L'intérêt général doit être réel et vérifiable.

- Le vendeur ou l'acquéreur évincé peut **contester** l'exercice du DPU devant le tribunal administratif, en arguant d'un détournement de pouvoir ou d'une **motivation insuffisante**.

6.2 Les difficultés liées au prix

Si la commune conteste le prix de la DIA, une **expertise judiciaire** peut être déclenchée pour fixer la valeur vénale du bien. Cela peut entraîner des délais et un contentieux devant le juge de l'expropriation.

Le **droit de préemption urbain** est un **outil d'aménagement** et de **politique foncière** puissant, mis à la disposition des collectivités territoriales pour façonner leur développement urbain, maîtriser le marché foncier et réaliser des projets d'intérêt général.

