

LA VEILLE FONCIÈRE

Outil de connaissance de territoire et de l'évolution du marché foncier, peut être mise au service d'une reconquête des espaces cabanisés ou en passe de l'être, et s'exerce au moyen de la surveillance du territoire par les différents acteurs de terrain (services municipaux, Conservatoire de l'espace littoral, Conseil départemental, SAFER, propriétaires...), et via l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

Elle est un préalable bien utile pour une identification précoce d'éventuelles nouvelles infractions et surtout pour la mise en place d'une politique de maîtrise foncière adaptée (par l'acquisition amiable, la préemption, voire l'expropriation).

La veille foncière, Les acquisitions amiables, Les préemptions, L'expropriation



L'ACQUISITION AMIABLE

L'achat du bien immobilier se réalise dans le cadre de l'application classique du code civil (**article 1106**) sur la base d'un accord sur le bien et le prix entre le propriétaire et l'acheteur (qui peut être une collectivité).

L'acquisition amiable est l'un des outils utilisés par le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres dans le cadre de sa politique de maîtrise foncière (au côté des autres outils dont il fait usage : dons, legs, donations, préemption, expropriation), ou encore par le département et les communes par exemple.

LES DIFFÉRENTS TYPES DE DROIT DE PRÉOMPTION

Le droit de préemption urbain - Article L213-1 et suivants du CU

Instauré par délibération du conseil municipal des communes dotées d'un PLU ou d'une carte communale, le DPU est exercé par une collectivité (selon les cas la commune elle-même, l'EPCI...) en zones urbanisées ou à urbaniser, et lui permet d'acheter un bien immobilier en priorité et devant tout autre acquéreur privé. Elle est en effet destinataire de toutes les DIA afférentes aux biens immobiliers situés dans ces zones.

La collectivité peut décider de renégocier le prix de vente (on parle de «contre-proposition»). Le propriétaire a alors 2 mois pour renoncer à vendre ou accepter A défaut d'entente sur le prix, ce dernier est fixé judiciairement.

La loi «ALUR» du 24 mars 2014 a étendu l'exercice du DPU aux donations entre vifs, sauf lorsqu'elles sont effectuées entre ascendants et descendants, entre colatéraux jusqu'au 6ème degré, entre époux ou pacsés ou encore entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son pacsé, ou entre ces descendants. Dans cette hypothèse, la déclaration adressée à la mairie ne mentionne pas le prix. La décision du titulaire du droit de préemption d'acquérir le bien doit indiquer l'estimation de celui-ci par les services fiscaux.

Le droit de préemption exercé dans le cadre de la mise en place d'une zone d'aménagement différé (ZAD)

Cf. fiche 8

LES DIFFÉRENTS
TYPES
DE DROIT
DE PRÉOMPTION

Suite

La veille foncière,
Les acquisitions amiables,
Les préemptions,
L'expropriation



Le droit de préemption au titre des espaces naturels sensibles - Article L 113-8 et suivants du CU

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa **politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles (ENS)**, le département a la possibilité d'instaurer un droit de préemption spécifique aux espaces naturels sensibles pour acquérir des terrains mis en vente, en vue de les protéger, de les aménager et de les ouvrir au public.

Il s'applique exclusivement sur les aliénations à titre onéreux, après instruction des DIA correspondantes.

Le **Conseil départemental de l'Hérault** a couvert, au début des années 80, l'ensemble des secteurs naturels et agricoles de son territoire par le droit de préemption, ce qui lui a permis de constituer un **observatoire foncier** et de mettre en place une veille foncière active. Il accompagne par ailleurs juridiquement et financièrement les communes en cas d'exercice de leur droit de préemption.

Le droit de préemption au titre des ENS prime sur le droit de préemption de la SAFER.

La décision de préemption peut-être prise soit en accord sur le prix indiqué dans la DIA, soit en révision de prix, dans ce cas le vendeur a 2 mois pour indiquer soit qu'il accepte le prix offert, soit qu'il retire son bien de la vente, soit qu'il refuse le prix offert ; dans ce dernier cas le bénéficiaire du droit de préemption doit, dans un délai de 15 jours, saisir la juridiction de l'expropriation afin qu'elle fixe le prix (à défaut et passé ce délai, le bénéficiaire du droit de préemption est réputé avoir renoncé à son droit de préemption et le propriétaire retrouve la libre disposition de son bien).

Le Conservatoire de l'espace littoral et les communes possèdent également ce droit de préemption, par substitution au département. Les communes peuvent déléguer ce droit à un EPCI dont elles font partie et y ayant vocation.

Le département peut déléguer son droit de préemption ENS notamment à l'Etat, à une collectivité territoriale, au Conservatoire du littoral, à un parc national ou à un parc naturel régional.

La politique ENS du département a été à l'origine de la mise en place de schémas d'intervention foncière, outils de planification pilotés par le Conseil départemental de l'Hérault en partenariat avec les collectivités territoriales et le Conservatoire du littoral, SAFER...) dans le but de mettre en place des veilles foncières et de favoriser des politiques d'acquisitions coordonnées et concertées.

Dans le cadre de sa politique sur les ENS le département de l'Hérault peut aider financièrement, sous certaines conditions et hors bâti, des projets d'intérêt environnemental visant à la renaturation, la protection, la valorisation et l'ouverture au public d'espaces naturels. Il s'appuie pour se faire sur la taxe d'aménagement affectée aux ENS.

Les collectivités bénéficiaires de l'aide du département s'engagent, au travers d'une convention, à ouvrir gratuitement les espaces acquis et aménagés pour le public, sauf si la fragilité des milieux nécessite leur mise en défens.

Le droit de préemption sur les terres agricoles - **Articles L 143-1 et suivants du CR.**

Les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), organismes de droit privé assurant des missions d'intérêt général, ont un droit de préemption qui leur permet, lors de la vente de foncier agricole, de l'acquérir en priorité à certaines conditions. L'objectif est le maintien de la vocation agricole du bien, la protection de l'environnement, l'aménagement du territoire rural ou le développement de l'économie agricole locale.

Les biens soumis au droit de préemption des SAFER sont notamment les biens immobiliers à usage agricole et les biens mobiliers qui leur sont attachés, les terrains nus à vocation agricole, les bâtiments d'habitation faisant partie d'une exploitation agricole;

Ce droit s'applique sur toutes les aliénations à titre onéreux (ventes amiables, ventes sur adjudication volontaire ou non, échanges dans certains cas, apports en société, donations en paiement), sauf cas particulier d'exemption tels notamment les mutations entre indivisaires ou entre proches parents jusqu'au 4ème degré.

L'article **L 141-1- du CR** et de la pêche maritime (issu de la loi du 13 octobre 2014) dispose que les donations portant sur les biens ruraux, les terres, les exploitations agricoles ou forestières et les parts ou actions de sociétés ayant pour objet principal l'exploitation ou la propriété agricole doivent faire l'objet d'une information préalable auprès de la SAFER.

La loi dite «croissance, activité et égalité des chances économiques» du 6 août 2015 a créé un droit de préemption au profit des SAFER lors des cessions à titre gratuit, entre vifs, de biens, droits réels et droits sociaux, sauf si les cessions sont effectuées entre ascendants et descendants, entre colatéraux jusqu'au 6ème degré, entre époux ou pacsés, entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son pacsé, ou entre ces descendants.

Les DIA sont adressées par le notaire en charge du dossier à la SAFER, qui dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Si elle ne le fait pas, on considère qu'elle a renoncé. La vente doit alors intervenir dans un délai d'1 an.

Si la SAFER décide de préempter, l'acquéreur et le maire en sont informés.

Elle peut le faire aux conditions du vendeur (on parle de «vente parfaite») ou en faisant une contre-proposition. Le vendeur peut accepter l'offre, ou demander la révision du prix proposé par la SAFER en saisissant le tribunal compétent, ou refuser l'offre (dans ce cas, il retire le bien de la vente ; le retrait doit être notifié à la SAFER par le notaire ; s'il souhaite de nouveau vendre le bien, il devra être adressé à la SAFER une nouvelle notification).

Mode opératoire concernant l'évaluation par France Domaine en cas de préemption par les collectivités

Le dispositif vise à ramener les évaluations en valeur vénale à leur juste niveau par la prise en compte notamment des éléments de servitudes, restrictions d'usage ou contraintes juridiques (zonages du PLU et du PPRI, zones naturelles protégées, zones Natura 2000...) et en tenant compte de la situation du terrain (situé ou non dans une zone cabanisée ou «potentiellement cabanisable», terrains sur lesquels des constructions ou installations illicites ont déjà fait ou non l'objet de condamnation pénale...).

Conformément au cadre juridique en vigueur, les évaluations domaniales peuvent atténuer les écarts de prix avec le marché des terres agricoles et naturelles mais sans pouvoir se détacher totalement des conditions réelles du marché.

La veille foncière, Les acquisitions amiables, Les préemptions, L'expropriation



L'EXPROPRIATION

Elle permet à une personne publique de contraindre un particulier ou une personne morale à céder son bien immobilier (maisons, immeubles, terrains) et les droits qui vont avec (usufruit, servitude ...), moyennant le paiement d'une indemnité.

L'expropriation peut porter sur la totalité ou une partie du bien.

Il peut se passer un temps très variable (de moins d'1 an à plusieurs années entre la décision de lancer une procédure d'expropriation et la réalisation du transfert de propriété).

Conditions : L'expropriation ne peut intervenir que si elle présente une utilité publique. Les juges considèrent que cette condition est remplie si le projet est réellement justifié, s'il ne peut pas être évité (l'expropriation n'est possible qu'à l'épuisement de toutes les autres solutions, comme l'acquisition amiable, le droit de préemption), et si l'atteinte à la propriété n'est pas disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi.

Procédure : Elle se déroule en 2 temps : une phase administrative préparatoire au cours de laquelle la personne publique doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une phase judiciaire pour garantir le transfert de propriété à la personne publique et le paiement d'une indemnité à la personne expropriée.

1ère étape de la procédure : la phase administrative

- Réalisation d'une enquête publique. Prononcé et publicité de l'acte déclarant l'utilité publique.
- Réalisation d'une enquête parcellaire.
- Prononcé, publicité et notification de l'acte transférant la propriété (arrêté préfectoral de cessibilité).

2ème étape de la procédure : la phase judiciaire

Une fois que l'arrêté de cessibilité a été notifié au propriétaire du bien, le transfert de propriété peut avoir lieu. Ce transfert de propriété peut se faire par accord amiable. Sinon, la personne publique peut saisir le juge de l'expropriation du tribunal de grande instance qui prononce une ordonnance d'expropriation.

S'agissant de l'indemnisation, la personne publique doit proposer une offre à l'exproprié, qui dispose d'1 mois pour faire connaître son acceptation, ou le montant détaillé de sa demande. En l'absence d'accord amiable, le juge de l'expropriation doit être saisi par l'une ou l'autre des parties afin qu'il fixe une indemnité. Celle-ci doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation.