

### Pré-requis

- Avoir défini un projet urbain
- S'inscrire dans une stratégie urbaine et foncière

### Objectifs

- Bénéficier d'une priorité d'acquisition aux immeubles en voie d'aliénation (vente, cession, don, leg) dans des secteurs pré-définis pour réaliser un projet d'intérêt général

### Références législatives

- Code de l'urbanisme :

[L210-1 et suivants](#),  
[L211-1 et suivants](#),  
[L213-1 et suivants](#), [L300-1](#),  
[R211-1 et suivants](#),  
[R213-1 et suivants](#)

### Moyens à mobiliser

- Suivre les déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

### Service référent

- Association des Maires et des Présidents de Communauté des Vosges :

**Mail :** [amv88@vosges.fr](mailto:amv88@vosges.fr)

- Établissement Public Foncier de Lorraine :

**Mail :**  
[sebastien.agamennone@epfl.fr](mailto:sebastien.agamennone@epfl.fr)  
**Tél :** 03 83 80 02 34

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

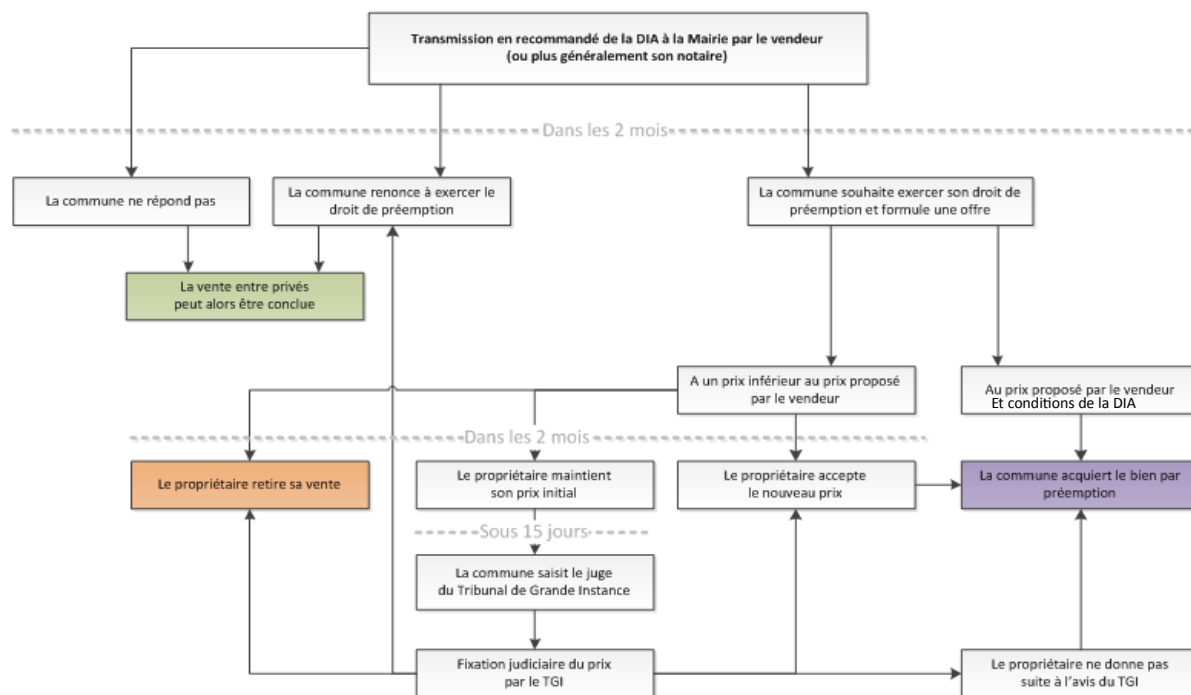
### LA COLLECTIVITE VEUT DISPOSER DES CAPACITES DE REALISER UN PROJET D'INTERET GENERAL

Ce droit donne à son titulaire la possibilité d'acquérir prioritairement des biens, dans une zone pré-définie pour y réaliser une opération d'aménagement.

Le droit de préemption urbain au bénéfice des communes a été institué par la [loi n°85-729 du 18 juillet 1985](#) relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement. Il a ensuite évolué au gré de lois successives, parmi lesquelles les [lois SRU\(2000\)](#), [UH \(2003\)](#) et [ALUR \(2014\)](#).

### > DESCRIPTION DE L'OUTIL

<b>Objet obligatoire</b> (L300-1 CU)	Mise en œuvre, <b>dans l'intérêt général</b> , de : projet urbain / politique locale de l'habitat / maintien, extension ou accueil d'activités économiques / développement des loisirs et du tourisme / réalisation d'équipements collectifs / lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux / renouvellement urbain	
<b>Périmètre</b>	<b>Communes dotées d'un PLU approuvé :</b> - Tout ou partie des zones urbaines ou à urbaniser - Tout ou partie d'un territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé	<b>Communes dotées d'une carte communale approuvée :</b> - Un ou plusieurs périmètres délimités sur la carte communale Pour la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement déterminé
<b>Institution / Suppression / Rétablissement</b>	Délibération du conseil municipal (ou organe délibérant), avec carte des périmètres le cas échéant A chaque modification ou révision qui étend les zones urbaines ou à urbaniser, il convient de re-délibérer pour étendre le droit de préemption.	Délibération du conseil municipal (ou organe délibérant), précisant pour chaque périmètre l'équipement ou l'opération projetée, avec carte du ou des périmètre(s)
<b>Titulaire</b>	<b>De droit :</b> la collectivité compétente en matière d'urbanisme (EPCI ou commune) par délibération de son organe délibérant ou le maire par délibération du conseil municipal sous la forme d'un arrêté <b>Par délégation :</b> Etat, collectivités locales, établissements publics (tels que EPF dans le cadre d'une convention foncière) ou concessionnaires d'une opération d'aménagement <b>VEILLER A CE QUE LA PERSONNE QUI SIGNE LA DECISION DE PREEMPTER DISPOSE DE LA COMPETENCE POUR LE FAIRE.</b>	
<b>Biens concernés</b>	Toute transaction relative à un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti.	
<b>Exercice du DPU</b>	1/ Le vendeur (ou notaire) notifie le projet de cession en mairie où se situe le bien, par une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) 2/ Sous 2 mois, le titulaire du DPU notifie sa décision <b>motivée</b> de préemption (silence vaut renonciation) aux conditions fixées par le vendeur ou après demande de révision de prix. En cas de désaccord, le prix est fixé par le juge d'expropriation. Les 2 parties peuvent renoncer à la mutation dans les 2 mois suivant cette décision juridictionnelle.	
<b>Droit de délaissement / Renoncement / Rétrocession</b>	- Tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer l'acquisition du bien au titulaire du DPU ; le refus du titulaire annule le DPU sur ce bien dans les mêmes conditions pour 5 ans. - Si le titulaire du DPU renonce à l'acquisition d'un bien dont le prix a été fixé par le juge d'expropriation, le titulaire du DPU ne peut plus l'exercer à l'égard du même propriétaire dans les mêmes conditions pendant 5 ans. - Si dans les 5 ans suivant son acquisition, le titulaire du DPU veut utiliser le bien à d'autres fins que celles prévues par le code de l'urbanisme, il doit en informer l'ancien propriétaire et les acquéreurs évincés ; ceux-ci peuvent racheter l'ancien bien.	



**PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN**

**PERTINENCE ++**

**Pertinent (mais pas suffisant)**

- Cet outil permet à la collectivité d'avoir la capacité d'agir
- Constitue un moyen de connaître les prix et d'établir des références
- De nombreuses communes en disposent déjà

**FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE +++**

**L'outil est facile à mettre en œuvre :**

- Par la collectivité elle-même
- Et modulable : suppression et rétablissement possibles

**OUTILS A ASSOCIER**

Il sera possible de cumuler cet outil avec d'autres :

- L'emplacement réservé (PLU)

**SITUATION DE BLOCAGE**

Le DPU ne permet pas à la collectivité de choisir quand acquérir le bien : il doit être mis en vente.

En cas de nécessité justifiable (intérêt général, inconvénients excessifs...) et à la **suite de la déclaration d'utilité publique**, la collectivité pourra envisager de mobiliser la **PROCEDURE D'EXPROPRIATION**.

**BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES**

- **Tous les échanges doivent se faire par écrit et être notifiés en AR/remise en mains propres contre dépôt,**
- Signification par huissier
- Registre des DIA permet de monter un observatoire du foncier
- Solliciter l'avis sur **les conditions de la DIA** aux services de France Domaine dès réception de la DIA

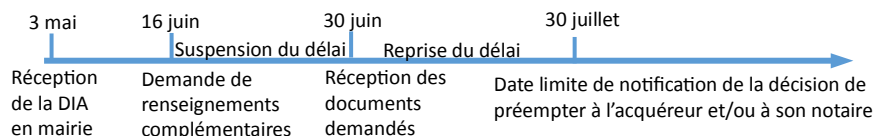
**POINTS DE VIGILANCE/LIMITES**

- Procédure très formalisée : veiller à respecter scrupuleusement les règles de publicité, d'affichage, les délais.
- Disposer du budget nécessaire à l'achat des biens et à leur gestion (travaux de sécurisation par exemple en cas de biens dégradés)
- Définir préalablement une zone et un projet d'aménagement (grandes lignes). Il est nécessaire de motiver la décision de préempter
- Veiller à réaliser des objectifs visés par la collectivité afin de mener sur le long terme le projet d'aménagement : si le projet n'est pas réalisé dans un délai de cinq années, il existe un droit de rétrocession au profit de l'ancien propriétaire et des acquéreurs évincés.
- Si la collectivité renonce tacitement ou expressément à la vente aux prix et conditions de la DIA (soit dans le délai des deux mois ou après fixation judiciaire du prix), le propriétaire peut vendre son bien dans un délai de 5 ans sous réserve que ce soit les mêmes conditions de la DIA.

**Bon à savoir...**

**DEUX DELAIS A RETENIR**

- Dans le délai de **2 mois**, le titulaire du droit de préemption peut demander des renseignements complémentaires (avant contrat, dossier technique avant vente...) et la visite du bien ([art L213-2](#) code urbanisme). Ces demandes suspendent le délai.



- Dans le délai de **4 mois**, le paiement ou la consignation du prix doit être effectué