



OUTILS FICHE 5.

Comment acquérir des terrains pour les besoins d'équipement des collectivités?

La maîtrise du foncier est un préalable à la réalisation de nombreux projets d'équipements publics. Dès lors que le projet comporte un ouvrage à construire, la collectivité doit disposer de la pleine propriété du terrain d'assise de cet ouvrage nécessitant donc son acquisition.

Parfois l'acquisition porte sur des terres agricoles et le prélèvement peut impacter de façon non négligeable une ou plusieurs exploitations qui auraient au contraire besoin d'être confortées, il convient donc d'être vigilant lors de ces acquisitions pour ne pas risquer de déstabiliser les exploitations agricoles.

En dehors des dons et legs, ces acquisitions peuvent se faire suivant quatre modes :

- **L'acquisition amiable**
- **L'échange amiable**
- **L'expropriation**
- **la préemption**

L'acquisition amiable

L'achat par acquisition amiable est une **procédure de droit privé**, c'est la plus simple des procédures pour transférer la propriété d'une personne à une autre. Si en principe le prix d'acquisition est libre, il doit refléter la réalité du prix du marché, c'est pourquoi l'avis de France Domaine est obligatoire.

Toute acquisition d'immeuble fait d'abord l'objet d'une décision prise par délibération de la collectivité qui comme toute délibération doit faire l'objet d'une publicité par affichage et d'une transmission au service de contrôle de légalité. Puis l'acte d'achat est signé par l'autorité exécutive (maire, président..) soit sous forme administrative soit sous forme d'acte notarié.

L'animation foncière et l'échange amiable

De même que l'acquisition amiable, 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.

Dans bien des cas, l'intérêt de l'échange bilatéral de terrains est limité (terrain dont dispose la commune trop éloigné de l'exploitation qui en bénéficierait). Des échanges multilatéraux de terrains peuvent alors être plus adaptés tant pour la collectivité que pour les exploitations. Ces échanges nécessitent une animation foncière poussée qui peut être conduite par la collectivité ou par un intermédiaire dûment mandaté pour conduire cette animation et proposer les échanges nécessaires.

ACCOMPAGNEMENT DE LA COMMUNE DE CHORGES PAR LA SAFER DANS LA MAÎTRISE FONCIÈRE DE SON PROJET DE STATION D'ÉPURATION 2006-2010

Après 4 ans de négociation et prospections, **le site de Bas Malmort** a été retenu pour le **projet de station d'épuration**.

Les caractéristiques de ce secteur sont les suivantes :

- ancien secteur de Jardin, morcellement foncier important,
- 4,5 hectares prospectés et 2,1 hectares retenus,
- 35 propriétaires, 20 comptes de propriétés,
- 2,9 ha acquis pour un prix moyen maintenu à 8000€/ha (prix d'un terrain irrigable),
- 1,3 ha échangés avec les terrains stockés par la SAFER pour les besoins de l'opération et la propriété communale.

Les clefs de la réussite de l'opération :

Le partenariat entre la commune et l'opérateur foncier SAFER passe par :

- une confiance totale,
- la prise en compte des problématiques foncières de la commune sur l'ensemble de son territoire,
- la prise en compte des compensations à mettre en œuvre,
- une animation foncière s'inscrivant dans la durée.

Analyse parcellaire du Projet de station d'Épuration de BAS MALMORT. Commune de CHORGES(05).



L'expropriation

La procédure d'expropriation comprend :

Une phase administrative comprenant :

- Une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), phase préparatoire au cours de laquelle la collectivité publique expropriante fait la démonstration de l'utilité publique de son projet et de la nécessité de recourir à l'expropriation. La DUP est obtenue après enquête publique conduite par le Préfet sur la base du dossier présenté par la collectivité.
- L'enquête parcellaire, pouvant être conduite conjointement avec l'enquête DUP, a pour but de déterminer de façon précise les immeubles à exproprier et connaître les propriétaires concernés, les éventuels locataires et tous ceux qui peuvent prétendre à indemnités. **L'arrêt de cessibilité** est signé par le Préfet après enquête et vérification que la collectivité expropriante a bien notifié à chaque exproprié son intention d'acquiescer les immeubles.

Une phase judiciaire confiée au Juge d'expropriation qui a pour mission de prendre les ordonnances d'expropriation et de fixer les indemnités reversées à l'exproprié. Il est saisi par le Préfet sur la base du dossier de DUP et de l'arrêt de cessibilité.

Des procédures spéciales peuvent être conduites dans les cas d'expropriation de biens en état d'abandon, d'opérations de restructuration immobilière, d'opérations d'acquisition de biens exposés à des risques majeurs.

L'expropriation est efficace mais longue et parfois, voire souvent, mal vécue tant par l'exproprié que par l'expropriant. Si le projet public risque de nuire à des exploitations agricoles, par exemple dans le cas des aménagements linéaires, le recours à une opération **d'Aménagement Foncier Agricole (AFAF)** pilotée par le Conseil Général peut s'avérer indispensable.



Il s'agit d'une procédure par laquelle une personne morale de droit public (ici la collectivité qui a besoin du terrain) impose à un ou plusieurs propriétaires la cession d'un bien immobilier dans un but de réaliser un projet d'intérêt public moyennant une juste et préalable indemnité.

La préemption

Le droit de préemption est un droit qui permet à son titulaire d'acquérir en priorité un bien mis en vente par son propriétaire. Ce droit a été attribué aux collectivités publiques pour leur permettre d'intervenir sur le marché foncier uniquement dans un certain nombre de cas précis :

- l'aménagement urbain : Droit de Préemption Urbain (**DPU**) ou Zone d'Aménagement différé (**ZAD**)
- la conservation des espaces naturels et sensibles (**ENS**) pour le Département

Le champ d'application du droit de préemption urbain (DPU)

Seules les communes dotées d'un POS/PLU sont autorisées à instituer, par délibération du conseil municipal, un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones U/AU et Na délimitées par le plan, ainsi que sur des secteurs couverts par un plan d'aménagement de zone approuvé ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

Le cadre légal confère aux communes un très large pouvoir d'appréciation pour décider ou non d'instituer le droit de préemption urbain, ainsi que pour déterminer son étendue.

Si le projet de ZAD consomme des terrains agricoles, le recours à un diagnostic sur l'impact pour les activités agricoles est tout à fait adapté pour étudier le périmètre et réduire les conséquences des prélèvements sur les exploitations agricoles.

Le champ d'application des Zones d'aménagement Différé (ZAD)

Une Zone d'Aménagement Différé peut être créée par décision motivée du Préfet afin de permettre à la collectivité de disposer d'un droit de préemption destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- la mise en place d'un projet urbain,
- la politique locale de l'habitat,
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

Elles peuvent également permettre de constituer des réserves foncières en vue de la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement.

Ces ZAD peuvent être créées, y compris sur les communes ne disposant pas de POS ou de PLU, elles ont une durée limitée dans le temps. Elles peuvent contribuer à lutter contre la spéculation immobilière souvent constatée dès lors qu'un projet d'aménagement est planifié sur un territoire donné.

Ces droits de préemption peuvent être délégués à un aménageur ou un porteur de foncier, par exemple l'EPF.



fiche outils n°4

Réalisation et contacts

Direction Départementale des Territoires (DDT)
Service Urbanisme et Développement Durable
Tél. 04 92 30 55 41 – Email: ddt-sudd@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

SAFER PACA
Direction Départementale des Alpes de Haute-Provence
Tél. 04 88 78 00 04 – Email: dds04@safer-paca.com