

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Conseiller ■ Négocier ■ Acquérir ■ Rétrocéder

**fiche
pratique**

COMMENT PROCÉDER EN CAS DE DÉLÉGATION DU DPU À L'EPF DE LOIRE-ATLANTIQUE ?

L'EPF peut exercer, par délégation du titulaire, le droit de préemption défini par le Code de l'urbanisme. La délégation peut porter sur un ou plusieurs secteurs des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Source de contentieux abondant, le **DPU doit s'exercer avec la plus grande rigueur** pour lui donner un cadre sécurisé.

Lorsqu'il est envisagé de déléguer le DPU à l'EPF, il convient de laisser le soin à l'établissement de gérer la procédure d'instruction des déclarations d'intentions d'aliéner (DIA), **avec le temps matériel nécessaire** (demandes de communication de documents, de visite, etc). **Il faut donc saisir l'EPF le plus tôt possible.**

Préalablement, **il est impératif de se poser les questions suivantes :**

1. Le DPU a-t-il été effectivement institué ?

- Commune dotée d'un PLU : zones urbaines ; zones d'urbanisation future ; secteurs particuliers (périmètre de protection rapprochée de prélèvement d'eau, secteurs défini dans un Plan de prévention des risques technologiques, etc.)
- Commune dotée d'une carte communale approuvée : réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement

Les mesures de publicité doivent être respectées sous peine de fragiliser juridiquement le document.

✗ À COMMUNIQUER À L'EPF

- Documents d'urbanisme en vigueur : plan de zonage et règlement
- Délibération exécutoire de l'Assemblée délibérante instituant le DPU

CONTACTEZ-NOUS

21 boulevard Gaston Doumergue
44 200 Nantes
epf@loire-atlantique.fr
02 40 99 57 22

inspiré par



 **Établissement public foncier
de Loire-Atlantique**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Conseiller ■ Négocier ■ Acquérir ■ Rétrocéder

2. LE DPU A-T-IL ÉTÉ RÉGULIÈREMENT INSTITUÉ ?

Les effets juridiques attachés à la délibération qui institue le droit de préemption urbain ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité.

✗ À faire

- Affichage en mairie pendant 1 mois
- Mention dans 2 journaux diffusés dans le département
- Notifications au directeur départemental ou régional des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort desquels est institué le droit de préemption urbain et au greffe des mêmes tribunaux

3. QUI EST TITULAIRE DU DPU ?

Le principe : la commune.

L'exception qui tend à devenir la règle : l'EPCI.

La compétence d'un EPCI à fiscalité propre en matière de PLU emporte compétence de plein droit en matière de DPU.

Aucune délibération n'est nécessaire.

4. QUI PEUT DÉLÉGUER L'EXERCICE DU DPU ?

Le titulaire du droit de préemption urbain !

- Le Conseil municipal ou l'Assemblée délibérante de l'EPCI
- Le maire ou le président de l'EPCI lorsqu'ils ont été habilités par leurs conseils à cette fin.

✗ À COMMUNIQUER À L'EPF

- Délibération exécutoire habilitant le maire ou le président de l'EPCI à exercer le DPU et à le déléguer lui-même

5. LA DIA EST-ELLE RÉGULIÈREMENT ENREGISTRÉE ?

La DIA doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé le bien, par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge.

C'est au maire de transmettre la DIA au délégataire ou au titulaire du DPU.

✗ À COMMUNIQUER À L'EPF

- DIA avec mention expresse de la date de réception en mairie (copie de la décharge ou de l'accusé de réception du pli recommandé)
- Courriel de transmission de la DIA au délégataire ou au titulaire du droit de préemption
- DIA avec mention d'enregistrement

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Conseiller ■ Négocier ■ Acquérir ■ Rétrocéder

6. QUAND EST-IL EST NÉCESSAIRE DE TRANSMETTRE COPIE DE LA DIA AUX DOMAINES ?

Dès réception de la DIA, le maire doit en transmettre copie au directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.

Lorsque la valeur estimative du bien est supérieure à 180 000 €, et lorsqu'il est envisagé de l'acquérir, le titulaire du droit de préemption (ou le délégataire) transmet sans délai copie de la DIA au responsable départemental des services fiscaux.

Même si la collectivité dispose d'un avis de valeur récent, cette formalité substantielle de consultation du directeur des finances publiques après réception de la DIA doit être accomplie.



✗ À COMMUNIQUER À L'EPF

- Le cas échéant, information de la saisine pour avis de la Direction de l'Immobilier de l'État

7. LA PRÉEMPTION EST-ELLE SUFFISAMMENT MOTIVÉE ?

Le DPU est exercé 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.

Les actions ou opérations d'aménagement citées à l'article L300-1 sont les suivantes :

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



✗ À COMMUNIQUER À L'EPF

- Idéalement, délibération du Conseil actant la réalisation du projet ou affirmant l'intérêt communal ou communautaire du projet public ou du secteur concerné par la DIA
- Tous éléments évoquant la réalisation du projet : correspondance administrative, études, conventions, etc.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LOIRE-ATLANTIQUE

Conseiller ■ Négocier ■ Acquérir ■ Rétrocéder

8. LA DÉCISION DE PRÉEMPTION

La décision de préemption est prise par la directeur après accord du CA ou, en cas d'urgence, du Bureau de l'EPF.

Le prix d'acquisition sera fixé par l'EPF après consultation de la Direction de l'Immobilier de l'État le cas échéant, étude du marché local et concertation avec le porteur de projet.

Les personnes concernées et renseignées dans la DIA (vendeur, acquéreur, notaire) sont informées de la décision.

9. LES SUITES DE LA PRÉEMPTION

Si préemption au prix :

Il y a accord sur la chose et sur le prix, la vente est parfaite.

Si préemption en révision de prix :

Le vendeur dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de l'offre pour faire connaître sa décision par LRAR comportant l'une des modalités suivantes :

- soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de l'EPF est définitive.
- soit qu'il maintient le prix figurant dans la demande d'acquisition du bien. Dans ce cas, le prix peut être fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien (retrait du bien de la vente). Dans ce cas, il sera tenu de déposer une DIA lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de 2 mois à compter de la notification de l'offre équivaut à renonciation d'aliéner.

10. EN RÉSUMÉ, COMMENT TRAVAILLER AVEC L'EPF ?

Idéalement,

Sollicitation de l'EPF sur un périmètre, formalisée par la signature d'une convention de veille et d'action foncière prévoyant la possibilité d'une délégation du DPU à l'EPF, voire la délégation de fait

En tout état de cause,

1. Réception de la DIA par la collectivité
2. **Saisie immédiate** de l'EPF et sollicitation des Domaines
3. Le cas échéant, délégation à l'EPF par simple arrêté/décision/délibération du/de la président(e) ou maire ou assemblée délibérante

Exemples d'avantages à la signature d'une convention de veille ou d'action foncière

- Chaque instance a déjà délibéré sur la possible préemption (délégation et intervention EPF)
- Gain de temps non négligeable
- Renforcement de la motivation de la préemption exercée dans un périmètre identifié en amont de la réception de la DIA