



**HAL**  
open science

# Analyse des moyens et des procédures pour la maîtrise du foncier dans les opérations d'aménagements publiques et privées. Comment résoudre l'acquisition des biens vacants sans maître ?

Nicolas Golitin

► **To cite this version:**

Nicolas Golitin. Analyse des moyens et des procédures pour la maîtrise du foncier dans les opérations d'aménagements publics et privées. Comment résoudre l'acquisition des biens vacants sans maître ?. Sciences de l'environnement. 2017. dumas-01652750

**HAL Id: dumas-01652750**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01652750v1>**

Submitted on 30 Nov 2017

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS  
ÉCOLE SUPÉRIEURE DES GÉOMÈTRES ET TOPOGRAPHES

---

**MÉMOIRE**

**Présenté en vue d'obtenir**

**Le DIPLÔME NATIONAL DE MASTER  
« Sciences, Technologies, Santé »**

**Mention « Identification, Aménagement et gestion du Foncier »**

**Par**

**Nicolas GOLITIN**

---

**ANALYSE DES MOYENS ET DES PROCEDURES POUR LA MAITRISE  
DU FONCIER DANS LES OPERATIONS D'AMENAGEMENTS  
PUBLIQUES ET PRIVEES. COMMENT RESOUDRE L'ACQUISITION  
DES BIENS VACANTS SANS MAITRE ?**

**Soutenu le 13 Juin 2017**

---

**JURY**

**PRESIDENT :** Mme Marie FOURNIER      **Présidente du jury**

**MEMBRES :** M. Nicolas CHAUVIN      **Professeur référent**  
M. Vincent KLINGE      **Maître de stage**  
M. Jean-Marie SEITE      **Second examinateur**

## Remerciements

Tout d'abord je souhaite remercier M. Vincent KLINGE, Géomètre-Expert, pour m'avoir fait confiance en me permettant de réaliser mon stage au sein du cabinet ARKANE FONCIER.

Je tiens également à remercier l'ensemble des collaborateurs du cabinet qui ont toujours prit le temps, de répondre à mes nombreuses questions et de me conseiller aussi bien au niveau technique, qu'au niveau juridique.

Je souhaite aussi remercier Mlle Charlène BEAUGENDRE, pour son soutien et l'aide qu'elle a pu m'apporter.

Pour finir je souhaite remercier l'ensemble du corps enseignant qui m'a permis de compléter grandement mes connaissances.

## Liste des abréviations

**AFU** : Association Foncière Urbaine  
**ALUR** (loi) : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové  
**BNP** : Banque Nationale de Paris  
**CE** : Conseil d'Etat  
**CEDH** : Convention Européenne des Droits de l'Homme  
**CEPRI** : Centre Européen de Prévention du Risque d'Inondation  
**DGFIP** : Direction Générale des Finances Publiques  
**DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner  
**DPU** : Droit de Préemption Urbain  
**DUP** : Déclaration d'Utilité Publique  
**ENS** : Espaces naturels sensibles  
**EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunal  
**EPA** : Etablissement Public d'Aménagement  
**EPF** : Etablissement Public Foncier  
**HLM** : Habitation à Loyer Modéré  
**NOTRe** (loi) : Nouvelle Organisation Territoriale de la République  
**MAPTAM** (loi) : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles  
**OIN** : Opération d'Intérêt National  
**OPH** : Office Public de l'Habitat  
**OPHBM** : Office Public de l'Habitat à Bon Marché  
**POS** : Plan d'Occupation des Sols  
**PLU** : Plan Local d'Urbanisme  
**SAF** : Syndicat mixte d'Action Foncière  
**SAS** : Société par Actions Simplifiée  
**SCI** : Société Civil Immobilière  
**SEM** : Société d'Economie Mixte  
**SEMOP** : Société d'Economie Mixte à Opération Unique  
**SPDC** : Serveur Professionnel des Données Cadastreales  
**SPF** : Service de la Publicité Foncière  
**SPL** : Société Publique Locale  
**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires  
**SRDEII** : Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation  
**ZAC** : Zone d'aménagement Concertée  
**ZAD** : Zone d'aménagement Différée

# Table des matières

Remerciements .....	2
Liste des abréviations .....	3
Table des matières .....	4
Introduction .....	7
<b>I OPERATION D'AMENAGEMENT ET MAITRISE DU FONCIER .....</b>	<b>8</b>
I.1 DEFINITION DE LA NOTION D'AMENAGEMENT, CADRE LEGISLATIF, REGLEMENTAIRE ET ENJEUX....	8
I.1.1 Définition générale .....	8
I.1.2 Cadre législatif et réglementaire .....	9
I.1.3 Les différents enjeux des opérations d'aménagement.....	10
I.2 LES DIFFERENTES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET ACTEURS .....	12
I.2.1 Les différents types d'opération d'aménagement .....	12
I.2.2 Les acteurs de l'aménagement .....	13
I.2.3 Les principaux acteurs privés de l'aménagement .....	16
I.3 STRATEGIE FONCIERE.....	22
I.3.1 Définir un objectif.....	22
I.3.2 Choisir le niveau de maîtrise foncière.....	23
I.3.3 Etablir des partenariats entre les différents acteurs fonciers. ....	23
<b>II LES PRINCIPAUX OUTILS DE MAITRISE DU FONCIER EN TERMES D'ACQUISITION.....</b>	<b>25</b>
II.1 ACQUISITION AMIABLE.....	25
II.1.1 Définition .....	25
II.1.2 Procédures et document à obtenir et à mettre en œuvre.....	26
II.1.3 Spécificités liées aux collectivités territoriales en termes d'acquisition .....	27
II.2 ACQUISITION PAR DONS ET LEGS .....	28
II.2.1 Définition.....	28
II.2.2 L'acceptation des dons et legs .....	28
II.2.3 Révision des charges et des conditions .....	29
II.2.4 La révocation judiciaire .....	29
II.3 ACQUISITION PAR VOIE DE PREEMPTION.....	30
II.3.1 Définition.....	30
II.3.2 Les principaux droits de préemption.....	30
II.3.3 Le droit de préemption urbain.....	30
II.3.4 Bénéficiaires du droit de préemption .....	31
II.3.5 La déclaration d'intention d'aliéner .....	31
II.3.6 Procédure d'acquisition .....	32
II.3.7 Justification de l'exercice du droit de préemption .....	32
II.3.8 L'exécution de la décision de préemption .....	32
II.3.9 Renonciation, préemption ou fixation judiciaire.....	33
II.4 ACQUISITION PAR VOIE D'EXPROPRIATION .....	34
II.4.1 Définition.....	34
II.4.2 Le caractère d'utilité publique de l'expropriation.....	34
II.4.3 La finalité d'intérêt général .....	35
II.4.4 La nécessité de l'expropriation .....	35
II.4.5 L'intérêt de l'expropriation par rapport aux inconvénients.....	35
II.4.6 La phase administrative de la procédure d'expropriation .....	35

II.4.7	La déclaration d'utilité publique .....	36
II.4.8	L'arrêté de cessibilité.....	36
II.4.9	La phase judiciaire de la procédure d'expropriation.....	36
II.5	ACQUISITION DES PARCELLES EN L'ETAT D'ABANDON MANIFESTE .....	37
II.5.1	Définition.....	37
II.5.2	Procédure .....	37
II.6	DELAISSEMENT .....	39
II.6.1	Définition.....	39
II.6.2	Droit de délaissement régi par l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme .....	39
II.6.3	Le droit de délaissement des servitudes et emplacements réservés au PLU. ....	40
II.6.4	Le droit de délaissement dans les ZAC.....	40
II.6.5	Le droit de délaissement dans les périmètres d'études et les déclarations d'utilité publique. 40	
II.6.6	Autres droits de délaissement .....	41
II.6.7	Procédure de mise en œuvre du droit de délaissement.....	41
II.7	CAS PRATIQUE.....	43
II.7.1	Blocage d'une opération d'aménagement privé.....	43
<b>III</b>	<b>L'ACQUISITION DES BIENS VACANTS ET SANS MAITRE.....</b>	<b>44</b>
III.1	SUCCESSION EN DESHERENCE ET BIEN SANS MAITRE.....	44
III.1.1	Définition .....	44
III.1.2	Champ d'application. ....	45
III.1.3	La situation du bien : un élément indispensable.....	45
III.1.4	L'acquisition des biens sans maître : des biens exclusivement immeubles.....	46
III.1.5	Succession ouverte ou propriétaire inconnu.....	46
III.1.6	Taxe foncière non-acquittée ou acquittée par un tiers.....	46
III.2	LES MODALITES D'ACQUISITION DES BIENS SANS MAITRE. ....	47
III.2.1	Les biens définis par l'article L. 1123-1 1° du code général de la propriété des personnes publiques. 47	
III.2.2	Les biens définis par l'article L. 1123-1 2° du code général de la propriété des personnes publiques. 47	
III.2.3	Les biens définis par l'article L 1123-1 3° du code général de la propriété des personnes publiques. 48	
III.3	CAS PRATIQUE.....	49
III.3.1	Acquisition de bien sans maître. ....	49
	Conclusion.....	51
	Références bibliographiques : .....	52
	Table des annexes.....	55
	Annexe 1 Modèle de compromis de vente .....	56
	Annexe 2 Déclaration d'intention d'aliéner .....	58
	Annexe 3 Déclaration d'utilité publique .....	59
	Annexe 4 Arrêté de cessibilité.....	60
	Annexe 5 Extrait cadastral commune de Morigny-champigny section X.....	61
	Annexe 6 Note de présentation du projet .....	62
	Annexe 7 Extrait cadastral commune de Saclas section AE .....	63
	Annexe 8 Plan de bornage .....	64

Annexe 9 SPDC.....	65
Annexe 10 Demande de fiche hypothécaire .....	66
Annexe 11 Extrait du registre de délibération du conseil municipal et arrêté du maire portant prise de possession de parcelles sans maître .....	67
Liste des figures.....	68

## Introduction

De tout temps, l'aménagement de l'espace par l'homme est omniprésent et participe à l'essor économique et social d'un pays. A l'origine, ce terme désignait tout au plus des actions isolées de constructions.

Aujourd'hui cette notion d'aménagement a évolué et désigne plus largement des domaines d'actions divers participant aux deux objectifs cités de développement économique et de développement social.

Ces domaines d'actions sont nombreux: développement d'infrastructures de transport et de communication, l'aménagement urbain ou de renouvellement urbain, l'aménagement durable. Ces aménagements structurent nos modes de vie.

Tous ces domaines tendent vers un projet global, une "politique d'aménagement", qui doit répondre à de nouvelles problématiques: économiques, juridiques, environnementales, démographiques...

L'évolution et la complexification de l'aménagement, entraîne de grands changements, notamment par la diversification des acteurs de l'aménagement mais aussi par des évolutions au niveau des missions réalisées.

Quels que soit le niveau de complexité, généralement, la lourdeur des procédures de réalisation d'un projet d'aménagement rend indispensable en amont, d'établir une stratégie foncière, qui définit les objectifs visés et règle la question de la maîtrise foncière.

En effet cette étape constitue la base de tout aménagement. Cependant l'acquisition foncière, elle aussi, se complexifie notamment par l'augmentation du prix du foncier, causé par la spéculation immobilière dans les zones déjà urbanisées. Ou encore par des biens fonciers déjà occupés par un/des propriétaires, locataires etc...

Différents outils sont donc mis en place pour faciliter l'acquisition foncière lors des opérations d'aménagement publiques ou privée.

Mais que se passe-t-il dans le cas d'un bien foncier vacant et sans maître ? L'aménagement est-il alors possible ?

L'objectif de ce rapport sera de répondre à cette problématique en apportant un éclairage sur l'aménagement et la maîtrise du foncier, à savoir, qu'est-ce que l'on entend par aménagement aujourd'hui ? Au sens général et juridique du terme, montrer l'évolution de son sens dans le temps et par extension montrer que ces évolutions sont le reflet des nouvelles problématiques posées par la société.

Expliquer comment la volonté d'aménager se manifeste en pratique: quelles sont les différentes opérations d'aménagement, et les acteurs qui participent à sa réalisation. L'intérêt de définir une stratégie foncière permettant d'établir un objectif et les outils de la maîtrise foncière pour sa mise en application.

Ce mémoire présentera ensuite les différents outils d'acquisition du foncier existants en mettant en relief leur utilité au travers de cas pratiques et les limites observées

Pour finir nous nous intéresserons au cas des biens vacants et sans maître, qui peuvent être un frein à une opération d'aménagement.



# I Opération d'aménagement et maîtrise du foncier

## I.1 Définition de la notion d'aménagement, cadre législatif, réglementaire et enjeux

### I.1.1 Définition générale

Le terme générique « d'aménagement » ou « urbanisme opérationnel » désigne la volonté de l'homme de transformer et/ou d'organiser l'espace dans lequel il évolue. L'aménagement découle d'une volonté d'amélioration de l'existant. Olivier Coppin évoque l'origine de la volonté d'aménagement : « *l'aménagement du territoire est né de la nécessité d'assurer un meilleur équilibre des richesses sur le territoire national.* » ainsi que son but « (...) *recréer les conditions de la croissance et du développement.* »<sup>1</sup> Aujourd'hui l'acte d'aménager a été défini comme « *un ensemble organisé d'études, d'acquisitions foncières et de réalisations de travaux d'équipements en vue de la construction ou de la rénovation de bâtiments de toute nature.* »<sup>2</sup> Cet ensemble, d'actions variées doit s'inscrire dans un processus dit « *systémique* »<sup>3</sup> Il s'agit de mettre en application une opération d'aménagement dans le cadre d'une politique urbaine.

Si la définition de l'aménagement est très floue et reste générale c'est que cette notion a été en constante évolution tout au long de l'Histoire. Comme l'explique Josée Félice<sup>4</sup>, l'aménagement consistait en une série d'actions indépendantes sans relation les unes par rapport aux autres. A partir des années 1950, E. Claudius-Petit, ministre de la reconstruction et de l'urbanisme pose les bases de la définition de l'aménagement tel que nous le connaissons aujourd'hui : « (...) *...Il ne suffit pas, en effet, de multiplier le nombre des logements et d'améliorer leur qualité ; il faut encore que ces logements soient édifiés aux emplacements les plus favorables tant pour le bon rendement des activités productrices que pour le bien-être et l'épanouissement des individus [...] de telle sorte que les fonctions qui caractérisent tout établissement humain, habitation, travail, échanges, éducation et loisirs, s'exercent en parfaite harmonie.* »<sup>5</sup> Par la suite la notion d'aménagement évolue encore, les années 1960 sont marquées par un aménagement essentiellement urbain. Avec les années 70 on peut observer l'arrivée des nouveaux enjeux notamment écologique qui modifie cette définition. Puis les années 1980 qui modifient profondément l'exercice des pouvoirs dans l'aménagement du territoire avec les lois Defferre de 1982-1983.

---

<sup>1</sup> O.COPPIN, *Les trois temps de l'aménagement sur le territoire en France*, Juillet 2001, p.4.

<sup>2</sup> P.GIANNI et G. LEMEE, « 'Action' ou 'opération' d'aménagement », *Etudes foncières* n° 75, Juin 1997, p.48.

<sup>3</sup> S.GENESTE, *Initiation au montage d'une opération d'aménagement*, 2016, p.15.

<sup>4</sup> J.FELICE, « Une histoire à ma façon : l'aménagement du territoire dans l'enseignement de la géographie », *L'Information géographique* 2009/2 (Vol. 73), p.5

<sup>5</sup> J.FELICE, « Une histoire à ma façon : l'aménagement du territoire dans l'enseignement de la géographie », *L'Information géographique* 2009/2 (Vol. 73), p.5

## I.1.2 Cadre législatif et réglementaire

En l'absence de définition précise, depuis 1985, le code de l'urbanisme prévoit dans l'article L. 300-1 les différents critères permettant la qualification juridique de projet d'aménagement :

- ✓ Mettre en œuvre un projet urbain.
- ✓ 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.
- ✓ Lutter contre l'insalubrité.
- ✓ Permettre le renouvellement urbain.
- ✓ Sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

*« L'aménagement, au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. »<sup>6</sup>*

Ces critères généraux détaillés dans l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, ne permettent pas d'avoir une idée précise de ce qu'est ou non un projet d'aménagement. Ainsi, l'article R. 103-1 du code l'urbanisme, énumère une liste d'opérations dites d'aménagement, par exemple :

- ✓ *« L'opération ayant pour objet dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface hors œuvre brute ou la restauration d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface »*
- ✓ *« La réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants. »*
- ✓ *« La création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros. »*
- ✓ *« Les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 1 900 000 euros, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places. »<sup>7</sup>*

La notion d'aménagement définie par le code de l'urbanisme, donne un cadre qui reste malgré tout assez général et ne couvre pas l'ensemble des situations qui peuvent être rencontrées.

---

<sup>6</sup> Article L 300-1 al<sup>2</sup> du code de l'urbanisme

<sup>7</sup> Article R. 103-1 du code de l'urbanisme.

C'est pourquoi l'on s'appuie généralement sur les cas de jurisprudences pour apporter un éclairage complémentaire au cadre réglementaire. Par exemple :

- La décision du Conseil d'Etat, le 31 mars 1989, qualifie de projet d'aménagement la création d'un pôle d'attraction industriel et commercial par la Société d'ingénierie et de développement économique.
- La Cour administrative d'appel de Paris, le 17 février 1995, considère projet d'aménagement la construction de logements à caractère social et d'un immeuble à usage de bureaux par la société Pagenel.
- Dans le domaine de la notion d'aménagement on peut aussi citer l'arrêt du Conseil d'Etat du 28 Juillet 1993, Commune Chamonix-Mont-Blanc qui est aujourd'hui la référence faisant foi pour délimiter le caractère d'aménagement d'un projet.

Dans ses conclusions sur l'affaire Chamonix-Mont-Blanc, Serge Lasvignes définissait la ZAC comme : « *une forme de cet urbanisme dit « opérationnel » qui se traduit par une action volontariste. On isole une portion du territoire urbain. On se fixe un objectif d'urbanisation. Pour l'atteindre, on « prépare» le terrain, c'est à-dire qu'on en restructure le parcellaire et qu'on le dote d'équipements adaptés au but à atteindre. Enfin, on substitue aux normes du plan d'occupation des sols une planification positive qui n'est que l'expression sous la forme d'un règlement du choix d'urbanisme initial. C'est l'ensemble de cette démarche qui fait apparaître un aménagement au sens plein de ce terme, c'est-à-dire un effort d'organisation et d'agencement d'une portion du territoire* ». <sup>8</sup>

En pratique, il ne suffit pas de poursuivre l'un des critères cités dans le code de l'urbanisme pour qu'un projet soit qualifié d'aménagement, car il faut « une volonté d'aménagement ». Ce principe a été introduit par Serge Lasvignes qui définit dans cette volonté d'aménagement : un degré de complexité du projet «*différents types d'actions: la réalisation d'équipements, la restauration d'immeubles, l'aménagement de terrains etc...*», de mêler «*activités*» et «*affectations diverses, logements, bureaux ou commerces, immeubles privés et équipements publics*» et l'importance de la taille du projet d'aménagement qui doit avoir un impact important sur le territoire « *une portion significative du territoire communal, que l'on ouvre à l'urbanisation ou que l'on restaure notamment par l'installation d'équipements.* ».

Pour que le projet soit qualifié d'aménagement par le juge administratif, celui-ci doit donc répondre à un ou plusieurs critères énoncés par le code de l'urbanisme mais aussi répondre au principe de « volonté d'aménagement » introduit par Serge Lasvignes.

### **I.1.3 Les différents enjeux des opérations d'aménagement**

Les opérations d'aménagement engagées sont donc le reflet et la mise en application d'une politique urbaine qui elle-même fait écho aux besoins sociétaux. Les opérations d'aménagement doivent donc s'inscrire dans une « *démarche prospective* »<sup>9</sup> en anticipant et en composant avec les changements au sein de notre société :

---

<sup>8</sup> S. LASVIGNES, concl. sur C.E., Sect., 28 juillet 1993, Commune de Chamonix Mont-Blanc, BJDU 1994, p.32 ; RDP 1993, p.1452.

<sup>9</sup> S.GENESTE, *Initiation au montage d'une opération d'aménagement*, 2016, p.17

-L'augmentation des considérations environnementales de chacun influe sur le tissu urbain avec une volonté forte de promouvoir les énergies renouvelables, limiter l'impact énergétique des bâtiments sur l'environnement et limiter le développement de l'urbanisation du territoire. Cette volonté de développement durable s'est manifestée par la loi du 7 Juillet 2016<sup>10</sup> notamment dans l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme qui propose sept objectifs à atteindre :« *L'équilibre entre : Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat (...), la sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.* »

Cet enjeu environnemental développe les innovations en termes d'aménagement urbain, en février 2015 le centre européen de prévention des risques d'inondation (CEPRI) propose de nouvelles techniques d'aménagement en zone inondable au travers « *six principes techniques d'aménagement* »<sup>11</sup>

- A l'environnement s'ajoute les évolutions de la population : population française vieillissante, prise en compte des handicaps, qui pose des questions de mobilités et d'adaptation des logements.

-L'urbanisme doit aussi s'accommoder des changements juridiques successifs qui freinent les projets d'aménagement. Ces difficultés ont données lieu à de grandes réformes, « *un nouveau code de l'urbanisme.* »<sup>12</sup>, initiées par Sylvia Pinel, ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité.

- La variable qui demeure la plus importante à prendre en compte lors d'une opération d'aménagement est l'aspect économique. En effet l'acte d'aménager constitue un coût financier et est tributaire des aléas de l'économie. Aujourd'hui on peut observer une baisse des moyens financiers publics causés par la crise, ce qui provoque des mutations en termes de modèle économique : Stanley Geneste parle de nouveaux concepts économiques « *d'économie circulaire* », « *économie de fonctionnalité* » et « *économie collaborative* »<sup>13</sup> qui sont basées sur des modes de productions responsable.

Cette raréfaction des moyens financiers provoque aussi une forte diversification des acteurs qui opèrent sur les opérations d'aménagement ainsi que de nouveaux partenariats qui modifient la manière de mener les projets d'aménagement.

---

<sup>10</sup> LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

<sup>11</sup> Géomètre, « aménager avec bon sens », p.42/43, Mai 2016

<sup>12</sup> Géomètre, « dix années d'anticipation », p.8/9, Janvier 2016

<sup>13</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p.18

## I.2 Les différentes opérations d'aménagement et acteurs

### I.2.1 Les différents types d'opération d'aménagement

Les deux types d'opérations d'aménagement existants sont les opérations publiques et les opérations privées :

- Le terme d'opération d'aménagement publique définit dans l'article L. 300-1 se distingue en deux catégories :
  - Les opérations d'intérêt national et stratégique, expliqués dans la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement : « *La réalisation de logements sur des biens immeubles appartenant à l'Etat, à ses établissements publics, à des sociétés dont il détient la majorité du capital ou cédés par eux à cet effet présente un caractère d'intérêt national lorsqu'elle contribue à l'atteinte des objectifs fixés (...) de programmation pour la cohésion sociale.* »  
Dans ce cas de figure le seul acteur est l'Etat avec l'accord des collectivités concernées.

L'exemple le plus actuel serait le projet « Euroméditerranée » à Marseille expliqué par [architecture.urbanisme.fr](http://architecture.urbanisme.fr)<sup>14</sup> qui qualifie ce projet comme « *l'opération de rénovation urbaine considérée comme la plus importante en Europe, est en train de révolutionner Marseille. Quinze ans après son lancement sur un périmètre initial de 310 hectares, le projet en occupe aujourd'hui 480. La plupart des terrains sont d'anciennes friches industrielles et ferroviaires, ou des bâtiments qui méritent un sacré coup de jeune.* » Le but de l'opération étant de redéfinir le tissu urbain et de redynamiser le quartier sur le plan économique (grâce aux entreprises qui s'y installent, aux commerces).

L'article R. 102-3 du code de l'urbanisme, nous renseigne sur les projets initiés et qualifiés « d'intérêt national ».

Entre autres :

- L'opération d'aménagement du quartier d'affaires de La Défense.
- L'aménagement du secteur d'Orly-Rungis-Seine amont.
- L'aménagement et au développement des aéroports de Paris-Charles-de-Gaulle, de Paris-Orly et de Paris-Le Bourget.
- l'opération d'aménagement dite " Villages Nature " sur la commune de Villeneuve-le-Comte.

- Les opérations initiées par les collectivités locales, les communes et les Etablissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ces opérations se subdivisent en deux catégories :

-Les opérations d'intérêt communautaire : ce terme « d'intérêt communautaire » est une qualification juridique qui consiste à déterminer la ligne de partage de l'opération entre les différents services administratifs de l'Etat. Les collectivités locales expliquent l'intérêt communautaire :

---

<sup>14</sup> Article de Julia Z. sur le projet « euroméditerranée », site internet [architecture.urbanisme.fr](http://architecture.urbanisme.fr).

« Il y détermine ainsi le périmètre fonctionnel du groupement d'une part, de ses communs membres d'autre part. C'est le moyen, pour certaines compétences énumérées par la loi, de laisser au niveau communal des compétences de proximité et de transférer à l'EPCI les missions, qui par leur coût, leur technicité, leur ampleur ou leur caractère structurant, s'inscrivent dans une logique intercommunale (mutualisation des moyens, réalisation d'économies d'échelle et élaboration d'un projet de développement sur des périmètres pertinents). »<sup>15</sup>

-Les opérations d'aménagement communal qui regroupent toutes les opérations ne relevant ni de l'intérêt national ni de l'intérêt communautaire.

- Les opérations d'aménagement privées, menées par un acteur privé, qui concernent des aménagements simples, par exemple dans le cas de lotissements. Cependant ces projets restent soumis à l'accord de l'administration publique, par les autorisations d'urbanisme. Aussi l'administration peut se réserver le droit d'interférer dans ces opérations d'aménagement.

## I.2.2 Les acteurs de l'aménagement

Qu'elles soient publiques ou privées, les opérations d'aménagement doivent aujourd'hui répondre à de nouveaux enjeux énoncés ci-dessus, qui complexifient sa réalisation et modifient le champ d'action des acteurs qui participent au projet d'aménagement, et leur nombre.

-Dans le cas d'un aménagement public l'acteur principal est l'Etat car il détient un pouvoir régalien dont dépendent les autres acteurs et opère dans des champs d'actions spécifiques :

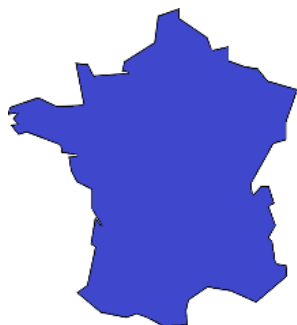


Figure 1 : Carte de France

- L'Etat instaure le cadre législatif et institutionnel en vigueur pour tous les acteurs qui interviennent dans un projet d'aménagement.
- Il dispose aussi d'instrument pour assurer la priorisation de certains projets notamment les opérations d'intérêt national (OIN).
- L'Etat dispose aussi de ressources financières et humaines importantes.
- Il exerce un rôle de contrôle sur la légalité des actes administratifs des collectivités, des autorisations délivrées.

Depuis 1983, l'Etat procède à une décentralisation de son pouvoir que l'on peut observer à travers l'article L. 101-1 du code de l'urbanisme « *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.* » On observe donc un partage de compétences décroissantes avec les différentes collectivités selon leur taille, en quelque sorte à la manière d'un « jeu de poupées russes ».

---

<sup>15</sup> Publication sur le site officiel des collectivités locales.

-Le rôle des régions, est aujourd'hui renforcé et déterminé par l'intermédiaire de la loi « région »<sup>16</sup> du 16 janvier 2015 relative au nouveau découpage régional de la France qui passe de 22 à 13 régions, puis la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République dite loi NOTRe, qui redéfinit le rôle des régions avec entre autre :



Figure 2 : Carte des régions de France

- L'article 1<sup>er</sup> attribue un pouvoir règlementaire aux régions qui peuvent désormais modifier le cadre législatif concernant l'organisation et le fonctionnement des régions.
- L'article L. 4251-12 prévoit que : « *La région est la collectivité territoriale responsable, sur son territoire, de la définition des orientations en matière de développement économique.* »<sup>17</sup> c'est-à-dire que les régions fixeront les grandes orientations pour une durée de cinq ans, c'est le Schéma Régional de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII).

- L'article L. 1511-2 du code général des collectivités territoriales, instaure que « *le conseil régional est seul compétent pour définir les régimes d'aides et pour décider de l'octroi des aides aux entreprises dans la région.* »
- On attribue aussi aux régions une responsabilité en termes d'emploi, à travers l'article L. 6123-4 du code du travail « *le président du conseil régional et le représentant de l'État dans la région élaborent une stratégie coordonnée en matière d'emploi, d'orientation et de formation professionnelles, en cohérence avec le schéma régional de développement économique, d'innovation et d'internationalisation.* »
- Fixation par les régions d'un Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ayant pour objectif d'instaurer les orientations stratégiques d'aménagement du territoire, de mobilité, de gestion de l'impact écologique de l'homme.
- Compétence des régions pour l'organisation des transports interurbains.

<sup>16</sup> LOI n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral

<sup>17</sup> Article L. 4251-12 du code général des collectivités territoriales

-Les départements sont considérés selon la loi MAPTAM<sup>18</sup> du 27 Janvier 2014 comme le « *chef de file en matière d'aide sociale, d'autonomie des personnes et de solidarité des territoires.* »

De fait, la loi NOTRe attribue aux départements certaines compétences :



Figure 3 : Carte de la région Nouvelle-Aquitaine

- Elaborer un schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services.
- Les départements sont responsables de la construction de l'entretien et de l'équipement des collèges.
- En matière d'aménagement les départements ont la gestion de : l'équipement rural, la gestion de l'eau et de la voirie rurale, les services de transport spécial des élèves handicapés vers les établissements scolaires, la gestion des ports maritimes et intérieurs, ou de certains aérodromes.
- Ils soutiennent les communes dans la volonté de protection des zones naturelles.

-Les métropoles sont un regroupement de plusieurs communes voisines afin de mener un projet de développement et d'aménagement en commun. La loi MAPTAM met l'accent sur la création des métropoles. « (...) *de plein droit, pour les EPCI à fiscalité propre existants de plus de 400 000 habitants, situés dans une aire urbaine de plus de 650.000 habitants.* »

Ces compétences comprennent :



Figure 4 : Carte de la métropole de Bordeaux

- Le développement et l'aménagement économique social et culturel au niveau de la métropole. Exemple : création d'office de tourisme, d'aires de stationnement, aménagement et l'entretien des espaces publics.
- La politique de la ville.
- La gestion des services d'intérêt collectif.

<sup>18</sup> LOI n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles



-Les intercommunalités désignent plusieurs communes regroupées au sein d'établissements publics de coopération intercommunale. Cette alliance peut revêtir plusieurs formes :

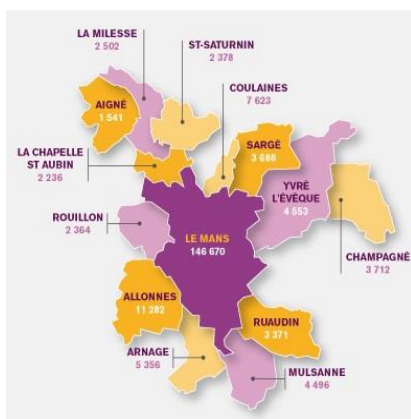


Figure 5 : Carte de la communauté urbaine du Mans

- La gestion commune de certains services publics locaux (ramassage d'ordures), qui permet des économies d'échelles. On parle d'intercommunalités de gestion.
- Mise en commun des projets de développement local, on parle d'intercommunalité de projet.

L'article L. 5111-1 du code général des collectivités territoriales qui autorise l'alliance de ces communes : « *Les collectivités territoriales peuvent s'associer pour l'exercice de leurs compétences en créant des organismes publics de coopération dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur.* »

-Les communes, sont les administrations les plus petites mais leurs actions sont pourtant nombreuses et leur rôle central. En effet, « *La commune (...) est chargée d'organiser, en qualité de chef de file, les modalités de l'action commune des collectivités territoriales et de leurs établissements publics* »<sup>19</sup>. Quelques exemples des champs d'actions de la commune :

- Décisionnaire concernant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) en tenant compte du cadre réglementaire instauré par l'Etat.
- Gestion des actions sociales telles que les crèches ou les maisons de retraite.
- Gestion des écoles maternelles et élémentaires.
- Organisation des manifestations culturelles.
- Création et gestion des équipements sportifs.
- Entretien de la voirie communale.
- Organisation des élections, enregistrement des naissances, mariages, décès.

L'acteur principal reste donc le secteur public c'est-à-dire, l'Etat ainsi que ses différentes représentations : régions, départements, métropoles, intercommunalités et communes. Cependant les opérations d'aménagement nécessitent aussi la participation d'acteurs privés qui se sont multipliés et diversifiés devant les nouveaux enjeux de l'aménagement qui complexifie cette action d'aménagement.

### I.2.3 Les principaux acteurs privés de l'aménagement

-Le premier acteur privé, de surcroît premier bénéficiaire des actions d'aménagement est le citoyen.

Ce dernier peut jouer un rôle important dans la prise de décision, notamment par le biais des associations de citoyens depuis les années 60-70 : « *Ces associations décriaient deux points fondamentaux : la non-prise en compte suffisante de l'environnement dans les projets d'aménagement et le mode de décision opaque des pouvoirs publics. Ces associations sont apparues comme des organisations osant s'opposer aux pouvoirs en mettant en avant*

<sup>19</sup> Article L. 1111-9 du code général des collectivités territoriales

*une logique de préservation opposée à une logique de profit et de domination. »<sup>20</sup> Yann Renaud montre les différents leviers utilisés par les citoyens pour influencer sur les décisions prises : « Les associations développent de nombreux moyens pour faire advenir leurs revendications tout en restant dans un cadre strictement legaliste (recours juridiques, élaboration de contre-expertises et de contre-projets). »<sup>21</sup>*

Patrick Subra parle aussi « d'acteurs collectifs informels »<sup>22</sup> sur des projets contestés par exemple le site de Notre-Dame-des-Landes.

Le rôle des citoyens, au lieu de s'inscrire dans un rapport de force, peut aussi s'avérer utile en s'associant aux projets, par exemple dans le cas « d'habitat participatif ».

- «*Le Conseil constitutionnel a reconnu en 1982 le caractère éminent du droit de propriété, mis ainsi sur le même plan que la liberté, la sûreté et la résistance à l'oppression, "au nombre des droits naturels et imprescriptibles de l'Homme dont la conservation constitue l'un des buts de la société politique". Il s'agit donc d'un "principe fondateur" de la démocratie qui ne saurait être vidé de son sens par le législateur même en cas d'alternance politique. »<sup>23</sup> De fait, le propriétaire foncier, occupe une place prépondérante dans les projets d'aménagement.*

Le propriétaire peut être divisé en deux catégories :

- Un particulier (propriétaire occupant ou propriétaire bailleur)
- Une entreprise (entreprise dans la gestion d'actifs immobiliers ou entreprise propriétaire occupante)

Ces deux types de propriétaires sont propriétaires de leurs biens par indivisions, démembrements ou copropriétés.

- Le rôle de l'opérateur foncier est un rôle de coordinateur entre les acteurs publics et privés et recouvre entre autres tâches la négociation des acquisitions, la conduite des procédures judiciaires, la définition des modalités de gestion et l'assistance pour la réalisation de cessions immobilières et de baux. Les opérateurs fonciers jouent un rôle clé dans l'acquisition d'un bien foncier.

Ils interviennent soit pour des opérations d'extensions urbaines soit pour des opérations sur des zones déjà urbanisées. Dans ce cas de figure les difficultés sont nombreuses, Stanley Geneste les énonce « *Une structure de la propriété plus complexes avec des propriétaires nombreux, des copropriétés, des locataires à reloger, des entreprises à relocaliser ou évincer. (...) la maîtrise d'une opération foncière est par voie de conséquence, plus longue à réaliser ; (...) la valeur des terrains est très élevée, comparée à des terrains non bâtis en zones agricoles et naturelles. »<sup>24</sup> C'est pour cette raison, que les collectivités délèguent de plus en plus cette activité spécifique, parfois longue et coûteuse aux opérateurs fonciers.*

---

<sup>20</sup> Projet de fin d'étude « concertation citoyenne autour de l'implantation d'équipements à nuisances », SERENNUS Fabienne, p10

<sup>21</sup> Les annales de la recherche urbaine n°89 « De la contestation à la concertation », Yann Renaud, p63.

<sup>22</sup> P. SUBRA, Géopolitique locale: Territoires, acteurs, conflits, chapitre 2

<sup>23</sup> Note d'information interne aux services du Conseil constitutionnel, p1

<sup>24</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p35.

Ces opérateurs fonciers sont regroupés au sein d'établissements publics fonciers (EPF) qui sont les seules structures habilitées au portage d'opération d'aménagement. Ils sont de deux sortes<sup>25</sup> :

#### Les EPF d'Etat :

**Mission** : acquérir ou faire acquérir des terrains et bâtiments pour «faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des terrains»

**Création** : par décret en Conseil d'Etat après avis des collectivités concernées

**Périmètre d'action** : fixe et ne pouvant être changé que par décret en Conseil d'Etat

**Extension** : par décret en Conseil d'Etat après avis des collectivités concernées

**Financement** : Taxe Spéciale d'Equipement, contributions de l'Etat et de collectivités (Conseil régional et Conseil général), emprunt et produits de cessions des terrains et de biens immobiliers

#### Les EPF locaux :

**Mission** : acquérir des terrains et bâtiments pour constituer de la réserve foncière ou pour réaliser une opération d'aménagement, pour leur compte, le compte de leurs membres ou de toute personne publique

**Création** : par le Préfet après délibération des EPCI compétents en matière de SCOT, de réalisation de ZAC et de PLH et/ou des communes non membres de l'un de ces EPCI

**Extension** : adhésion volontaire des collectivités

**Périmètre d'action** : « sur le territoire des communes ou des intercommunalités qui en sont membres »

**Financement** : Taxe Spéciale d'Equipement, contributions extérieures, emprunt et produits de cessions des terrains et de biens immobiliers, dons et legs

Figure 6 : Synthèse de missions des EPF (source : fiche pédagogique, Déc 2011)

Ces deux établissements publics fonciers sont légitimés par l'article L324-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté - art. 102 : « *L'Etat met à la disposition des collectivités territoriales, de leurs groupements, des établissements publics administratifs, des établissements publics mentionnés aux articles L. 143-16, L. 321-1, L. 321-14, L. 321-29, L. 321-36-1, L. 321-37, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme, (...)* »

-Le rôle de l'aménageur est défini dans l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, « *Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération, y compris, le cas échéant, par la voie d'expropriation ou de préemption. Il procède à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.* », Son rôle est donc essentiellement opérationnel, même si sa fonction tend à se diversifier vers de nouvelles tâches dites « *immatérielles* »<sup>26</sup>.

Les aménageurs sont de plusieurs sortes<sup>27</sup>:

- Les aménageurs privés, les aménagements qu'ils réalisent sont uniquement des lotissements.

---

<sup>25</sup> « Les établissements publics fonciers : des opérateurs fonciers au service des collectivités », Décembre 2011, p3

<sup>26</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p39

<sup>27</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p40/41

- Les entreprises publiques locales d'aménagement qui peuvent être de différentes natures :

-Les sociétés d'économie mixte (SEM), qui compte un minimum de sept actionnaires dont un au moins est un actionnaire privé. Le capital des actionnaires publics doit être supérieur à 50%.

-La société publique locale (SPL), est une société au statut privé mais dont le capital est détenu par au moins deux actionnaires et uniquement par des personnes publiques. L'intérêt étant de faire appel à un aménageur sans passer par des appels d'offres et permet de gagner six mois pour chaque projet d'aménagement. L'article L. 1531-1 du code des collectivités territoriales donne un cadre réglementaire à ce procédé : « *Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent créer, dans le cadre des compétences qui leur sont attribuées par la loi, des sociétés publiques locales dont ils détiennent la totalité du capital. Ces sociétés sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, des opérations de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.* »

-La société d'économie mixte à opération unique (SEMOP), rendue possible par la loi du 1 Juillet 2014<sup>28</sup> « *La société d'économie mixte à opération unique est constituée, pour une durée limitée, à titre exclusif en vue de la conclusion et de l'exécution d'un contrat avec la collectivité territoriale ou le groupement de collectivités (...)* », est un autre levier mis à la disposition des collectivités locales.

- Les établissements publics d'aménagement (EPA), ont été créés pour la réalisation d'opération d'aménagement publique à intérêt national, par exemple dans le cadre des projets d'aménagement cités précédemment : le projet euroméditerranée, le quartier d'affaires de La Défense, le secteur d'Orly-Rungis-Seine amont, le développement des aéroports de Paris-Charles-de-Gaulle, de Paris-Orly et de Paris-Le Bourget et l'opération d'aménagement " Villages Nature " sur la commune de Villeneuve-le-Comte.
- Certains opérateurs peuvent à eux seuls réaliser une opération d'aménagement si elle est à but résidentiel, par exemple les organismes d'HLM ou les autres organismes d'habitat social.

Ils ont aussi la possibilité de s'allier à d'autres acteurs publics ou privés.

-Le constructeur immobilier, est l'acteur chargé de la réalisation d'un ou plusieurs immeubles en respectant les normes fixées lors de la conception du projet d'aménagement. Il existe quatre types de constructeurs immobiliers :

---

<sup>28</sup> LOI n° 2014-744 du 1er juillet 2014 permettant la création de sociétés d'économie mixte à opération unique

- Le promoteur immobilier, acteur majeur de la construction immobilière, il est celui qui finance et réalise la construction d'immeubles. Son rôle est défini depuis Janvier 1979 : « *Le contrat de promotion immobilière est un mandat d'intérêt commun par lequel une personne dite " promoteur immobilier " s'oblige envers le maître d'un ouvrage à faire procéder, pour un prix convenu, au moyen de contrats de louage d'ouvrage, à la réalisation d'un programme de construction d'un ou de plusieurs édifices ainsi qu'à procéder elle-même ou à faire procéder, moyennant une rémunération convenue, à tout ou partie des opérations juridiques, administratives et financières concourant au même objet. Ce promoteur est garant de l'exécution des obligations mises à la charge des personnes avec lesquelles il a traité au nom du maître de l'ouvrage. (...)* »<sup>29</sup>

Il s'agit généralement d'une société privée type SCI.

Les types d'aménagements réalisés sont divers : « *résidences avec services, hôtels, bureaux, locaux commerciaux et industriels, parcs d'activités, rénovations, mais surtout appartements et maisons individuelles groupées.* »<sup>30</sup>

Les promoteurs immobiliers peuvent être : des groupes de promotion immobilière (*Akéry's 1<sup>er</sup> promoteur immobilier de l'année 2016*)<sup>31</sup> des établissements bancaires (BNP Immobilier), des entreprises de bâtiments (Bouygues Immobilier), des sociétés locales.

- Les bailleurs sociaux, sont des constructeurs dédiés à la construction, l'acquisition, l'amélioration, l'attribution, la gestion et la cession de logements locatifs à loyers plafonnés.

Les bailleurs sociaux peuvent être :

- Des Offices Publics de l'Habitat (OPH), créés initialement dès 1912 avec la loi Bonnefay sous le nom d'OPHBM, aujourd'hui cet organisme loge environ 8% des ménages français. « *en 2015, les Offices auront mis en chantier environ 31 600 logements. En 2014, ils ont investi pour construire et entretenir leur patrimoine près de 8,1 milliards d'euros.* »<sup>32</sup>
- Des sociétés anonymes d'HLM, leur rôle est défini dans l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation « *Les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ont pour objet de réaliser, dans les conditions fixées par leurs statuts, principalement en vue de la location, les opérations prévues à l'article L. 411-1. Elles peuvent également gérer les immeubles appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré et les immeubles à usage principal d'habitation appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un*

---

<sup>29</sup> Article 1831-1 du code civil

<sup>30</sup> « Qu'est-ce qu'un promoteur ? », Fédération promoteurs immobiliers.

<sup>31</sup> Le classement des promoteurs est réalisé à l'initiative d'Innovapresse et de sa lettre hebdomadaire La Lettre de la Pierre. Le classement des promoteurs est la seule enquête d'analyse indépendante dans le secteur. Ils sont classés par : le volume d'affaires réservé global, le volume d'affaires résidentiel, le nombre de logements réservés, le volume d'affaires en immobilier d'entreprise, le nombre de mètres carrés de bureaux vendus, les résultats financiers, le montant des fonds propres, et, pour ceux qui opèrent sur le segment des commerces, le nombre de mètres carrés de commerces vendus.

<sup>32</sup> Fédération nationale des directeurs d'OPH, « Les offices en chiffres »

*groupement de collectivités territoriales, à une société d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux, à des organismes à but non lucratif »*

- Les autos-promoteurs, désignent un ensemble de personnes qui se regroupent en coopérative ou en association afin de gérer eux-mêmes leur projet d'habitation, de la conception à la réalisation. Les avantages sont d'abord financiers, car ils permettent des économies d'échelles tant ce procédé élimine des intermédiaires. Stanley Geneste évoque une économie de 15 à 20%.<sup>33</sup> On appelle aussi ce mode d'aménagement privé l'habitat-participatif.
- Les collectivités locales, peuvent aussi avoir un rôle de constructeur immobilier généralement pour des installations d'équipements publics qui ne sont généralement pas pris en charge par un aménageur classique.

---

<sup>33</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p44

## I.3 Stratégie foncière

### I.3.1 Définir un objectif

Comme expliqué précédemment, l'opération d'aménagement est aujourd'hui un projet regroupant un ou plusieurs objectifs simultanément, des enjeux multiples, environnementaux, économiques, sociétaux et/ou politiques. Cette volonté d'aménagement se traduit aussi par une diversité des acteurs qui gravitent autour de ce projet, mais qui n'ont pas tous les mêmes intérêts. Un acteur pouvant avoir un rôle central dans la dynamique d'aménagement peut aussi le freiner ou empêcher son aboutissement.

Le succès d'une opération d'aménagement dépend donc essentiellement de son organisation, à savoir l'élaboration d'une stratégie foncière.

L'objectif premier de la stratégie foncière est de mettre en corrélation un projet urbain avec la réalité du terrain sur lequel porte le projet.

La première étape est donc de définir le type d'aménagement souhaité :

- Une extension urbaine
- Un renouvellement urbain
- La protection des espaces naturels

Chacun de ces types d'aménagement, génèrent des enjeux, des difficultés, des coûts, des acteurs différents qu'il convient d'identifier.

La stratégie foncière peut aussi être définie selon le contexte de l'opération, le tableau ci-dessous<sup>34</sup> synthétise deux approches différentes :



Figure 7 : Approche de stratégie foncière (source : HAL, Archive ouverte)

Une troisième approche a été évoquée : par rapport à une politique foncière, stratégie de souplesse, méthodologie de compromis, stratégie de construction du projet, démarche d'ajustement.<sup>35</sup>

<sup>34</sup> Romain MARTEL, « Stratégies foncières : manœuvres et montages d'opérations foncières au service des collectivités alsaciennes. »

<sup>35</sup> S.GENESTE, *Initiation au montage d'une opération d'aménagement*, 2016, p160.

### I.3.2 Choisir le niveau de maîtrise foncière.

Une fois l'objectif et l'approche définie, se pose la question du niveau de maîtrise foncière. En effet, il existe deux niveaux de maîtrise :

- Le propriétaire
- Le locataire

Ces deux niveaux permettent une maîtrise foncière qui peut être :

- Une maîtrise foncière totale, permettant à l'initiateur de garder un contrôle complet sur les opérations.
- Une maîtrise foncière inexistante, le rôle de l'acteur public sera un rôle d'encadrement
- Une maîtrise foncière partielle, utilisée généralement quand la maîtrise complète des coûts d'acquisitions est trop élevée pour la collectivité. L'acquisition est alors réalisée par un opérateur.

Le cas du portage foncier : est une solution pour les collectivités pour acquérir un bien en déléguant à un organisme externe l'acquisition financière et la gestion du foncier en vue d'une opération d'aménagement.

L'avantage, faciliter l'acquisition sans apport financier au moment de l'acquisition.

Le coût est alors réparti dans le temps.

Les EPF et SAF sont les seules structures de portage foncier habilitées pour la réalisation d'une opération d'aménagement par les acteurs publics.

### I.3.3 Etablir des partenariats entre les différents acteurs fonciers.

Outre l'objectif choisit et le niveau de maîtrise foncière, le bon déroulement d'une opération d'aménagement de la manière la plus efficiente, repose en grande partie sur la qualité des partenariats noués. En effet, la réalisation d'un aménagement est le résultat d'un processus de négociation, entre acteurs publics et privés, qui doit être le plus efficace possible.

Pour Stanley Geneste le partenariat *«consiste à additionner les spécialités respectives des partenaires en vue de réaliser une œuvre commune et non à « faire à la place de ». Dans un partenariat, chacun apporte une compétence, une valeur ajoutée et en retire une « plus-value »*<sup>36</sup>.

L'objectif est donc la réalisation d'un projet commun tout en assurant les intérêts de chacun. Ce met alors en place des systèmes d'associations.

Les partenariats peuvent être de plusieurs sortes :

-Les partenariats avec les acteurs privés. Ces systèmes d'associations ont été catégorisés par Stanley Geneste en quatre modes :

- Le mode séquencé : ou vertical, *«adapté pour les opérations d'aménagement peu complexes et développant des produits immobiliers standards.»*<sup>37</sup>
- Le mode intégré : *«Un acteur unique mène les rôles d'aménageur, de constructeur et d'investisseurs.»*<sup>38</sup> Méthode la plus rentable puisque les intervenants sont limités.

---

<sup>36</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p53.

<sup>37</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p57.

<sup>38</sup> S.GENESTE, Initiation au montage d'une opération d'aménagement, 2016, p57



- Le mode hybride : Les domaines d'interventions de chaque acteur sont multiples. Ce mode permet de coupler le mode séquencé et intégré.
- Le mode participatif : Complémentarité des rôles et acteurs, aménageurs et propriétaires travaillent de concert pour réaliser l'opération d'aménagement.

-Les partenariats peuvent aussi être institutionnels c'est-à-dire, que les acteurs instaurent un outil juridique de type sociétés comme vu précédemment : SCI, SEM ou encore des SAS, société de portage etc...

Cet outil juridique peut aussi être associatif notamment pour les propriétaires privés via les AFU.

-Les partenariats contractuels, ce sont des associations d'acteurs liés par un contrat qui définit le rôle de chaque acteur, coordonne les opérations, le contrat peut aussi spécifier les intérêts de chacun et leurs engagements.

-Les partenariats opérationnels, regroupés en trois catégories :

- La co-titularité des autorisations d'urbanisme. Les parties autour d'un même projet se regroupent pour demander le permis de construire conjointement.
- Dans le cas de la réalisation d'une zone d'aménagement concertés. Avec l'étape de la concertation préalable et la constitution d'un dossier de création.
- Les outils de division foncière.

## II Les principaux outils de maîtrise du foncier en termes d'acquisition

Après avoir défini ce qu'est l'aménagement, il ressort que l'élément nécessaire à sa réalisation reste la maîtrise du foncier. L'acquisition des parcelles nécessaires à l'opération reste indispensable.

Pour un opérateur privé qui souhaite réaliser une opération d'aménagement seul l'acquisition préalable des parcelles en permettra la réalisation. Le seul choix qui s'offre pour la réalisation d'un aménagement privé, hors concession d'aménagement, est donc l'acquisition amiable des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération.

L'opérateur privé sera donc limité par le prix et les conditions d'acquisition.

Un autre moyen envisageable pour l'acquisition du foncier dans le cadre d'un aménagement privé est l'utilisation de « l'usucapion », mais cette façon de faire est relativement inadaptée au vu du temps nécessaire à sa réalisation.

De la même manière pour les opérations d'aménagement publiques la maîtrise du foncier est un élément indispensable. Même si l'acquisition amiable reste le procédé le plus juste en termes d'acquisition, les opérateurs publics disposent d'outils supplémentaires pour acquérir le foncier. Ils peuvent être contraignants pour les propriétaires mais leurs utilisations sont justifiées par l'intérêt général et ne saurait être utilisé à d'autres fins.

Nous verrons les principaux outils et démarches permettant la maîtrise du foncier, puis des cas pratiques de leurs utilisations.

### II.1 Acquisition amiable

#### II.1.1 Définition

L'acquisition amiable se réalise entre deux parties, le vendeur et l'acheteur par une vente. La vente est définie par l'article 1582 du Code Civil « *La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer. Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé* ».

Il s'agit d'un contrat synallagmatique, consensuel et à titre onéreux qui porte sur une chose. La vente est formée par le simple échange des consentements des parties sur la chose et le prix, selon l'article 1583 du Code Civil « *Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.* »

La chose doit exister lors de l'échange des consentements, doit être déterminée, aliénable et appartenir au vendeur. Le prix, est obligatoirement une somme d'argent. Il doit être déterminé, réel et sérieux. Article 1591 du Code Civil « *Le prix de la vente doit être déterminé et désigné par les parties.* »

Dans le domaine de la vente de bien immobilier, il est courant de passer des avant-contrats. Un avant contrat «*est une convention par laquelle les signataires arrêtent les règles par lesquelles elles entendent ultérieurement s'engager. Dans l'exécution d'une ou de plusieurs opérations.* »<sup>39</sup>. Les parties peuvent considérer qu'il manque des éléments importants pour

---

<sup>39</sup> Définition du dictionnaire juridique.

passer le contrat de vente et choisissent de l'encadrer par un contrat préparatoire de deux sortes :

- La promesse unilatérale de vente ou d'achat est un contrat par lequel le promettant s'engage à vendre ou à acheter un bien au bénéficiaire de la promesse. Le bénéficiaire se réserve le droit d'accepter ou de refuser dans un certain délai. La promesse est un contrat synallagmatique car les deux parties donnent leurs accords, mais acceptation de la promesse ne vaut pas acceptation de la vente. Le bénéficiaire dispose d'une option pendant un certain temps. Au moment où l'option est levée par le bénéficiaire, la promesse se transforme immédiatement en vente. Le bénéficiaire dispose d'un véritable choix tandis que le promettant est engagé tant que l'option n'est pas exécutée. Pour cela une contrepartie a été créée, l'indemnité d'immobilisation en général de 10% du prix, qui est conservée par le promettant quand l'option n'a pas été levée alors que toutes les conditions fixées avaient été remplies.
- Le compromis de vente est la réunion des deux promesses unilatérales de vente et d'achat. Dans ce cas il n'y a pas d'option à lever, vendeur et acquéreur ont donné leur consentement à la vente. Pour différencier le compromis de la vente elle-même, il est important que les parties le rédigent de manière à ce qu'il ne puisse pas être lu comme une vente ferme et définitive. Pour cela il y aura des conditions suspensives. En général la vente est suspendue jusqu'à un événement futur et incertain ou à un terme. (voir annexe 1)

### II.1.2 Procédures et document à obtenir et à mettre en œuvre

« L'acte établi par un notaire, signé par lui et revêtu du sceau que lui a confié l'Etat, est un «acte authentique», également appelé «acte notarié». »<sup>40</sup>.

En principe tout acte de vente prend la forme d'un acte authentique ce qui permet de s'acquitter des formalités de publicité foncière. Dans le cas de la vente entre une personne publique et une personne privée, l'acte de vente peut prendre la forme d'un acte administratif.

En réalité les collectivités n'utilisent que très peu cette prérogative. Cette forme authentique ou administrative est obligatoire pour garantir l'opposabilité aux tiers.

La promesse de vente peut être passée sous seing privé ou sous la forme d'un acte authentique. Dans les deux cas, il est nécessaire d'enregistrer la promesse de vente auprès de la recette des impôts :

-L'enregistrement doit être effectué après sa signature dans un délai de 10 jours pour la promesse sous seing privé.

-Dans le mois pour celle passée sous la forme d'un acte authentique.

Pour le compromis de vente l'enregistrement à la recette des impôts n'est pas obligatoire. Le compromis de vente peut être passé sous-seing privé ou sous la forme d'un acte notarié. Dans le cas de l'acte notarié le compromis est normalement publié.

Que ce soit pour la promesse unilatérale ou la promesse synallagmatique si elle est passée sous-seing privé et consentit par un particulier elle ne peut excéder une durée de dix-huit mois prorogation comprise. Passé ce délai, elle est réputée nulle et sans effet (cass. 3<sup>ème</sup> civ

---

<sup>40</sup> Publication sur le site officiel des notaires d'Ile-de-France, « Qu'appelle-t-on un acte authentique ? »

18 février 2015). Cela implique qu'une réitération de la promesse est obligatoire dans ce délai de dix-huit mois.

### II.1.3 Spécificités liées aux collectivités territoriales en termes d'acquisition

En matière de vente amiable réalisée avec un opérateur privé les collectivités territoriales sont soumises aux règles de droit commun. Leur statut de personne publique les contraint à respecter une procédure particulière lors de la vente :

-Les acquisitions amiables par la collectivité sont soumises à l'avis de France Domaine : « *Les projets d'opérations immobilières mentionnés à l'article L. 1311-10 doivent être précédés, avant toute entente amiable, d'une demande d'avis de l'autorité compétente de l'Etat lorsqu'ils sont poursuivis par les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics.* »<sup>41</sup> L'avis est obligatoire pour les acquisitions d'une valeur supérieure ou égale à 180000 euros fixé par arrêté ministériel.<sup>42</sup>

-Cet avis doit être rendu dans un délai de un mois à compter de la date de réception de la demande d'avis au service des domaines.

-L'avis est réputé donné si il n'y a pas de retour dans le délai imparti.

-Pas d'obligation de respecter l'avis même si en faire la demande est obligatoire.

-Pour les communes de plus de 2000 habitants, un bilan des acquisitions et cessions réalisées par la commune sur l'année doit faire l'objet d'une délibération au conseil municipal et être annexés au compte administratif de celle-ci.<sup>43</sup>

-Le pouvoir exécutif doit faire exécuter les décisions du conseil municipal.

Le service France domaine, fais partie de la DGFIP et son action est multiple:

-Valorisation du patrimoine immobilier de l'Etat (estimation, gestion et vente des immeubles de l'Etat.

-Application des politiques immobilières de l'Etat.

-Gestion des successions vacantes.

-Rôle de conseil auprès du juge d'expropriation (sur le montant des indemnités attribuées aux expropriés).

#### Commentaire :

👁️ L'acquisition amiable peut être mise en œuvre aussi bien par des opérateurs privés que par des opérateurs publics.

Pour les opérations d'aménagements privés l'acquisition amiable reste un des seuls moyens pour acquérir le foncier. Pour les opérations d'aménagements publics l'acquisition amiable est l'outil à privilégier pour la maîtrise foncière mais n'est pas le seul levier.

L'avantage principal de l'acquisition amiable réside dans le fait qu'elle laisse une grande flexibilité dans l'acquisition des biens. En effet elle permet une négociation entre les parties jusqu'à leur consentement.

De plus cet outil va permettre une acquisition, qui pourra être échelonnée en fonction des possibilités financières.

---

<sup>41</sup> Article L. 1311-9 et 10 du code des collectivités territoriales.

<sup>42</sup> Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes.

<sup>43</sup> Article L. 2241-2 du code général de la propriété des personnes publiques

Pour la personne publique l'acquisition à l'amiable reste le moyen le plus rapide et surtout le moins contraignant pour les propriétaires.

## II.2 Acquisition par dons et legs

### II.2.1 Définition

Un don ou un legs constitue la transmission faite dans une intention libérale, d'un bien ou d'un droit, consenti par une personne à une autre. Quand cette transmission s'effectue entre vifs on parle de don ou de donation et la personne bénéficiaire du don est appelée « donataire ». Quand cette transmission est décidée après le décès du donateur par testament on parle de legs, la personne bénéficiaire du legs est appelée « légataire ». Le transfert d'un bien ou d'un droit immobilier est nécessairement réalisé par un acte notarié pour les dons. Pour les legs ce transfert doit être obligatoirement écrit dans les dispositions testamentaires. En droit commun pour effectuer un don ou un legs il faut être majeur et capable.

### II.2.2 L'acceptation des dons et legs

L'acceptation des dons et legs par les collectivités locales et leurs établissements publics est défini aux articles L. 1121-4 à 6 du code général de la propriété des personnes publiques.

C'est l'organe délibérant qui statuera sur l'acceptation ou le refus des dons et legs, selon les conditions fixées, pour les communes<sup>44</sup>, les départements<sup>45</sup> et les régions<sup>46</sup>.

Lors de la réception par le notaire :

- *« d'un testament contenant un legs en faveur d'une commune ou d'un établissement public communal est tenu, dès l'ouverture du testament, d'adresser au maire ou au représentant de l'établissement légataire, la copie intégrale des dispositions testamentaires »<sup>47</sup>*
- *« d'un testament contenant un legs en faveur d'une commune ou d'un établissement public communal est tenu, dès l'ouverture du testament, d'en donner avis au comptable de la commune ou de l'établissement. La même obligation est imposée à tout notaire ayant reçu un acte portant donation au profit d'une commune ou d'un établissement public communal. »<sup>48</sup>*

Le maire aura alors deux possibilités, attendre la délibération du conseil municipal sur l'acceptation ou accepter provisoirement avant la décision du conseil municipal *« Le maire peut toujours, à titre conservatoire, accepter les dons et legs et former, avant l'autorisation, toute demande en délivrance »<sup>49</sup>*. En matière de donation l'acceptation provisoire est conseillée, car elle rend le don irrévocable en cas de décès du donateur. En revanche en matière de legs elle l'est beaucoup moins car la commune a pour obligation de consulter les

---

<sup>44</sup> Article L. 2242-1 et suivants du code général des collectivités territoriales

<sup>45</sup> Article L. 3213-6 et suivants du code général des collectivités territoriales

<sup>46</sup> Article L. 4221-6 et suivants du code général des collectivités territoriales

<sup>47</sup> Article R. 2242-1 du code général des collectivités territoriales

<sup>48</sup> Article R. 2242-3 du code général des collectivités territoriales

<sup>49</sup> Article R. 2242-4 du code général des collectivités territoriales

héritiers avant toute prise de décision. L'acceptation provisoire doit être annexée à l'acte authentique constatant le don ou le legs. À défaut, l'acceptation définitive du conseil municipal devra faire l'objet d'un acte authentique séparé.

La différence majeure entre don et legs intervient au niveau du recours des héritiers. En effet, pour les dons les héritiers légaux ne disposent d'aucun recours tant que la succession n'est pas ouverte. Dans le cas d'un legs, à contrario les héritiers légaux disposent d'un délai de six mois à partir de l'ouverture du testament pour émettre leurs réclamations.

Les dons et legs peuvent être acceptés sans condition et être grevés de charges ou de conditions. La collectivité doit alors se plier à ces conditions, sauf si elle en demande la révision judiciaire.

### II.2.3 Révision des charges et des conditions

La révision des charges et conditions des dons et legs est régie par le code civil.<sup>50</sup> La révision peut être sollicitée par le donataire ou légataire « *lorsque, par suite d'un changement de circonstances, l'exécution en est devenue pour lui soit extrêmement difficile, soit sérieusement dommageable.* »<sup>51</sup>. Les causes de révision peuvent être diverses et variées.

La demande de révision est adressée au juge qui pourra selon les cas :


- Réduire en quantité ou périodicité les prestations grevant la libéralité.
- Modifier l'objet en s'inspirant de l'intention du disposant.
- Regrouper des prestations analogues résultant d'autres libéralités.
- Autoriser l'aliénation de tout ou une partie des biens faisant l'objet de la libéralité.

Dans tous les cas le juge doit veiller à maintenir tant que possible la volonté du disposant.

### II.2.4 La révocation judiciaire

La collectivité territoriale qui ne respecterait pas les conditions et charges grevant la libéralité et qui n'aurait pas engagé la demande en révision de celles-ci, s'expose à la révocation judiciaire de la libéralité. La demande en révocation est initiée par le disposant ou ses héritiers légaux au tribunal de grande instance. Cette révocation aura un effet rétroactif. Les biens seront donc restitués dans leur état d'origine et à défaut à un remboursement entre les parties.

#### Commentaire

 L'acquisition par dons et legs peut bénéficier aussi bien aux opérateurs privés qu'aux opérateurs publics. Même si l'acquisition par dons et legs est un outil permettant d'acquérir le foncier, il est certain qu'il n'est que très peu utilisé. En effet dans ce cas, l'acquisition dépend de la volonté du propriétaire à transmettre ses biens. Cependant le moment de la

---

<sup>50</sup>Article L. 1311-17 du code général des collectivités territoriales « *La révision des conditions et charges grevant les donations ou legs consentis au profit des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics est régie par les articles 900-2 à 900-8 du code civil.* »

<sup>51</sup>Article 900-2 du code civil

transmission qui ne coïncide pas obligatoirement au moment de la réalisation de l'opération d'aménagement.

L'avantage majeur de cette procédure est le coût, la gratuité d'acquisition qui est un atout important, car la question financière occupe une place prépondérante dans la réalisation d'une opération d'aménagement comme expliqué dans la partie I.1.3. Tandis que l'inconvénient premier est le respect des charges et des conditions afférentes.

De plus le recours des héritiers peut amener le légataire à être dépossédé du bien.

## **II.3 Acquisition par voie de préemption**

### **II.3.1 Définition**

Le droit de préemption est la faculté donnée à la personne publique dans des zones préalablement définies par elle, d'acquérir en priorité un bien immobilier lors de son aliénation, dans le but de réaliser une opération d'intérêt général.

### **II.3.2 Les principaux droits de préemption**

Il existe plusieurs droits de préemption :

-Le droit de préemption urbain, exercé dans le but de réaliser des actions et opérations définies dans l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

-Le droit de préemption dans les ZAD, institué par l'Etat, pour une durée de 6 ans dont l'objet et les biens sont identiques au DPU.

-Le droit de préemption dans les espaces naturels sensibles, institué par le département, héritier des périmètres sensibles institué en 1959, ayant pour but la sauvegarde et la mise en valeur des ENS.

-Le droit de préemption sur les fonds de commerce, ayant pour but le maintien des activités commerciales. Il porte sur les fonds de commerce ou artisanaux, mais peut également porter sur des terrains devant recevoir des commerces.

Dans le cadre de ce mémoire nous étudierons uniquement le droit de préemption urbain et accessoirement le droit de préemption dans les ZAD.

### **II.3.3 Le droit de préemption urbain**

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme liste les biens soumis au DPU, que l'on peut diviser en plusieurs catégories :

- Les immeubles (bâti ou non bâti) ou droits sociaux aliénés à titre onéreux.
- Les cessions de droit indivis.
- Les cessions de part social de SCI.
- Les Immeubles construits ou acquis par des organismes d'habitation à loyer modéré.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement le DPU peut être exercé uniquement sur fraction de l'unité foncière comprise dans le périmètre de l'opération. Cette préemption

fractionnée n'est possible que si elle est justifiée par l'opération d'aménagement. De plus à la demande du propriétaire le titulaire du DPU peut être contraint à exercer son droit sur la totalité de l'unité foncière.<sup>52</sup>

#### Mise en place du DPU:

Le DPU peut être établi dans toutes les communes dotées d'un POS ou d'un PLU sur tout ou partie de leurs territoires dans les zones urbaines et à urbaniser, indépendamment de tout projet précis. Pour les communes dotées d'une carte communale, il est institué dans le cadre d'un projet précis.<sup>53</sup>

Dans tous les cas il est instauré par délibération du conseil municipal et doit être affiché pendant un délai d'un mois en mairie et doit faire l'objet de publicité dans deux journaux du département.<sup>54</sup> Le caractère exécutoire de la délibération cours à compter du premier jour d'accomplissement de ces mesures.

#### Mise en place du droit de préemption dans les ZAD:

Les ZAD qui constituent un moyen permettant à une collectivité l'acquisition foncière en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement importante, permet, également d'éviter la spéculation foncière dans le périmètre de la zone à l'annonce du projet par la collectivité. Dans les ZAD (créée selon les dispositions de l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme) le droit de préemption peut être institué pour une période de six ans renouvelable à compter de l'acte de création de la ZAD. Le titulaire du droit de préemption est désigné lors de la création de la ZAD.<sup>55</sup>

### **II.3.4 Bénéficiaires du droit de préemption**

Le titulaire de plein droit en matière de préemption urbaine est le conseil municipal. L'organe délibérant d'un EPCI à qui la compétence a été transférée peut également exercer ce droit. Dans ce cas la commune perd toute attribution à utiliser le droit en question.

Il est aussi possible de déléguer le droit de préemption. En effet, *«l'organe délibérant de l'EPCI, titulaire de plein droit du droit de préemption, peut alors lui-même déléguer l'exercice du DPU, à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement »*.<sup>56</sup>

### **II.3.5 La déclaration d'intention d'aliéner**

Toute aliénation soumise au droit de préemption doit faire l'objet d'une DIA sous peine de nullité.

Dans le cas d'une vente passée sans DIA le titulaire du droit de préemption a 5 ans à compter de la publication de l'acte de vente au SPF pour se manifester.

---

<sup>52</sup> L. 213-2-1 du code de l'urbanisme

<sup>53</sup> L. 211-1 du code de l'urbanisme

<sup>54</sup> R. 211-2 du code de l'urbanisme

<sup>55</sup> L. 212-2 du code de l'urbanisme

<sup>56</sup> B. RIVOIRE et J.AZOGUI, Maîtriser le foncier, juin 2016, p160



La DIA comporte obligatoirement : l'identité du propriétaire, la désignation du bien, le prix de vente, les conditions d'aliénation et la signature du propriétaire ou de son mandataire.

A défaut la décision de préempter serait rendue illégale.

A compter de la réception de la DIA, le titulaire du droit de préemption dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer sur son acceptation d'acquérir ou sa renonciation à préempter. Le silence de l'administration vaut refus d'exercer son droit. (*voir annexe 2*)

### **II.3.6 Procédure d'acquisition**

Le titulaire du droit de préemption doit nécessairement consulter pour avis le service des domaines pour les montants supérieurs ou égaux à 180 000 euros.

Dans les ZAD, le directeur départemental ou régional des services fiscaux doit obligatoirement être consulté pour avis et cela quel que soit le montant de l'acquisition.<sup>57</sup>

A compter de la réception de la demande d'avis, le service des domaines ou les services fiscaux ont un mois pour répondre. Sans réponse, à l'issue de ce délai le titulaire du droit peut préempter.

### **II.3.7 Justification de l'exercice du droit de préemption**

Afin de faire obstacle à toute utilisation de préemption détournée, la décision de préemption doit être obligatoirement motivée et n'est possible que si le projet d'aménagement qui la motive est déterminé dans ses grandes lignes.

*«Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ».*<sup>58</sup>

Cela permet au propriétaire du bien préempté de savoir pour quelle raison le titulaire du droit de préemption s'est substitué à l'acquéreur évincé. Toutefois, il convient de préciser qu'une décision de préemption, sans objet, mais faisant référence à un acte ou une décision antérieure est autorisée.

La réalité du projet est le second élément obligatoire à l'exercice du droit de préemption. Il doit être exercé dans l'intérêt général et correspondre aux finalités des actions ou opérations d'aménagement de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. De plus la réalité du projet doit être démontrée *«soit par des éléments attestant l'antériorité du projet, soit par des précédents démontrant qu'il s'insère dans une politique dont il est l'une des manifestations et qui rendent sa réalisation quasi certaine.»*<sup>59</sup>

### **II.3.8 L'exécution de la décision de préemption**

Pour devenir exécutoire, la décision de préemption doit obligatoirement faire l'objet du contrôle de légalité. C'est après cette étape qu'elle pourra être notifiée. La notification est faite au vendeur, au notaire et à l'acquéreur évincé, dans un délai de deux mois.

---

<sup>57</sup> Article R. 213-21 du code de l'urbanisme

<sup>58</sup> Article L. 210-1 du code de l'urbanisme

<sup>59</sup> R. HOSTIOU, Expropriation et préemption, 2011, p343

La loi ALUR, impose de publier la décision de préemption. Le défaut de publication n'entraîne pas de sanction, mais a pour but de faire courir le délai de recours pour éviter qu'un tiers puisse attaquer la décision sans aucun délai.

### II.3.9 Renonciation, préemption ou fixation judiciaire<sup>60</sup>

Dans le délai de deux mois après la réception de la DIA, le bénéficiaire du droit de préemption à la possibilité d'y répondre de trois manières différentes :

-Il peut renoncer à préempter.

Le propriétaire du bien peut librement aliéner son bien. La vente doit se réaliser au prix de la DIA.

-Préempter au prix et dans les conditions fixées par la DIA.

Dans ce cas la vente sera réputée parfaite. Le bénéficiaire du droit de préemption se substituera à l'acquéreur évincé et disposera d'un délai de quatre mois pour payer ou consigner le prix. A défaut le propriétaire du bien pourra librement aliéner son bien ou proposer au titulaire du droit de préemption d'acquiescer à un prix différent.

-Préempter à un autre prix et propose une contre-offre au propriétaire du bien qui dispose d'un délai de deux mois pour émettre une réponse.

Si le vendeur accepte la vente se réalisera dans les mêmes conditions que la préemption au prix. Si le vendeur maintient le prix le titulaire du droit de préemption à quinze jours pour saisir le juge de l'expropriation en fixation judiciaire du prix, à défaut il renonce tacitement à son droit de préemption. Enfin le vendeur peut simplement renoncer à l'aliénation de son bien dans le délai de deux mois, le manque de réponse de sa part entraîne une renonciation tacite.

#### Commentaire

👁 L'acquisition par le droit de préemption urbain est réservée à la personne publique. Cet outil revêt plusieurs avantages, il est simple à mettre en œuvre, il permet d'avoir une bonne perception du marché immobilier.

En effet par l'intermédiaire des déclarations d'intention d'aliéner, il sert à l'établissement d'une référence grâce à la connaissance des prix du marché.

De plus il permet de préserver les intérêts financiers de la commune notamment lorsque le prix est fixé. Ce procédé a également des inconvénients, en effet même si l'acquisition par voie de préemption n'est pas une obligation, le droit de délaissement qui en découle peut être plus contraignant et induit d'avoir les moyens financiers pour acquiescer.

De plus le moment d'acquisition dépend du vendeur, tant qu'il ne décide pas de vendre l'acquisition ne se réalise pas. Pour finir le droit de préemption urbain peut mener à des

---

<sup>60</sup> Article R. 213-8 du code de l'urbanisme « Lorsque l'aliénation est envisagée sous forme de vente de gré à gré ne faisant pas l'objet d'une contrepartie en nature, le titulaire du droit de préemption notifie au propriétaire :

a) Soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption ;

b) Soit sa décision d'acquiescer aux prix et conditions proposés, y compris dans le cas de versement d'une rente viagère ;

c) Soit son offre d'acquiescer à un prix proposé par lui et, à défaut d'acceptation de cette offre, son intention de faire fixer le prix du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation »

acquisitions éparses étant donné que la fréquence d'acquisition dépend de la volonté des propriétaires.

## II.4 Acquisition par voie d'expropriation

### II.4.1 Définition

L'expropriation est une procédure d'acquisition du foncier par laquelle la personne publique oblige le propriétaire d'un immeuble bâti ou non à lui en céder la propriété.

L'atteinte au droit de propriété qui en découle ne peut être que justifié, en effet :

- *« Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international. »*<sup>61</sup>

- *« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »*<sup>62</sup>

- *« Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité. »*<sup>63</sup>

Il ressort de ces textes que l'expropriation n'est possible que pour « cause d'utilité publique » et contre « une juste et préalable indemnité. »

Le code de l'expropriation vient encadrer cette procédure et définit les conditions de sa mise en application :

*« L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*<sup>64</sup>

La procédure d'expropriation se distingue en deux phases, la phase administrative et la phase judiciaire.

### II.4.2 Le caractère d'utilité publique de l'expropriation

Le CE du 19 Octobre 2012, commune de Levallois-Perret vient rappeler les éléments constituant la notion d'utilité publique dans une opération nécessitant l'expropriation.

*« Considérant qu'il appartient au juge, lorsqu'il doit se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels*

---

<sup>61</sup> Article 1 protocole du 20 mars 1952, additionnel à la CEDH de 1950

<sup>62</sup> Article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789

<sup>63</sup> Article 545 du code civil

<sup>64</sup> Article L. 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

*immobiliers, de contrôler successivement qu'elle répond à une finalité d'intérêt général, que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation, notamment en utilisant des biens se trouvant dans son patrimoine et, enfin, que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente »*

En effet le caractère d'utilité publique doit répondre à trois critères :

- Avoir une finalité d'intérêt général.
- Etre absolument nécessaire.
- Avoir plus d'avantages que d'inconvénients.

### **II.4.3 La finalité d'intérêt général**

L'intérêt général est défini comme «*la pierre angulaire de l'action publique, dont il détermine la finalité et fonde la légitimité*»<sup>65</sup>. L'intérêt général prend donc tout son sens dans les mesures prises par l'administration dans le but de profiter à l'intérêt de tous les administrés. C'est la finalité et la limite de l'action publique.

### **II.4.4 La nécessité de l'expropriation**

L'expropriation ne peut être qu'obligatoirement nécessaire. Toute opération qui pourrait être réalisée dans des conditions identiques sans employer l'expropriation ne pourrait pas être déclarée d'utilité publique, «*L'expropriation étant conditionnée par l'impossibilité pour la personne publique de disposer de l'assiette foncière requise pour la réalisation de son projet dans son patrimoine* »<sup>66</sup>.

### **II.4.5 L'intérêt de l'expropriation par rapport aux inconvénients**

Les avantages sont comparés aux inconvénients pour obtenir un bilan positif. Tous les inconvénients que comporte l'opération, tels que, l'atteinte au droit de propriété, l'importance du coût financier, les désordres économiques, sociaux et environnementaux ne peuvent pas être disproportionnés par rapport aux avantages de l'opération qui fait l'objet de la déclaration d'utilité publique.

### **II.4.6 La phase administrative de la procédure d'expropriation**

Le but de cette phase administrative est de porter à la connaissance de toutes les personnes concernées, la possible expropriation pour cause d'utilité publique de leurs propriétés.

Deux actes administratifs sont nécessaires pour compléter cette phase :

- La déclaration d'utilité publique.
- L'arrêté de cessibilité.

---

<sup>65</sup> Conseil d'Etat, Rapport public 1999, Réflexion sur l'intérêt général

<sup>66</sup> R. HOSTIOU « Défaut de nécessité de l'acquisition et légalité de la DUP », 2008, p149

## II.4.7 La déclaration d'utilité publique

La DUP justifie l'expropriation. Pour être prononcée, la DUP devra faire l'objet d'une enquête publique préalable. Le dossier d'enquête publique est monté par l'expropriant et va permettre au public d'être suffisamment informé sur le projet. (*voir annexe 3*)

En DUP le dossier d'enquête peut être normal ou simplifié. Le dossier normal sera composé d'une notice explicative, d'un plan de situation, du périmètre délimitant les biens à exproprier, d'une appréciation sommaire des dépenses et d'une étude d'impact.

Pour le dossier simplifié qui concerne les opérations d'aménagements en urgence ou les acquisitions d'immeubles sans travaux (hors petites rénovations intérieures), il sera composé d'une notice explicative, d'un plan de situation, du périmètre délimitant les biens à exproprier et d'une estimation des acquisitions nécessaires. Le préfet désigne le commissaire enquêteur la durée de l'enquête est au minimum de quinze jours pour la simplifiée et minimum de trente jours pour la normale. Les conclusions rendues par le commissaire au terme de l'enquête, doivent être délivrées dans un délai de un mois après la fermeture du registre et rédigé dans un rapport. La DUP est prononcée dans un délai de un an maximum après la fermeture de l'enquête. Elle est prononcée par arrêté du préfet, mais peut également être prononcée par arrêté ministériel ou par le conseil d'Etat selon les situations.<sup>67</sup> De plus la DUP précise pour quel délai l'expropriation est possible «*Il ne peut excéder cinq ans, si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat*»<sup>68</sup>

## II.4.8 L'arrêté de cessibilité

L'arrêté de cessibilité (*voir annexe 4*) va servir à l'identification des parcelles concernées par l'expropriation. L'arrêté de cessibilité est un acte individuel non créateur de droit, qui sera pris après la réalisation d'une enquête parcellaire. L'enquête parcellaire permet l'identification des parcelles et des titulaires de droit réels. Suite à l'enquête, le commissaire enquêteur rédige un rapport qui peut proposer de légères modifications sur les propriétés dans le périmètre de l'opération. Il devra également dresser un procès-verbal de l'opération. Le préfet prend alors un arrêté de cessibilité qui sera notifié à toutes les personnes concernées. Il sera également transmis au juge de l'expropriation pour qu'il prononce le transfert de propriété et fixe l'indemnité. La notification au juge doit être faite dans un délai de six mois sous peine de nullité.

## II.4.9 La phase judiciaire de la procédure d'expropriation

Durant la phase judiciaire, le juge de l'expropriation va prononcer le transfert de propriété puis il fixe le montant de l'indemnité due au propriétaire.

Le juge est saisi par le préfet. Dans le cadre du transfert de propriété le rôle du juge est de contrôler que le dossier comporte toutes les pièces de la phase administrative.

Si le dossier est incomplet le préfet dispose d'un délai d'un mois pour le compléter, sinon le juge annulera la demande. Si le dossier est complet «*Dans un délai de quinze jours à compter de la réception du dossier complet au greffe de la juridiction, le juge saisi prononce,*

---

<sup>67</sup> Article L. 121-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique «*L'utilité publique est déclarée par l'autorité compétente de l'Etat. Un décret en Conseil d'Etat détermine les catégories de travaux ou d'opérations qui ne peuvent, en raison de leur nature ou de leur importance, être déclarés d'utilité publique que par décret en Conseil d'Etat*»

<sup>68</sup> Article L. 121-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

*par ordonnance, l'expropriation des immeubles ou des droits réels déclarés cessibles au vu des pièces mentionnées à l'article R. 221-1 ».*<sup>69</sup> Cette ordonnance est obligatoirement notifiée aux propriétaires expropriés et publiée au SPF. De plus l'ordonnance a pour effet d'éteindre tous les droits réels et personnels existants sur le bien exproprié.

Le juge de l'expropriation doit aussi fixer le montant de l'indemnisation due au propriétaire. Une offre est faite à l'exproprié, en cas de consentement, l'expropriant versera le montant de l'indemnité et prendra possession du bien. A défaut d'accord amiable, c'est le juge de l'expropriation qui fixera le montant de l'indemnité.

Ce dernier a pour obligation de se rendre sur les lieux pour une visite en présence des parties et va évaluer le prix du bien. Il statue ensuite, sur le montant de l'indemnité due au propriétaire par l'expropriant qui ne prendra possession du bien qu'après le versement de celle-ci. L'exproprié aura alors un mois pour quitter les lieux.

### Commentaire

👁 L'acquisition par voie d'expropriation pour cause d'utilité publique est réservée à la personne publique. Même si cet outil est très contraignant pour les propriétaires, l'avantage principale de l'expropriation est bien l'acquisition forcée contre la volonté des propriétaires. De plus contrairement à la préemption, l'acquisition n'est pas éparse, la maîtrise foncière ne dépendant pas de la volonté des propriétaires elle sera donc plus rapide et complète. L'inconvénient principale demeure l'atteinte au droit de propriété qui rend cet outil impopulaire et mène souvent à des contentieux du fait de la contrainte à la volonté des propriétaires.

## **II.5 Acquisition des parcelles en l'état d'abandon manifeste**

### **II.5.1 Définition**

Les parcelles en l'état d'abandon manifeste sont définies comme étant des «*immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations et terrains sans occupant à titre habituel* » et qui «*ne sont manifestement plus entretenus* »<sup>70</sup>. Lorsqu'une commune se retrouve en présence d'un des cas cités, elle peut entreprendre la procédure de déclaration de parcelle en l'état d'abandon manifeste.

Cette procédure est engagée par le maire à l'initiative du conseil municipal.

Il est à préciser qu'elle ne concerne que les biens immobiliers compris dans le périmètre d'agglomération de la commune.

### **II.5.2 Procédure**

1- Le maire doit commencer par déterminer les parcelles concernées et rechercher tous propriétaires, titulaires de droit réel ou autres personnes concernées.

2- Le maire dresse un procès-verbal provisoire qui doit obligatoirement mentionner «*(...) la nature des travaux indispensables pour faire cesser l'état d'abandon* »<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> Article R. 221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

<sup>70</sup> Article L. 2243-1 du code général des collectivités territoriales

<sup>71</sup> Article L. 2243-2 du code général des collectivités territoriales

3-Le procès-verbal provisoire doit faire l'objet d'un affichage en mairie et sur les lieux des parcelles déterminées pour une durée de trois mois.

4-II doit être également publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

5-De plus il doit être « *notifié aux propriétaires, aux titulaires de droits réels et aux autres intéressés ; à peine de nullité, cette notification reproduit intégralement les termes des articles L. 2243-1 à L. 2243-4.* »

Ce délai de trois mois permet aux propriétaires de se manifester pour mettre fin à la procédure. Ils disposent de deux moyens pour stopper la procédure :

-Mettre en œuvre les travaux d'entretien nécessaire pour stopper l'état d'abandon manifeste.

-Signer une convention avec le maire dans laquelle il s'engage à mettre fin au désordre avant une certaine échéance.

6-A l'issue des trois mois expirés, le maire dresse un procès-verbal définitif qui constate irrémédiablement l'état d'abandon manifeste.

7- Le conseil municipal prend par délibération la décision de déclarer l'état d'abandon manifeste et l'expropriation qui en suit.

Cette expropriation s'effectue « *au profit de la commune, d'un organisme y ayant vocation ou d'un concessionnaire d'une opération d'aménagement visé à l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme, en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.* »<sup>72</sup>

L'expropriation prononcée lors de la procédure de parcelle en l'état d'abandon manifeste se voit simplifiée car poursuivie selon les dispositions de l'article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales.

Le maire doit établir un dossier mis à disposition du public pour un délai minimal d'un mois. Ce dossier comporte obligatoirement, « *le projet simplifié d'acquisition publique, ainsi que l'évaluation sommaire de son coût* »<sup>73</sup>, il est soumis aux remarques du public dans des conditions établies par délibération du conseil municipal.

Par arrêté le préfet :

« *1° Déclare l'utilité publique du projet mentionné aux deuxième ou troisième alinéa et détermine la liste des immeubles ou parties d'immeubles, des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier ainsi que l'identité des propriétaires ou titulaires de ces droits réels ;*

*2° Déclare cessibles lesdits immeubles, parties d'immeubles, parcelles ou droits réels immobiliers concernés ;*

*3° Indique la collectivité publique ou l'organisme au profit duquel est poursuivie l'expropriation ;*

*4° Fixe le montant de l'indemnité provisionnelle allouée aux propriétaires ou titulaires de droits réels immobiliers, cette indemnité ne pouvant être inférieure à l'évaluation effectuée par le service chargé des domaines ;*

---

<sup>72</sup> Article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales

<sup>73</sup> Article L. 2243-4 du code général des collectivités territoriales

5° Fixe la date à laquelle il pourra être pris possession après paiement ou, en cas d'obstacle au paiement, après consignation de l'indemnité provisionnelle. Cette date doit être postérieure d'au moins deux mois à la publication de l'arrêté déclaratif d'utilité publique. » L'arrêté doit être « publié au recueil des actes administratifs du département et affiché à la mairie du lieu de situation des biens. Il est notifié aux propriétaires et aux titulaires de droits réels immobiliers. »<sup>74</sup>

La suite de la procédure d'expropriation se fait selon les dispositions du code de l'expropriation

« L'ordonnance d'expropriation ou la cession amiable consentie après l'intervention de l'arrêté prévu au présent article produit les effets visés à l'article L. 222-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les modalités de transfert de propriété des immeubles ou de droits réels immobiliers et d'indemnisation des propriétaires sont régies par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »<sup>75</sup>.

### Commentaire

👁 L'acquisition des parcelles en l'état d'abandon manifeste est réservée à la personne publique. Un avantage certain se détache de cet outil, c'est l'affectation du bien abandonné à un objectif portant sur l'intérêt collectif. En effet cette affectation porte sur la réalisation de construction, de réhabilitation de l'habitat.

L'inconvénient principal réside dans la volonté du propriétaire d'abandonner son bien.

## **II.6 Délaissement**

### **II.6.1 Définition**

Le droit de délaissement se définit comme la capacité que détient le propriétaire d'un bien immobilier, grevé d'une servitude ou d'un emplacement réservé, à mettre en demeure le bénéficiaire, qui est la personne publique à l'acquisition de ce bien.

Ces servitudes consistent généralement en l'interdiction de réaliser des actes matériels ou juridiques déterminé sur la propriété, tout comme les emplacements réservés qui eux sont mis en place pour aboutir à l'acquisition du foncier indispensable à l'élaboration d'un projet de la personne publique.

Dans les deux cas, l'entrave au droit de propriété qui en découle permet au propriétaire du bien d'utiliser son droit de délaissement.

### **II.6.2 Droit de délaissement régi par l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme**

« Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre. »<sup>76</sup>

Trois types de droit de délaissement se dégagent de cet article :

-Le droit de délaissement des servitudes et emplacements réservés inscrit au PLU.

---

<sup>74</sup> Article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales

<sup>75</sup> Article L. 2243-3 du code général des collectivités territoriales

<sup>76</sup> Article L. 230- 1 du code de l'urbanisme



- Le droit de délaissement institué dans les ZAC.
- Le droit de délaissement causé par le sursis à statuer dans certains cas.

### **II.6.3 Le droit de délaissement des servitudes et emplacements réservés au PLU.<sup>77</sup>**

Tout propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti, réservé au PLU ou sur lequel est institué une servitude, selon les dispositions de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, peut mettre en demeure le bénéficiaire du délaissement à l'acquisition de sa propriété.

On distingue trois catégories :

-Les périmètres d'attente qui sont les «*servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.*»

-Emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, des programmes de logements.

-Les emplacements réservés prévoyant l'installation d'équipements publics.

### **II.6.4 Le droit de délaissement dans les ZAC.**

Une Zone d'aménagement concertée, est une zone définie par un périmètre à l'intérieur duquel l'autorité compétente intervient, pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, en vue de les céder ou de les concéder par la suite à un utilisateur public ou privé.

La création de la ZAC a pour effet d'ouvrir un droit de délaissement aux propriétaires de terrain compris dans le périmètre de celle-ci. «*A compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, les propriétaires des terrains compris dans cette zone peuvent mettre en demeure la collectivité publique ou l'établissement public qui a pris l'initiative de la création de la zone, de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus à l'article L. 230-1.*»

### **II.6.5 Le droit de délaissement dans les périmètres d'études et les déclarations d'utilité publique.<sup>78</sup>**

L'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme peut surseoir à statuer :

---

<sup>77</sup> Article L. 152-2 du code de l'urbanisme « *Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut (...) exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.*

*Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »*

<sup>78</sup>Article L. 424-1 du code de l'urbanisme « *Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. »*

« 1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;  
2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;  
3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. »<sup>79</sup>

Il en découle une in constructibilité provisoire d'un délai ne pouvant pas excéder deux ans. Ce qui induit aux propriétaires du terrain un droit de délaissement.

## **II.6.6 Autres droits de délaissement**

Il existe d'autres droits de délaissement, non régis par l'article L. 230-1 du code de l'urbanisme et qui n'y font pas référence. Nous verrons ici, le délaissement dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique, en zone d'aménagement différée et dans le cadre du droit de préemption urbain.

Le délaissement, dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique institué par l'article L. 241-1 du code de l'expropriation peut être engagé dans un délai de un an à compter de la publication de la DUP. Le propriétaire du bien à acquérir dispose alors d'un délai de deux ans prorogable une fois pour mettre en demeure le bénéficiaire de la DUP d'acquérir le bien.

Le délaissement dans les zones d'aménagement différé est institué par l'article L. 212-3 du code de l'urbanisme. A compter de la date de publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé, le propriétaire des biens visés peut en proposer l'acquisition au titulaire du droit de préemption dans la ZAD qui dispose alors d'un délai de deux mois pour se prononcer.

Le délaissement en droit de préemption urbain est établi par l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme. Le propriétaire d'un bien soumis au DPU peut en proposer l'acquisition au bénéficiaire qui dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer.

## **II.6.7 Procédure de mise en œuvre du droit de délaissement**

Pour faire valoir son droit de délaissement, le propriétaire du bien visé doit :

-Adresser une mise en demeure d'acquérir, dans le cas d'une pluralité de propriétaire la mise en demeure doit être adressée par chacun d'eux.

-La mise en demeure doit être adressée à la mairie et doit comporter au minimum :

-l'identité et l'adresse du propriétaire.

-l'identité du bien concerné.

-les informations relatives à la servitude ou l'emplacement réservé grevant le bien.

---

<sup>79</sup> Article L. 424-1 du code de l'urbanisme

-Si la commune n'est pas bénéficiaire du bien délaissé, elle devra transférer la mise en demeure d'acquiescer à l'autorité intéressée. «*La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire* »<sup>80</sup>

-En cas d'accord amiable entre le propriétaire et le bénéficiaire, un acte authentique de vente ou une promesse de vente sera passé.

-A défaut d'accord amiable dans ce délai de un an, la partie la plus diligente dispose de trois mois pour saisir le juge des expropriations qui fixe le transfert de propriété et le montant de l'indemnité.

En ce qui concerne les droits de délaissement non régis par l'article 230-1 du code de l'urbanisme :

-Dans le cadre de la DUP, la mise en demeure est adressée dans les mêmes conditions que celles citées précédemment. A la réception de la mise en demeure, le titulaire de la déclaration d'utilité publique a deux ans pour procéder à l'acquisition. À défaut la demande de fixation judiciaire du prix pourra être reçue par le juge de l'expropriation.

-Dans le cadre de la ZAD et du DPU, il ne s'agit pas d'une mise en demeure, mais simplement d'une proposition d'achat. Dans ce cas le titulaire du droit de délaissement n'a pas l'obligation d'acquiescer. Il devra tout de même se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la réception de la proposition. À défaut de réponse, il renonce à son droit de délaissement.

#### Commentaire

👁 L'acquisition par voie de délaissement est réservée à la personne publique. L'avantage du délaissement est la contrainte qui va bloquer tout projet incompatible dans l'attente de l'acquisition par la collectivité. L'inconvénient est l'obligation par la collectivité d'acquiescer et donc de posséder les finances nécessaires à l'acquisition du bien délaissé.

---

<sup>80</sup> Article L. 230-1 du code de l'urbanisme.

## II.7 Cas pratique

### II.7.1 Blocage d'une opération d'aménagement privé

Notre client la SAS l'Espoir Immo souhaite réaliser une opération de lotissement dans la commune de Morigny-Champigny (Essonne). Avant d'acquérir les parcelles nécessaires à l'opération notre client souhaite avoir l'avis de l'expert sur la faisabilité du projet, est-il réalisable ou non ? Quelles sont les contraintes ? Etc...

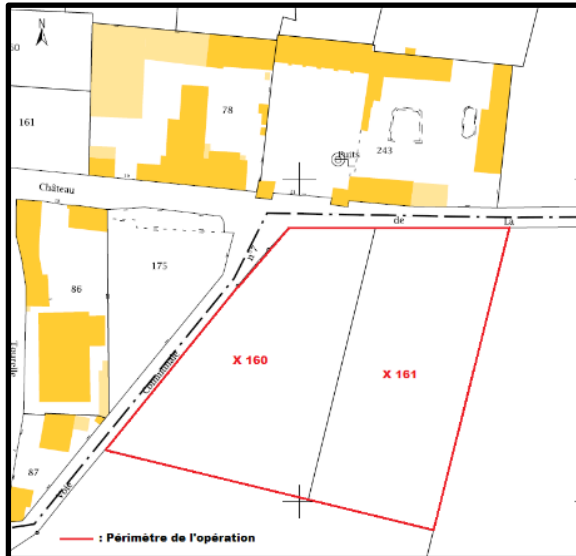


Figure 8 : Extrait cadastral commune de Morigny-Champigny

Après étude le projet est réalisable, la SAS l'Espoir Immo envisage l'acquisition des parcelles nécessaires à l'opération par voie amiable. Il s'agit de deux parcelles cadastrées X 160 et 161 appartenant à des propriétaires différents, qui acceptent tous les deux de céder leur parcelles, l'un par une promesse de vente l'autre par un compromis. (voir annexe 5 et 6)

Les parcelles se situent dans une zone soumises au droit de préemption urbain, et font donc l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner. A partir de là, le cabinet est mandaté pour la réalisation du levé topographique, opération de division et demande des autorisations d'urbanismes.

Après une rencontre avec le maire de la commune pour permettre une meilleure insertion du projet dans la commune, les demandes d'autorisations d'urbanismes sont réalisées.

Durant le délai d'attente de réponse aux demandes d'autorisations d'urbanismes, notre client nous informe que suite aux DIA sur les deux parcelles la commune a décidé de préempter les biens ce qui malheureusement ne lui permet plus de réaliser l'opération.

Cet exemple illustre parfaitement l'obligation pour un opérateur privé d'acquérir préalablement, le foncier nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement. En effet sans la maîtrise du foncier l'opération d'aménagement n'est pas possible.

De plus les frais engagés auprès du géomètre devront être réglés alors que l'opération ne se réalisera pas.

Ce cas de figure montre aussi l'implication de la collectivité dans l'opération par les demandes d'autorisations qui lui sont adressées et qui sont indispensables à la réalisation d'un projet.

Pour finir cet exemple renseigne aussi de l'utilisation par la personne publique d'un outil d'acquisition foncière : le droit de préemption urbain.

### **III L'acquisition des biens vacants et sans maître**

Comme vu précédemment, la maîtrise du foncier est nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement, qu'elle soit entreprise par un opérateur public ou privé.

Tous les outils présentés précédemment permettent l'acquisition du foncier chacun avec leur particularités, mais tous avec le même point commun, les parcelles à acquérir ont un propriétaire connu.

Dans le cas où l'assiette de parcelles prévue dans le périmètre d'une opération d'aménagement n'a pas de propriétaire connu comment procéder à leur acquisition ?

Une fois de plus, pour une opération d'aménagement privée l'acquisition amiable du foncier est le seul choix possible, cette situation rend impossible l'acquisition des parcelles sans propriétaire connu et peut bloquer l'opération. L'aménageur privé peut poursuivre l'opération en envisageant l'usucapion, qui reste inadaptée dans cette situation.

A l'inverse, l'Etat comme les collectivités, disposent de moyens permettant l'acquisition de parcelles sans propriétaire connu, les opérations d'aménagements publics ne sont donc pas bloquées dans ce cas de figure.

Nous évoquerons brièvement les successions en déshérence pour se concentrer sur les biens vacants et sans maître, puis nous verrons un cas pratique de leurs utilisations.

#### **III.1 Succession en déshérence et bien sans maître.**

##### **III.1.1 Définition**

Les biens sans maître sont définis comme n'appartenant pas à une succession vacante par l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques et se distinguent en trois catégories :

- Les biens qui *«font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté.»*

- Les biens *« immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers. »*

- Les *« immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.»*

On différencie les biens sans maître aux successions en déshérence.

Les successions en déshérence sont appréhendées par l'Etat. Il s'agit des successions ouvertes depuis moins de trente ans, pour lesquelles le défunt ne laisse aucun héritier ou dans le cas échéant si les héritiers abandonnent la succession.

Auparavant aucune distinction n'était faite entre les biens sans maître et les successions en déshérence parce que leur propriété revenait à l'Etat. L'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales vient modifier l'article 713 du code civil, L25, L27bis et ter du code du domaine de l'Etat qui permet d'apporter une distinction entre ces deux termes : *« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.»*

Une partie de la doctrine distingue également une sous-catégorie de bien sans maître :

-Les biens présumés sans-maître. *«les premiers ayant appartenu à une personne déterminée et connue qui a disparu sans laisser de représentant et dont les biens ne sont devenus la propriété d'aucune autre personne, et les biens dont le propriétaire est inconnu ou a disparu sans qu'il soit possible d'apporter la preuve qu'il est décédé ou qu'il n'existe pas des ayants droit à la propriété de son patrimoine.»*<sup>81</sup>

A contrario, pour une autre partie de la doctrine *« la catégorie des biens présumés sans maître paraît critiquable dès lors que le critère d'appartenance repose sur la base du non-paiement des taxes foncières ce qui n'a jamais été le critère du droit de propriété »*<sup>82</sup>

Il est à préciser que l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques catégorise les biens sans maître en trois groupes qui ne font pas mention des biens présumés sans maître.

De plus aucune distinction n'est faite entre un bien sans maître et un bien vacant. Un bien vacant est aussi appelé bien sans maître, ce qui implique qu'ils sont sujet aux mêmes règles. *«La circulaire du 8 mars 2006 rappelle à juste titre que « biens vacants » et « biens sans maître » désignent les mêmes biens immobiliers.»*<sup>83</sup>

### **III.1.2 Champ d'application.**

D'après les textes de références, la procédure d'acquisition des biens sans maître vise uniquement des immeubles, situés sur le territoire de la commune qui veut se l'approprier et concerne la succession ouverte depuis plus de 30 ans ou les biens sans propriétaire connu dont le paiement de la taxe foncière n'as pas été acquittée.

### **III.1.3 La situation du bien : un élément indispensable.**

Avec la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, le régime des biens vacants et sans maître est modifié. En effet ceux-ci appartiennent dorénavant aux communes alors qu'auparavant ils appartenait à l'Etat. (art147). L'article 713 du code civil vient préciser cet effet *« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés.»* La loi précise, que pour mettre en place la procédure d'acquisition des biens sans maître, le bien en question doit se trouver dans le périmètre de la commune.

Un bien se situant sur plusieurs communes pourrait-il être appréhendé selon cette procédure ?

En l'absence de loi encadrant ce cas de figure, il convient de penser que la commune ne pourra se saisir de la totalité du bien mais simplement la partie située sur son territoire.

---

<sup>81</sup> In D. Dutrieux, « Le point sur le régime des biens vacants et sans maître », JCP N 2010, n° 10, act. 1120.

<sup>82</sup> Code général de la propriété des personnes publiques, commentateurs du code Dalloz sous l'article L. 1123-1.

<sup>83</sup> Jérôme PENTECOSTE, Les collectivités locales et les biens sans maître, 2016, p13.

### **III.1.4 L'acquisition des biens sans maître : des biens exclusivement immeubles.**

La circulaire du 8 mars 2006 vient déterminer les modalités d'application de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 qui invoque le caractère immeuble des biens pouvant être détenus «*les communes peuvent acquérir les biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou dont le propriétaire est connu mais décédé depuis plus de trente ans, sans héritier ou en laissant des héritiers n'ayant pas accepté la succession.*» Il n'est donc pas fait mention des biens meubles.

De plus la réponse au ministère de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales relative à la loi du 13 août 2004 insiste sur le fait que la procédure s'applique uniquement aux immeubles. «*En effet, il ressort des débats parlementaires qui ont précédé l'adoption de cette loi que le législateur a décidé d'une dévolution directe aux communes des biens sans maître, substituant celles-ci à l'Etat, sans pour autant modifier le périmètre de cette catégorie de biens. Ces débats font clairement apparaître que la question de la dévolution des biens sans maître fut exclusivement examinée sous l'angle des immeubles.*»<sup>84</sup>

Cet article souligne le fait que cette procédure cible uniquement les biens immeubles, en évinçant les biens meubles.

### **III.1.5 Succession ouverte ou propriétaire inconnu.**

L'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques définit les biens sans maître comme appartenant à une succession ouverte depuis plus de trente ans ou comme des immeubles sans propriétaire connu.

Dès lors, ce sont les biens dont le propriétaire :

-Est connu, mais décédé, sans héritier ou en laissant des héritiers refusant la succession, depuis plus de trente ans.

-N'est pas connu, le bien était la propriété d'une personne déterminée, mais décédée sans héritier, la date du décès n'étant pas connue tout comme le propriétaire actuel du bien.

-N'est pas identifiable, aucun titre de propriété existant n'a fait l'objet de publication au service de la publicité foncière ou au livre foncier, le centre des impôts fonciers ne dispose d'aucune information sur l'identité du propriétaire.

### **III.1.6 Taxe foncière non-acquittée ou acquittée par un tiers.**

Pour identifier un bien sans maître, deux cas de figure :

-Le cas des propriétés bâties, dont la taxe foncière n'as pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers, depuis plus de trois ans.

-Le cas le plus récent est apparu avec la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt. Il porte sur les immeubles non assujetti à la taxe foncière, sur les propriétés bâties et dont la taxe foncière sur les propriétés non-bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers, depuis plus de trois ans.

---

<sup>84</sup> JO, Sénat du 20 mars 2008, p562

## **III.2 Les modalités d'acquisition des biens sans maître.**

### **III.2.1 Les biens définis par l'article L. 1123-1 1° du code général de la propriété des personnes publiques.**

Aux trois catégories de bien définis par l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques, s'appliquent une procédure d'acquisition.

La procédure pour l'appréhension des biens sans maître apparaît différente pour chacune de ces catégories et régie par les articles L. 1123-2 à 4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Pour rappel sont considérés comme biens sans maître les biens qui *«font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté»*<sup>85</sup>.

Pour cette catégorie de biens, la procédure d'acquisition est définie par l'article L. 1123-2 du code général de la propriété des personnes publiques qui reporte aux dispositions de l'article 713 du code civil.

Dès lors que le bien est sans maître, il est attribué de plein droit à la commune sur le territoire de laquelle il se situe. Ces biens ne sont donc pas soumis à une procédure particulière. Toutefois l'acquisition devra être prise par délibération en conseil municipal et concrétisée par un procès-verbal dressé par le maire sur le fondement de l'article 713 du code civil.

Selon les dispositions de l'article 713 du code civil la commune peut tout à fait renoncer à l'exercice de ses droits sur tout ou une partie de son territoire. Cette décision doit être prise par délibération du conseil municipal. En ce sens l'article 152 de la loi ALUR de 2014 est venu modifier l'article 713 du code civil en permettant aux communes de renoncer à leurs droits au profit de l'EPCI auxquelles elles appartiennent.

En cas de renonciation de la commune et de l'EPCI à l'exercice de leurs droits sur le bien sans maître, la propriété est transférée de plein droit à l'Etat.

Toutefois, l'article 109 de la loi du 8 août 2016 est venu compléter l'article 713 du code civil, en permettant à certains organismes de se voir transférer la propriété de plein droit avant l'Etat. Il s'agit du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou à défaut du conservatoire régional d'espaces naturels. Pour se faire, ces organismes doivent obligatoirement en faire la demande sans quoi le transfert de la propriété va directement à l'Etat. De plus il est important de préciser que seuls les biens définis par l'article L. 322-1 du code de l'environnement sont concernés par cette disposition. Les biens échappant au champ d'application du L. 322-1 sont eux transférés de plein droit à l'Etat.

### **III.2.2 Les biens définis par l'article L. 1123-1 2° du code général de la propriété des personnes publiques.**

Pour rappel sont considérés comme bien sans maître les *«immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans la taxe foncière sur les propriétés bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers.»*<sup>86</sup>

Pour cette catégorie de bien la procédure d'acquisition est définie par l'article L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques.

---

<sup>85</sup> Article L. 1123-1 du code la propriété des personnes publiques

<sup>86</sup> Article L. 1123-1 2° du code général de la propriété des personnes publiques



La procédure débute par un arrêté pris par le maire ou le président de l'EPCI qui constate que la nature du bien correspond à celle définie par l'article L. 1123-1 2°.

Cet arrêté ne peut être pris qu'à la suite de l'avis rendu par la commission communale des impôts directs<sup>87</sup>.

Il doit faire l'objet d'un affichage, d'une publication et s'il le faut d'une notification adressée « *aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu* » et/ou « *si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières* ». <sup>88</sup> Dans tous les cas l'arrêté est notifié au préfet.

La procédure est également applicable dans le cas de l'exonération de la taxe foncière ou si le recouvrement de celle-ci n'est pas appliqué dû à un montant inférieur à un seuil établi.

La dernière mesure de publicité effectuée fait courir un délai de six mois pour permettre au propriétaire éventuel de se manifester.

Une fois ce délai terminé, l'immeuble est présumé sans maître, la commune ou l'EPCI peut alors par délibération de son organe délibérant l'incorporer dans son domaine. Pour finir le maire ou le président peut constater l'incorporation de l'immeuble dans le domaine de la commune par un arrêté.

À la date où le bien est présumé sans maître l'organe délibérant a six mois pour prendre la délibération d'incorporation. Passé ce délai la propriété du bien est attribuée à l'Etat.

Cependant, pour les biens qui se situent dans une zone définie par l'article L. 322-1 du code de l'environnement, le transfert de propriété se fait au profit du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou à défaut du conservatoire régional d'espaces naturels uniquement s'ils en font la demande. Ce transfert doit être établi par un acte administratif.

### **III.2.3 Les biens définis par l'article L 1123-1 3° du code général de la propriété des personnes publiques.**

Pour rappel, sont considérés comme bien sans maître les « *immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu, qui ne sont pas assujettis à la taxe foncière sur les propriétés bâties et pour lesquels, depuis plus de trois ans, la taxe foncière sur les propriétés non bâties n'a pas été acquittée ou a été acquittée par un tiers* »<sup>89</sup>.

Pour cette catégorie de biens, la procédure d'acquisition est définie par l'article L. 1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques.

Chaque année au 1<sup>er</sup> Mars le centre des impôts fonciers porte à la connaissance du préfet les biens répondant aux critères définis par le L. 1123-1 3°.

Au plus tard au 1<sup>er</sup> Juin le préfet arrête la liste de ces biens pour chaque commune du département, puis transmet la liste aux maires des communes impliquées.

Cet arrêté doit faire l'objet par le préfet et par le maire d'un affichage, d'une publication et s'il le faut d'une notification adressée « *aux derniers domicile et résidence du dernier propriétaire connu* » et/ou « *si l'immeuble est habité ou exploité, à l'habitant ou à l'exploitant ainsi qu'au tiers qui aurait acquitté les taxes foncières* ». <sup>90</sup>

La procédure est également applicable dans le cas de l'exonération de la taxe foncière ou si le recouvrement de celle-ci n'est pas appliqué dû à un montant inférieur à un seuil établi.

---

<sup>87</sup> Article R. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques

<sup>88</sup> Article L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques

<sup>89</sup> Article L. 1123-1 3° du code général de la propriété des personnes publiques

<sup>90</sup> Article L. 1123-4 du code général de la propriété des personnes publiques

De la même manière que précédemment un délai de six mois cours à partir des dernières mesures de publicités effectuées. Un fois ce délai terminé, l'immeuble est présumé sans maître.

Cette présomption est notifiée au maire par le préfet. À partir de la délibération du conseil municipal est prise pour l'incorporation de l'immeuble dans son domaine. Pour finir le maire constate l'incorporation de l'immeuble dans le domaine de la commune par un arrêté.

À la date où le bien est présumé sans maître, le conseil municipal a six mois pour prendre la délibération d'incorporation. Passé ce délai la propriété du bien est attribuée à l'Etat. Bien sûr pour les biens qui se situent dans une zone définie par l'article L. 322-1 du code de l'environnement, le transfert de propriété se fait au profit du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres ou à défaut du conservatoire régional d'espaces naturels uniquement s'ils en font la demande. Ce transfert doit être établi par un acte administratif.

### III.3 Cas pratique

#### III.3.1 Acquisition de bien sans maitre.

Notre client la SCI « Les Chalouettes » nous a mandaté pour réaliser le bornage partiel de sa propriété située dans la commune de Saclas (Essonne) et cadastrée AE n° 411. Le bornage porte sur une partie de la limite avec la parcelle AE n°110 et le chemin rural n°6. (voir annexe 7)

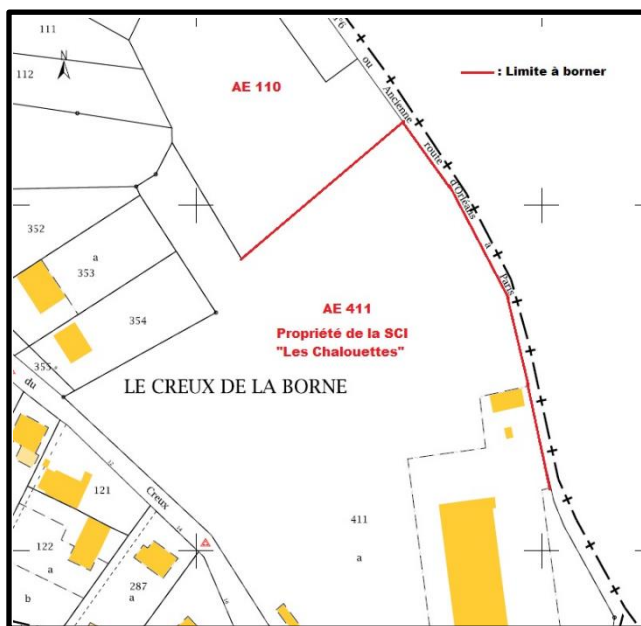


Figure 9 : Extrait cadastral commune de Saclas

En se rendant sur place pour effectuer le levé topographique préalable au bornage, on remarque qu'une clôture neuve a été montée sur une longueur d'environ cent mètres.

Au vue des signes apparents de possession cette clôture empiète très largement sur la propriété de la SCI. Après report du levé, analyse des archives et de tous les éléments en notre possession, nous réalisons le plan de bornage qui constate cet empiètement. (voir annexe 8)

Nous sommes amenés à rechercher les propriétaires de la parcelle AE n° 110. En effectuant la recherche, on s'aperçoit que les derniers propriétaires connus au SPDC sont nés en 1906 et sont donc sûrement décédés. (voir annexe 9)

La clôture sur place est neuve, il est donc logique qu'il existe un nouveau propriétaire. De fait, nous avons réalisé une demande de fiches hypothécaires (voir annexe 10) pour avoir plus de précision sur le propriétaire actuel et contacté la mairie qui pourrait nous renseigner sur la personne ayant fait la demande d'autorisation de clôture.

Il s'avère, que la clôture appartient à la commune et que la parcelle AE n°110 a été incorporée dans le domaine de la commune par la procédure d'acquisition des biens vacants

et sans maître. Le maire de la commune de Saclas nous a transmis la délibération du conseil municipal et l'arrêté de prise en possession des parcelles sans maître me permettant d'étudier un cas concret sur cette procédure. La commune de Saclas a utilisé la procédure pour l'acquisition définie à l'article L. 1123-3 du code général de la propriété des personnes publiques, pour une multitude de parcelles dans la commune dont la parcelle AE n°110.

On remarque que les articles de références à la procédure d'acquisition des biens vacants sans maître, soit l'article L. 1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques ainsi que l'article 713 du code civil sont mentionnés dans l'arrêté.

L'arrêté déclarant la vacance des parcelles a bien été pris après un avis favorable de la commission communale des impôts, l'affichage été réalisé aux portes de la mairie et publié en date du 16 Juillet 2015. Les documents en ma possession ne permettent pas de savoir avec certitude si la notification au préfet a bien eu lieu.

Cependant à partir du 16 Juillet 2015, le délai de six mois commence à courir, permettant au propriétaire éventuel de se manifester. Au vue de l'extrait du registre des délibérations du conseil municipal en date du 10 février 2016, aucun propriétaire ne s'est manifesté et le conseil municipal charge le maire de l'incorporation des immeubles concernés dans le domaine communal en prenant l'arrêté de prise en possession des biens sans maître. Le maire prend donc l'arrêté le 12 février 2016 en précisant que la commune rédigera les actes administratifs pour les différents propriétaires, puis transmettra au SPF pour enregistrement. La procédure aussi bien dans la forme que dans les délais a été respectée.

N'ayant pas reçu la fiche hypothécaire à ce jour, je n'ai pas pu vérifier que pour la parcelle AE n°110, la procédure était allée jusqu'au bout, à savoir l'enregistrement d'un acte administratif de la commune de Saclas par le SPF. (*voir annexe 11*)

## Conclusion

La première partie de mon mémoire s'intéresse à la définition de la notion d'aménagement et à ses mutations tout au long de l'histoire, ainsi que sa définition d'un point de vue juridique cristallisée depuis 1985 dans le code de l'urbanisme par l'article L.300-1 et R.300-1 et étoffée par les différents cas de jurisprudences.

Pour comprendre bien comprendre les différentes typologies d'aménagements nous avons tout d'abord expliqué les grands enjeux auxquelles elles doivent répondre et définit les principaux acteurs.

Ensuite nous nous sommes penchés sur l'importance essentielle de la stratégie foncière qui permet de préparer au mieux une opération d'aménagement et son succès:

Pour limiter les coûts et surcoûts causés par des délais trop longs au moment de l'acquisition foncière ou encore préserver des dangers de l'élaboration d'un aménagement désorganisé où les différents acteurs ne s'entendraient pas etc...

De la qualité de la stratégie foncière (définition des objectifs, du niveau de maîtrise foncière et des partenariats) dépend le succès de l'opération d'aménagement.

La seconde partie de ce mémoire, est une approche plus concrète détaillant les outils à disposition pour maîtriser le foncier en préparation d'une volonté d'aménager.

Nous avons vu le cas de l'acquisition amiable, le moyen le plus aisé et rapide car il repose sur un consentement mutuel. Les autres cas d'acquisition: par dons et legs, l'acquisition par voie de préemption, d'expropriation, de délaissement ou d'état d'abandon manifeste, sont des moyens divers d'obtention d'un bien foncier, chacun avec leurs avantages et limites, et leurs procédures.

Enfin, la troisième partie répond à la problématique du cas de l'acquisition des biens vacants et sans maître, qui bénéficie d'une procédure particulière, selon certaines conditions.

Par cette étude, on peut comprendre toute l'importance de l'acquisition du foncier qui est la condition sine qua non à un projet d'aménagement. En effet l'exemple du cas pratique concernant le blocage de l'opération d'aménagement privé en est une illustration.

La fonction principale du géomètre-expert est donc un rôle de conseil sur les leviers juridiques, les démarches administratives à effectuer, par sa connaissance du droit foncier. Son rôle est essentiel et complémentaire dans la maîtrise du foncier, car c'est lui qui va identifier la nature d'un bien et la procédure à mettre en œuvre pour son acquisition.

Son implication s'étend non seulement en amont mais aussi durant la phase d'acquisition. Endossant une mission d'accompagnement du client.

## Références bibliographiques :

### Ouvrages :

O.COPPIN, *Les trois temps de l'aménagement sur le territoire en France*, Juillet 2001

S.GENESTE, *Initiation au montage d'une opération d'aménagement*, 2016

P.SUBRA, *Géopolitique locale: Territoires, acteurs, conflits* 2016

B. RIVOIRE et J.AZOGUI, *Maîtriser le foncier*, juin 2016

R. HOSTIOU, *Expropriation et préemption*, 2011

J. PENTECOSTE, *Les collectivités locales et les biens sans maître*, 2016

### Articles et revues :

P.GIANNI et G. LEMEE, « 'Action' ou 'opération' d'aménagement » ?, *Etudes foncières* n° 75, Juin 1997, p.48.

J.FELICE, « Une histoire à ma façon : l'aménagement du territoire dans l'enseignement de la géographie », *L'Information géographique* 2009/2 (Vol. 73), p.5

S. LASVIGNES, concl. sur C.E., Sect., 28 juillet 1993, Commune de Chamonix Mont-Blanc, BJDU 1994, p.32 ; RDP 1993, p.1452.

Géomètre, « aménager avec bon sens », p.42/43, Mai 2016

Géomètre, « dix années d'anticipation », p.8/9, Janvier 2016

Y. RENAUD, *Les annales de la recherche urbaine* n°89 « De la contestation à la concertation », p63.

R. MARTEL, « Stratégies foncières : manœuvres et montages d'opérations foncières au service des collectivités alsaciennes. »

### Sites internet :

[www.cairn.info/](http://www.cairn.info/)

[www.gridauh.fr/](http://www.gridauh.fr/)

[www.senat.fr/](http://www.senat.fr/)

[www.projets-architecture.urbanisme.fr/](http://www.projets-architecture.urbanisme.fr/)

[www.legifrance.fr/](http://www.legifrance.fr/)

Code civil  
Code de l'urbanisme  
Code général des collectivités territoriales  
Code général de la propriété des personnes publiques  
Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique  
Code de l'environnement  
Code général des impôts  
Code de la construction et de l'habitation

LOI n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine

LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République

LOI n° 2015-29 du 16 janvier 2015 relative à la délimitation des régions, aux élections régionales et départementales et modifiant le calendrier électoral

LOI n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles

LOI n° 2014-744 du 1er juillet 2014 permettant la création de sociétés d'économie mixte à opération unique

LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales

[www.cadastre.gouv.fr/](http://www.cadastre.gouv.fr/)

[www.dictionnaire-juridique.fr/](http://www.dictionnaire-juridique.fr/)

[www.fpi-france.fr/](http://www.fpi-france.fr/)

[www.paris.notaires.fr/](http://www.paris.notaires.fr/)

[www.conseil-constitutionnel.fr/](http://www.conseil-constitutionnel.fr/)

[www.collectivites-locales.gouv.fr/](http://www.collectivites-locales.gouv.fr/)

<http://www.foph.fr/>

## **Projets de fin d'étude :**

F. SERENNUS, Projet de fin d'étude « concertation citoyenne autour de l'implantation d'équipements à nuisances »

A. FREMOND, Mémoire DPLG « Les communes et les biens sans maître »

## **Arrêts redus :**

CE, 31 Mars 1989, ville d'Arcueil, n° 88113 89361

CAA de Paris, 17 Février 1995, société Pagenel

CE, Section, du 28 juillet 1993, 124099, publié au recueil Lebon

Cass, 3<sup>ème</sup> Civ, 18 février 2015, 14-14.416, Publié au bulletin

Cass, 1<sup>ère</sup> Civ, 7 mars 2000, 97-17.081, Inédit

CAA de Douai, 11 décembre 2013, commune de Boulogne-sur-Mer, n°13DA00030, Inédit au recueil Lebon

CAA de Bordeaux, 18 Juin 2007, Ministère de l'intérieur, n°04BX01416, Inédit au recueil Lebon

CAA de Versailles, 18 Mai 2010, SCI Guizier, n°09VE03109, Inédit au recueil Lebon

TA d'Amiens, 27 Avril 2010, Dubos, AJCT 2010.85, obs JM. P, JCP Adm. 2010. 2364, concl. Vinot.

In D. Dutrieux, « Le point sur le régime des biens vacants et sans maître », JCP N 2010, n° 10, act. 1120.

Conseil d'Etat, Rapport public 1999, Réflexion sur l'intérêt général

JO, Sénat du 20 mars 2008, p562

## Table des annexes

Annexe 1 Modèle de compromis de vente .....	56
Annexe 2 Déclaration d'intention d'aliéner .....	58
Annexe 3 Déclaration d'utilité publique .....	59
Annexe 4 Arrêté de cessibilité .....	60
Annexe 5 Extrait cadastral commune de Morigny-champigny section X.....	61
Annexe 6 Note de présentation du projet .....	62
Annexe 7 Extrait cadastral commune de Saclas section AE .....	63
Annexe 8 Plan de bornage.....	64
Annexe 9 SPDC .....	65
Annexe 10 Demande de fiche hypothécaire.....	66
Annexe 11 Extrait du registre de délibération du conseil municipal et arrêté du maire portant prise de possession de parcelles sans maître .....	67



# **Annexe 1**

## **Modèle de compromis de vente**

Entre les soussignés :

M.1 : désigné(s) ci-après par " le vendeur " et

M. 1 : désigné(s) ci-après par " l'acquéreur " étant précisé que, si la vente intervient entre plusieurs acquéreurs et vendeurs, les uns et les autres interviennent solidairement entre eux,

Il est convenu d'un compromis de vente sur les biens dont la désignation suit :

### I - NATURE DE L'ENGAGEMENT

Le vendeur s'engage à vendre à l'acquéreur l'immeuble ci-après désigné.

L'acquéreur accepte et s'engage à acquérir sous réserve des conditions suspensives énumérées ci-après.

### II - SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS (description physique des biens ; situation des biens : libres, loués, occupés, etc.)

Adresse :

Désignation (mentionner s'il s'agit d'un appartement, d'une maison individuelle, d'une maison en lotissement, d'un terrain) :

Consistance (nature et usage des pièces) :

Superficie (mentionner selon les règles propres à la loi Carrez quand l'immeuble est en copropriété) :

Accessoires (jardin, garage...) :

Équipements communs (ascenseurs, aires de jeux...) :

Si le bien est en copropriété :

- Numéro du ou des lots :

- Nombre de millièmes :

Références cadastrales : ..... (à compléter)

L'acquéreur déclare bien connaître les biens objet du présent compromis pour les avoir vus, mesurés et visités, et dispense de ce fait le vendeur d'une plus ample désignation.

### III - ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le bien objet des présentes appartient au vendeur pour l'avoir acquis de ..... (à compléter) par acte notarié établi le ..... (à compléter) par Me ..... (à compléter) notaire domicilié à ..... (à compléter), dont il

s'engage à fournir une copie au notaire rédacteur de l'acte authentique, ainsi que toutes autres pièces qui en découleraient et seraient nécessaires à la réalisation de la vente.

#### IV - CHARGES GREVANT L'IMMEUBLE

##### 1. Hypothèques et privilèges

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes sont libres de tout privilège ou hypothèque. Si tout privilège ou hypothèque se révélait, il s'oblige à en rapporter la main-levée et le certificat de radiation à ses frais.

##### 2. Servitudes et urbanisme

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance les biens objet du présent compromis de vente sont grevés d'aucune servitude spéciale autre que :..... ou résultant de la situation naturelle des lieux ou des textes et règlements en vigueur concernant l'urbanisme.

##### 3. Situation locative

Le vendeur déclare que les biens objet des présentes : (selon le cas)

- seront libres de toute occupation au plus tard à compter du jour de la signature de l'acte authentique. À défaut, le vendeur s'engage à payer à l'acquéreur une astreinte dont le montant est fixé forfaitairement à un millième du prix de vente par jour calendaire de retard.

- sont occupés 2.....

#### V - DROIT DE RÉTRACTATION 3

En vertu de l'article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'acquéreur dispose d'un délai de sept jours pour exercer son droit de rétractation. Ce délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée lui notifiant le présent acte.

La rétractation, pour être valable, devra respecter le délai cité plus haut et parvenir au vendeur par lettre recommandée avec AR.

Si l'acquéreur n'exerce pas son droit de rétractation dans le délai précisé plus haut, le dépôt de garantie constituera un acompte sur le prix de vente.

Si l'acquéreur exerce son droit de rétractation, l'acquéreur récupérera cette somme, sans pénalités ou retenues.

#### VI - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

La vente sera faite sous les conditions ordinaires et de droit, et sous celles suivantes, que le bénéficiaire s'oblige à exécuter :

- prendre les biens vendus dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans garantie d'aucune sorte de la part du vendeur concernant les vices de toute nature pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments, sauf ceux dont il aurait notoirement connaissance ;
- prendre également les biens vendus sans garantie de contenance, toute différence en plus ou en moins, s'il en existe, excédât-elle le vingtième, devant faire le profit ou la perte du bénéficiaire ;
- souffrir les servitudes passives, apparentes ou non, continues ou discontinues, pouvant grever les biens vendus, profiter de celles actives s'il en existe ;
- acquitter, à compter du jour de l'entrée en jouissance, toutes charges, taxes et impôts, étant précisé que la taxe foncière sera payée par les deux parties au prorata de leur occupation dans l'année civile de l'entrée en jouissance ;
- faire son affaire personnelle de la continuation ou résiliation de toute police d'assurance intéressant les biens loués ;
- payer tous les frais, droits et honoraires résultant des présentes et de ses suites ;
- payer les travaux décidés par une assemblée de copropriétaires à partir de ce jour, le vendeur s'engageant, pour sa part, à payer ceux décidés jusqu'à ce jour, qu'ils soient, dans l'un ou l'autre cas, exécutés ou non.

À compter de la signature de l'acte authentique, l'acquéreur aura la propriété de l'immeuble.

Il en aura la jouissance à compter du .....

## VII - CONDITIONS SUSPENSIVES ET PARTICULIÈRES 4

### 1. Conditions suspensives générales

Le présent compromis de vente est consenti et accepté sous les conditions suspensives suivantes :

Capacité, pouvoir : que le vendeur justifie d'un droit de propriété régulier et dispose de la capacité et des pouvoirs nécessaires à la signature de l'acte authentique ;

Urbanisme : qu'un certificat d'urbanisme concernant les biens objet du présent compromis soit obtenu et qu'il ne révèle aucune charge ou servitude, autre que celles décrites ci-dessus, de nature à restreindre le droit de propriété ou de jouissance ou à rendre l'immeuble impropre à sa destination ;

Droit de préemption : que l'exercice d'aucun droit de préemption ne fasse obstacle à la réalisation de la vente, qu'il émane d'une collectivité publique ou de toute autre personne ;

..... 5 (à compléter).

### 2. Condition suspensive particulière (selon le cas)

1re hypothèse : l'acquéreur a recours à un ou plusieurs prêts

Condition suspensive relative au financement

En outre, le présent compromis de vente est consenti et accepté sous la condition suspensive que l'acquéreur obtienne, d'ici le ..... 6 (à compléter) au plus tard, un ou plusieurs prêts du montant global nécessaire au financement de son acquisition. "

L'acquéreur déclare à cet égard :

- que la somme qu'il doit financer s'établit comme suit :

- Prix principal de la vente : e (montant)
- Frais notariés : e (montant)
- Autres frais (ravalement, par exemple) : e (montant)

TOTAL : e (montant)

- qu'elle sera financée de la façon suivante :

- Deniers personnels et assimilés : e (montant)
- Montant global des emprunts : e (montant)

TOTAL DE LA SOMME À FINANCER : e (montant)

- à l'aide des prêts qu'il se propose de solliciter à des conditions compatibles avec ses possibilités de remboursement et correspondant en conséquence à la définition suivante :

- Montant maximal de remboursements mensuels au cours de la première année 7 : ..... e (montant)
- Montant maximal du taux d'intérêt : ..... % (montant)
- Durée minimale du prêt : ..... années (à compléter). Le bénéficiaire devra justifier du dépôt de sa demande de financement dans les dix jours suivant la signature du présent compromis.

La présente condition suspensive sera considérée comme réalisée dès que l'acquéreur aura reçu une ou plusieurs offres de prêts couvrant le montant global d'emprunts nécessaire au financement de son acquisition et correspondant à ses possibilités de remboursement telles qu'indiquées ci-dessus.

Elle sera également considérée comme réalisée, conformément à l'article 1178 du Code civil, dans le cas où l'acquéreur aurait fait obstacle à sa réalisation en raison notamment de l'absence de dépôt, du dépôt tardif ou du dépôt incomplet des dossiers de demandes d'emprunt.

L'obtention ou la non-obtention du ou des prêts devra être notifiée par l'acquéreur au vendeur par lettre recommandée un mois au moins avant l'expiration du délai de validité du présent compromis de vente.

2e hypothèse : l'acquéreur ne recourt pas à un emprunt

Renonciation à la condition suspensive relative au financement

L'acquéreur déclare financer son acquisition sans recourir à l'emprunt et renoncer en conséquence à la condition suspensive relative au financement. Conformément à l'article 18 de la loi du 13 juillet 1979, l'acquéreur confirme cette renonciation en recopiant de sa main la déclaration suivante :

“Je, soussigné(e) ..... (à compléter), acquéreur du présent compromis de vente, déclare effectuer cette acquisition sans recourir à aucun prêt. Je reconnais avoir été informé que si, néanmoins, je souhaitais solliciter un prêt, je ne pourrais plus me prévaloir de la condition suspensive de son obtention prévue par la loi du 13 juillet 1979.”

Mention manuscrite 8 :

3. Effets des conditions suspensives

En cas de non-réalisation d'une seule des conditions suspensives énumérées ci-dessus, le présent compromis sera considéré comme nul et non avenu, chacune des parties reprenant sa pleine et entière liberté, et le vendeur reprendrait la libre disposition de l'immeuble ci-dessus désigné. Le dépôt de garantie sera restitué immédiatement sans formalité, intérêt ou pénalité, à moins que l'acquéreur ne décide de renoncer aux conditions destinées à le protéger et de procéder en tout état de cause au transfert de propriété.

Si la condition suspensive se réalise, la vente sera régularisée en l'étude de Me..... (notaire) dans le délai de ..... de la réalisation de ladite condition.

## VIII - PROPRIÉTÉ ET JOUISSANCE

L'acquéreur sera propriétaire des biens à compter du jour de la signature de l'acte authentique ci-après prévue et il en prendra la jouissance à compter du même jour.

## IX - PRIX

En cas de réalisation, la vente aura lieu moyennant le prix de ..... e (à compléter).

Le prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est formellement convenu et accepté qu'à défaut du versement du prix de vente entre les mains du notaire rédacteur de l'acte authentique la vente sera considérée comme nulle et non avenue, le transfert de propriété ne pourra s'effectuer et l'indemnité d'immobilisation restera acquise au vendeur.

## X - DÉPÔT DE GARANTIES 9



## Annexe : Dossier de diagnostic technique\*

*\*Ce dossier de diagnostic technique, qui doit être annexé au compromis de vente, comporte :*

- L'état des risques d'accessibilité au plomb*
- Le diagnostic de recherche d'amiante*
- L'état relatif à la présence de termites*
- Le diagnostic de performance énergétique*
- L'état de l'installation intérieure de gaz et d'électricité*
- L'état des risques naturels et technologiques dans certaines zones à risque.*
- Ces différents diagnostics doivent être réalisés par un technicien dont les compétences ont été certifiées.*

- 1. Indiquer les nom, prénoms, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage, ainsi que les nom, prénoms, adresse si différente, date et lieu de naissance du conjoint.*
- 2. Si le bien est vendu occupé, indiquer le type d'occupation, la date du bail, sa durée et toutes précisions utiles.*
- 3. Tout bénéficiaire d'une promesse de vente (promesse unilatérale ou compromis) dispose d'un délai de rétractation de sept jours à compter de la réception ou de la remise de l'acte. La rétractation doit être adressée par lettre recommandée avec AR.*
- 4. Mentionner les conditions particulières souhaitées par l'une ou l'autre des parties. Par exemple : exécution de travaux préalables à la vente.*
- 5. Ajouter les conditions suspensives supplémentaires souhaitées par l'une ou l'autre des parties. Il est à noter que l'événement qui doit permettre la réalisation de la clause ne doit pas dépendre de la seule volonté de la partie en faveur de laquelle la clause a été écrite.*
- 6. Le délai ne peut être inférieur à un mois.*
- 7. Le montant du remboursement mensuel ne devrait pas dépasser, en principe, 33 % du revenu net mensuel de l'acquéreur.*
- 8. La condition suspensive de l'obtention du financement est une obligation légale. Afin d'éviter les fraudes, la loi exige, pour que l'acquéreur y renonce, qu'il recopie de sa main la mention citée plus haut. Cela permet de ménager la preuve, à la fois que l'acquéreur a été informé sur ses droits et qu'il y a renoncé.*
- 9. En principe, lors de la signature de la promesse ou du compromis, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit ne peut être réclamé à l'acquéreur non professionnel avant l'expiration du délai de rétractation. Ce principe reçoit quelques exceptions et, notamment, lorsque les fonds sont remis à un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.*
- 10. Indiquer le montant en chiffres et en lettres.*



**Annexe 2**  
**Déclaration d'intention d'aliéner**

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

Ministère chargé de l'urbanisme

(Article A 213.1 du Code de l'urbanisme)

- Déclaration d'intention d'aliéner un bien (1)**  Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (articles L. 211-1 et suivants du Code de l'urbanisme (2))   
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (articles L.212-1- et suivants du Code de l'urbanisme (3))   
 Compris dans une zone de préemption délimitée au titre des espaces naturels sensibles de départements (articles L. 142-1- et suivants du Code de l'urbanisme(4))
- Demande d'acquisition d'un bien (1)**  Soumis au droit de préemption urbain (D.P.U.) (2)   
 Compris dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.) (3)

## Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Numéro d'enregistrement

Prix moyen au m<sup>2</sup>

## A. Propriétaire(s)

### Personne physique

Nom, prénom

Profession (facultatif) (5)

### Personne morale

Dénomination

Forme juridique

Nom, prénom du représentant

### Adresse ou siège social (6)

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

Si le bien est en indivision, indiquer le(s) nom(s) de l' (des) autres co-indivisaires et sa (leur) quote-part (7):

## B. Situation du bien (8)

### Adresse précise du bien

N° voie

Extension

Type de voie

Nom de voie

Lieu-dit ou boîte postale

Code postal

Localité

### Superficie totale du bien

### Références cadastrales de la ou les parcelles

Section	N°	Lieu-dit (quartier, arrondissement)	Superficie totale

Plan(s) cadastral(aux) joint(s)

OUI

NON

## C. Désignation du bien

Immeuble

Non bâti  Bâti sur terrain propre  Bâti sur terrain d'autrui, dans ce cas indiquer nom et adresse du propriétaire  :

Occupation du sol en superficie (m<sup>2</sup>)

Terres	Prés	Vergers	Vignes	Bois	Landes
Carrières	Eaux cadastrées	Jardins	Terrains à bâtir	Terrains d'agrément	Sol

Bâtiments vendus en totalité (9)

Surface construite au sol (m<sup>2</sup>)  Surface utile ou habitable (m<sup>2</sup>)

Nombre de Niveaux  :  Appartements  :  Autres locaux  :

Vente en lot de volumes

Locaux dans un bâtiment en copropriété (10)

N° du lot	Bâtiment	Etage	Quote-part des parties communes	Nature et surface utile ou habitable	Le bâtiment est achevé depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>
					Le règlement de copropriété a été publié aux hypothèques depuis :	Plus de 10 ans	<input type="checkbox"/>
						Moins de 10 ans	<input type="checkbox"/>

En cas d'indivision, quote-part du bien vendu :

Droits sociaux (11)

Désignation de la société :

Désignation des droits :

Nature  Nombre  Numéro des parts

## D. Usage et occupation (12)

### Usage

habitation  professionnel  mixte  commercial  agricole  autre (préciser)  :

### Occupation

par le(s) propriétaire(s)  par un (des) locataire(s)  sans occupant  autre (préciser)  :

**Le cas échéant, joindre un état locatif**

## E. Droits réels ou personnels

Grevant les biens  OUI  NON

Préciser la nature  Indiquer si rente viagère antérieure

## F. Modalités de la cession

### 1 - Vente amiable

Prix de vente ou évaluation (en lettres et en chiffres)

Dont éventuellement inclus :

Mobilier  Cheptel  Récoltes  Autres

Si vente indissociable d'autres biens

Adresse précise du bien (description à porter en annexe) :

### Modalités de paiement :

comptant à la signature de l'acte authentique  à terme (préciser) :

Si commission, montant :  TTC  HT  Bénéficiaire : acquéreur  vendeur

Paiement en nature

Désignation de la contrepartie de l'aliénation

Evaluation de la contrepartie

Rente viagère

Montant annuel  Montant comptant

Bénéficiaire(s) de la rente

Droit d'usage et d'habitation (à préciser)

Evaluation de l'usage ou de l'usufruit

Vente de la nue-propriété (à préciser)

Echange

Désignation des biens reçus en échange

Montant de la soulte le cas échéant  Propriétaires contre-échangistes

Apport en société	<input type="checkbox"/>	
Bénéficiaire		Estimation du bien apporté
Cession de tantième de terrains contre remise de locaux à construire	<input type="checkbox"/>	
Estimation du terrain		Estimation des locaux à remettre
Location-accession – Estimation de l'immeuble objet de la location-accession	<input type="checkbox"/>	
<b>2 – Adjudication (13)</b>		
Volontaire	<input type="checkbox"/>	Rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire
Mettant fin à une indivision ne résultant pas d'une donation-partage	<input type="checkbox"/>	
Date et lieu de l'adjudication		Montant de la mise à prix

### G. Les soussignés déclarent :

Que le(s) propriétaire(s) nommé(s) à la rubrique 1

Demande(nt) au titulaire du droit de préemption d'acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués (14)

A (ont) recherché un acquiesceur disposé à acquiescer les biens désignés à la rubrique 3 aux prix et conditions indiqués

Nom, prénom de l'acquiesceur (15) \_\_\_\_\_

Profession (facultatif) \_\_\_\_\_

**Adresse**

N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_

Nom de voie \_\_\_\_\_ Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquiesceur (facultatif) (16)

\_\_\_\_\_

Qu'il est chargé de procéder à la vente par voie d'adjudication comme indiqué à la rubrique F-2 des biens désignés à la rubrique C appartenant a(ux) propriétaire(s) nommé(s) en A

A \_\_\_\_\_ Le \_\_\_\_\_ Signature et cachet s'il y a lieu

\_\_\_\_\_

### H. Rubrique à remplir si le signataire n'est pas le propriétaire (17) :

Nom, prénom \_\_\_\_\_

Qualité \_\_\_\_\_

**Adresse**

N° voie \_\_\_\_\_ Extension \_\_\_\_\_ Type de voie \_\_\_\_\_

Nom de voie \_\_\_\_\_ Lieu-dit ou boîte postale \_\_\_\_\_

Code postal \_\_\_\_\_ Localité \_\_\_\_\_

### I. Notification des décisions du titulaire du droit de préemption :

Toutes les décisions relatives à l'exercice du droit de préemption devront être notifiées :

A l'adresse du (des) propriétaire(s) mentionné(s) à la rubrique A

A l'adresse du mandataire mentionnée à la rubrique H, adresse où le(s) propriétaire(s) a (ont) fait élection de domicile

### J. Observations

\_\_\_\_\_

### K. Cadre réservé au titulaire du droit de préemption :

\_\_\_\_\_

# Déclaration d'intention d'aliéner ou demande d'acquisition d'un bien soumis à l'un des droits de préemption prévus par le code de l'urbanisme

## Liste des renvois figurant dans le formulaire

### (1) -

La déclaration ou la demande doit être établie en 4 feuillets et adressée au destinataire (cf. renvois (2), (3) et (4)) par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge, ou transmise par voie électronique.

### (2) -

Si le bien est soumis au droit de préemption urbain, la déclaration ou la demande doit être adressée à la mairie de la commune où se trouve situé ce bien

### (3) -

Si le bien est compris dans une zone d'aménagement différé, la déclaration ou la demande est à adresser au maire de la commune où se trouve situé ce bien

### (4) -

Si le bien est compris dans une zone de préemption délimitée au titre de la législation sur les "espaces naturels sensibles des départements", la déclaration est à adresser au président du Conseil général du département dans lequel se trouve situé ce bien.

### (5) -

Profession à renseigner selon la nomenclature INSEE des professions et catégories socio-professionnelles en 8 postes : agriculteurs exploitants, artisans, commerçants et chefs d'entreprise, cadres et professions intellectuelles supérieures, professions intermédiaires, employés, ouvriers, retraités, autres personnes sans activité professionnelle.

### (6) -

Le siège à indiquer dans cette rubrique (si le propriétaire est une personne morale) est celui du principal établissement ; lorsque la déclaration ou la demande est présentée par un établissement secondaire, le signataire devra en indiquer l'adresse à la rubrique H et remplir également la rubrique I.

### (7) -

Pour les immeubles en indivision, deux cas doivent être distingués :  
l'immeuble est soumis au droit de préemption urbain ou compris dans une zone d'aménagement différé : les cessions des droits indivis, même si ceux-ci ne représentent pas la totalité de l'immeuble, doivent faire l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner, sauf si elles sont consenties à l'un des co-indivisaires ;  
l'immeuble est compris dans une zone de préemption des espaces naturels sensibles des départements : n'est soumise à déclaration d'intention d'aliéner que la cession de l'ensemble des droits indivis représentant l'immeuble dans son entier, sauf pour le droit de préemption du Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres qui est applicable à la cession de droits indivis sur un immeuble ou une partie d'immeuble bâti ou non bâti ainsi qu'à la cession de la majorité des parts d'une société civile immobilière lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, sur la totalité ou certaines parties des zones de préemption créées par le conseil général ou le conservatoire.

### (8) -

Si la cession du bien entraîne une division parcellaire, indiquez là à cet endroit.

### (9) -

Bâtiments vendus en totalité ; les renseignements à fournir ne doivent porter que sur le bâtiment principal (la maison par exemple).  
la surface construite au sol ainsi que la surface utile ou habitable peuvent être indiquées approximativement ;  
les niveaux s'entendent, tant des étages proprement dits que des sous-sols, rez-de-chaussées ou combles le cas échéant locaux autres que des appartements : il s'agit des locaux principaux affectés à un usage autre que d'habitation (bureaux, magasins par exemple)

## **(10) -**

Locaux dans un bâtiment en copropriété :

Nature des lots : précisez s'il s'agit d'un appartement, d'une cave, d'un box pour automobile, etc.

La surface utile ou habitable n'est à indiquer que pour les locaux principaux (appartements, bureaux, etc.)

## **(11) -**

Droits sociaux (si cette rubrique doit être remplie, il est nécessaire de remplir également la rubrique précédente : "locaux dans un bâtiment en copropriété).

Désignation de la société : indiquez seulement sa dénomination, sa forme juridique (par exemple : société civile) ainsi que l'adresse de son siège, comme prévu à la rubrique A.

Nature des droits cédés : parts ou actions par exemple.

## **(12) -**

Usage : il s'agit de l'usage actuel du bien.

Si vous souhaitez, en accord avec votre acquéreur, donner des indications sur l'usage futur qu'il entend conférer au bien, les faire figurer à la rubrique G.

## **(13) -**

Adjudication :

Cette rubrique correspond à des cas dans lesquels la déclaration doit être obligatoirement établie par le notaire ou le greffier du tribunal compétent chargé de procéder à l'adjudication.

Au cas où l'adjudication serait faite sans qu'une mise à prix soit prévue, vous devez nécessairement évaluer le bien.

## **(14) -**

Cette rubrique est à remplir lorsque le propriétaire fait exercice du "droit de délaissement" qui lui est offert par le code de l'urbanisme lorsque son bien est compris dans une zone d'aménagement différé ou soumis au droit de préemption urbain.

## **(15) -**

Les renseignements concernant l'acquéreur doivent être obligatoirement fournis si la personne qui se propose d'acquérir l'immeuble l'exige : en effet, en cas de non utilisation aux fins prévues par les textes des biens acquis par préemption, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé par la préemption disposent d'un droit de rachat préférentiel et, en cas de méconnaissance de ce droit, d'une action en dommages-intérêts.

## **(16) -**

Indications complémentaires concernant l'opération envisagée par l'acquéreur : vous pouvez préciser à cet endroit, en accord avec l'acquéreur, l'usage que ce dernier entend conférer au bien :

- maintien de l'usage actuel

- ou, au contraire, changement de cet usage, par exemple, conversion de bureaux en logements. Vous pouvez préciser également les conditions dans lesquelles l'acquéreur envisage de conférer cette destination au bien : en le laissant en l'état, en le réhabilitant, en édifiant une construction neuve, etc.

## **(17) -**

Signataire autre que le propriétaire :

Qualité : mandataire, fondé de pouvoirs, gérant de la société propriétaire, etc.

Joindre à la déclaration ou à la demande une copie du pouvoir ou du mandat.

---

### **Pour en savoir plus,**

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement – La Grande Arche - 925055 La Défense cedex  
standard +(33) 1 40 81 21 22

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>

**Annexe 3**  
**Déclaration d'utilité publique**

**PREFET DE LA SARTHE**

**PREFECTURE**  
**Secrétariat Général**  
**Direction des Relations avec les**  
**Collectivités Locales**  
**Bureau de l'Utilité Publique**

**ARRETE N° 2013199-0012 DU 18 JUILLET 2013**

**OBJET :**      **Travaux d'aménagement de la ligne T3 de Bus à Haut Niveau de Service de Le Mans-Gares à Allonnes-Bois Joli.**  
**Déclaration d'utilité publique**  
**Mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes du Mans et d'Allonnes**

**Le préfet de la Sarthe**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur**  
**Officier de l'Ordre national du Mérite**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.11-1 à L.11-5 et R.11-14-1 et suivants ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 à L.122-5, L.123-1 à L.123-16 et les articles R.122-1 à R.122-3-5 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-14 à L.123-14-2 et R.123-23 à R.123-25 ;

VU les plan locaux d'urbanisme des communes d'ALLONNES et du MANS ;

VU la délibération du conseil communautaire de Le Mans Métropole en date du 05 avril 2012 autorisant Monsieur le Président de la communauté urbaine à demander la déclaration d'utilité publique des travaux d'aménagement de la ligne T3 du Bus à Haut Niveau de Service de Le Mans-Gares à Allonnes-Bois Joli et l'ouverture de l'enquête publique unique ;

VU les dossiers d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique, parcellaire, et mise en compatibilité des plan locaux d'urbanisme d'ALLONNES et du MANS ;

VU le procès verbal de la conférence des personnes publiques associées en date du 25 mai 2012 consacrée à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme ;

VU l'avis en date du 13 février 2013 émis par l'autorité environnementale sur l'étude d'impact de l'opération ;

VU les différents avis rendus par les services de l'Etat ;



VU l'arrêté préfectoral n°2013042-0002 en date du 08 février 2013 organisant l'enquête publique unique :

- préalable à la déclaration d'utilité publique du projet sur le territoire des communes de LE MANS et d'ALLONNES
- mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de LE MANS
- mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune d'ALLONNES
- enquête parcellaire liée à l'opération ;

VU le rapport, les conclusions et avis émis le 15 mai 2013 par la commission d'enquête, reçus en préfecture le 16 mai 2013, pour l'enquête publique unique, préalable à déclaration d'utilité publique, de mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes d'Allonnes et du Mans et parcellaire destinée à délimiter les emprises nécessaires à la réalisation du projet ;

VU la délibération en date du 27 juin 2013 du conseil communautaire de Le Mans Métropole adoptant la déclaration de projet prévue aux articles L.11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.126-1 du code de l'environnement ;

VU l'avis de la communauté urbaine Le Mans Métropole en date du 27 juin 2013 portant sur la mise en comptabilité des plan locaux d'urbanisme du Mans et d'Allonnes ;

VU la délibération en date du 27 juin 2013 du conseil communautaire de Le Mans Métropole valant document de motivation au sens des dispositions de l'article L.11-1-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, annexée au présent arrêté ;

**Considérant** que l'instauration d'une ligne de bus à haut niveau de service, partiellement en site propre, répond aux objectifs fixés à l'article L.110 du code de l'urbanisme, dont notamment la fourniture de services de transports répondant à la diversité de ses besoins, la rationalisation de la demande de déplacement et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

**Considérant** que le tracé adopté est compatible avec le plan de déplacement urbain de la communauté urbaine de le Mans ainsi qu'avec le schéma directeur de l'agglomération mancelle ;

**Considérant** que ce tracé dessert de nombreux équipements publics sur le territoire des communes du Mans et d'Allonnes, ainsi que des quartiers densément peuplés à l'échelle du territoire communautaire ;

**Considérant** que le projet contribuera à l'amélioration du service à l'usager des transports en commun par une vitesse commerciale élevée, une régularité et un confort supérieurs à celui d'un transport par bus classique ;

**Considérant** que les atteintes à l'environnement et notamment à la biodiversité sont limitées et que le maître d'ouvrage a prévu des mesures compensatoires ;

**Considérant** que l'instauration d'une ligne de bus à haut niveau de service contribuera à réduire les émissions en dioxyde de carbone sur le territoire de la commune du Mans, par l'effet d'un important report modal ;

**Considérant** que les conséquences du projet en matière de stationnement ont été étudiées ;

**Considérant** que les atteintes à la propriété privée restent limitées eu égard à l'intérêt du projet et que la grande majorité des acquisitions nécessaires ne concernent que partiellement les parcelles impactées ;

**Considérant** que le projet ne prévoit que très peu d'atteinte à des constructions existantes à usage d'habitation ;

**Considérant** que l'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité réglementaires mais également d'une large information dans les médias locaux ;

**Considérant** par conséquent que le public a été largement informé quant à la tenue de l'enquête publique unique ;

**Considérant** les éléments développés dans le document de motivation annexé au présent arrêté ;

**Considérant** les réponses apportées par la communauté urbaine de Le Mans Métropole aux observations formulées par le public ;

**Considérant** que la mise en compatibilité des PLU des communes d'Allonnes et du Mans est nécessaire à la réalisation de l'opération ;

**Sur proposition** de la secrétaire générale de la Préfecture de la Sarthe ;

## A R R Ê T E

**Article 1<sup>er</sup>** – Les travaux d'aménagement nécessaires à la réalisation de la ligne T3 de Bus à Haut Niveau de Service de Le Mans-Gare à Allonnes-Bois Joli sur le territoire des communes du Mans et d'Allonnes, sont déclarés d'utilité publique conformément aux plans annexés au présent arrêté.

**Article 2** – La communauté urbaine de Le Mans Métropole est bénéficiaire de cette déclaration d'utilité publique.

Les expropriations nécessaires à l'exécution du projet devront être réalisées dans les 5 ans à compter du présent arrêté.

Les emprises expropriées seront retirées des copropriétés qui feront l'objet d'une expropriation conformément aux dispositions de l'article L.11-5-1 du code de l'expropriation.


**Article 3** – Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme du Mans.

**Article 4** – Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme d'Allonnes.

**Article 5** – La secrétaire générale de la préfecture de la Sarthe, le président de la communauté urbaine de Le Mans Métropole, le maire du Mans et le maire d'Allonnes sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté

Celui-ci sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture de la Sarthe et affiché en mairies du Mans et d'Allonnes pendant une durée de deux mois. Mention de cet affichage sera insérée dans les journaux « OUEST FRANCE » et « LE MAINE LIBRE ».

Le préfet,



Pascal LELARGE

## **Annexe 4**

# **Arrêté de cessibilité**



PRÉFET DE LA MAYENNE

**Direction de la réglementation  
et des libertés publiques**  
Bureau des procédures environnementales  
et foncières

**ARRÊTÉ n° 2013213-0003 du 7 août 2013**

déclarant cessibles en vue de l'expropriation demandée par Eiffage Rail Express (ERE) les terrains destinés à la réalisation de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire, sur le territoire des communes de Ballée, Bonchamp-les-Laval, Changé, La Bazouge-de-Chémeré, Loiron, Saint-Denis-du-Maine.

**Le Préfet de la Mayenne,  
Chevalier de l'ordre national du Mérite,  
Chevalier de l'ordre du Mérite agricole,**

- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le décret ministériel du 26 octobre 2007 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux nécessaires à la réalisation de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire entre Cesson-Sévigné et Connerré et nécessitant l'expropriation éventuelle des parcelles correspondantes ;
- Vu** le décret n° 2011-917 du 1<sup>er</sup> août 2011, paru au journal officiel du 2 août 2011, approuvant le contrat de partenariat passé entre Réseau ferré de France et la société Eiffage Rail Express, le 28 juillet 2011, pour la conception, la construction, le fonctionnement, l'entretien, la maintenance, le renouvellement et le financement de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire (LGV BPL) entre Connerré et Cesson-Sévigné et des raccordements au réseau existant ;
- Vu** l'arrêté n° 2012188-0003 du 9 juillet 2012 déclarant cessibles en vue de l'expropriation demandée par Eiffage Rail Express (ERE) les terrains destinés à la réalisation de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire, sur le territoire des communes d'Argentré, Ballée, Bonchamps-les-Laval, Changé, La Bazouge-de-Chémeré, La Cropte, Laval, Le Genest-Saint-Isle, Loiron, Louverné, Louvigné, Montjean, Saint-Berthevin, Saint-Denis-du-Maine et Saint-Cyr-le-Gravelais ;

- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2013039-0001 du 11 février 2013 prescrivant l'ouverture d'une enquête parcellaire complémentaire portant sur l'acquisition par Eiffage Rail Express, agissant au nom et pour le compte de Réseau Ferré de France, de terrains nécessaires à la réalisation du projet de Ligne à Grande Vitesse – Bretagne-Pays de la Loire (LGV-BPL) en Mayenne ;
- Vu** le dossier d'enquête parcellaire soumis à enquête publique notamment les plans et états parcellaires ;
- Vu** le rapport, les conclusions et l'avis favorable avec réserves et recommandations de la commission d'enquête en date du 3 mai 2013 ;
- Vu** les observations d'Eiffage Rail Express sur le rapport et les conclusions transmises par courrier du 5 juillet 2013 ;
- Vu** la demande de Eiffage Rail Express, agissant au nom et pour le compte de Réseau Ferré de France, du 17 juillet 2013 sollicitant la délivrance de l'arrêté de cessibilité n° 2 pour les parcelles nécessaires à la réalisation de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire entre Cesson-Sevigné et Connerré ;

**Sur proposition** du secrétaire général de la préfecture de la Mayenne ;

## A R R E T E

**Article 1<sup>er</sup>** : sont déclarés cessibles immédiatement, en vue de l'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de Réseau Ferré de France représenté par Eiffage Rail Express, les terrains désignés à l'état parcellaire ci-annexé et nécessaires à la réalisation de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bretagne-Pays de la Loire entre Cesson-Sevigné et Connerré, sur le territoire du département de la Mayenne.

**Article 2** : le présent arrêté n'est valable que s'il est transmis par le préfet au greffe du tribunal de grande instance, dans un délai de six mois au plus à compter de la date à laquelle il a été pris.

**Article 3** : le secrétaire général de la préfecture de la Mayenne et Eiffage Rail Express sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera également adressée aux commissaires enquêteurs, aux maires des communes concernées, au directeur départemental des territoires de la Mayenne et au directeur départemental des finances publiques.

Le préfet,

***Signé***

Philippe VIGNES

### IMPORTANT : DELAIS ET VOIES DE RECOURS

La présente décision ne peut être déférée qu'au tribunal administratif de Nantes. Le délai de recours est de deux mois.

Ce délai court à compter du jour de la notification.

A peine d'irrecevabilité, ce recours est assujéti au paiement de la contribution pour l'aide juridique de 35 euros prévue par l'article 1635 bis Q du code général des impôts, sauf pour les bénéficiaires de l'aide juridictionnelle.

**Annexe 5**  
**Extrait cadastral commune de**  
**Morigny-champigny**  
**section X**

Département :  
ESSONNE  
  
Commune :  
MORIGNY-CHAMPIGNY

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ETAMPES  
Rue Salvador Allende 91156  
91156 Etampes Cedex  
tél. 01 69 92 65 81 -fax 01 69 92 65 24  
cdif.etampes@dgfip.finances.gouv.fr

Section : X  
Feuille : 000 X 01

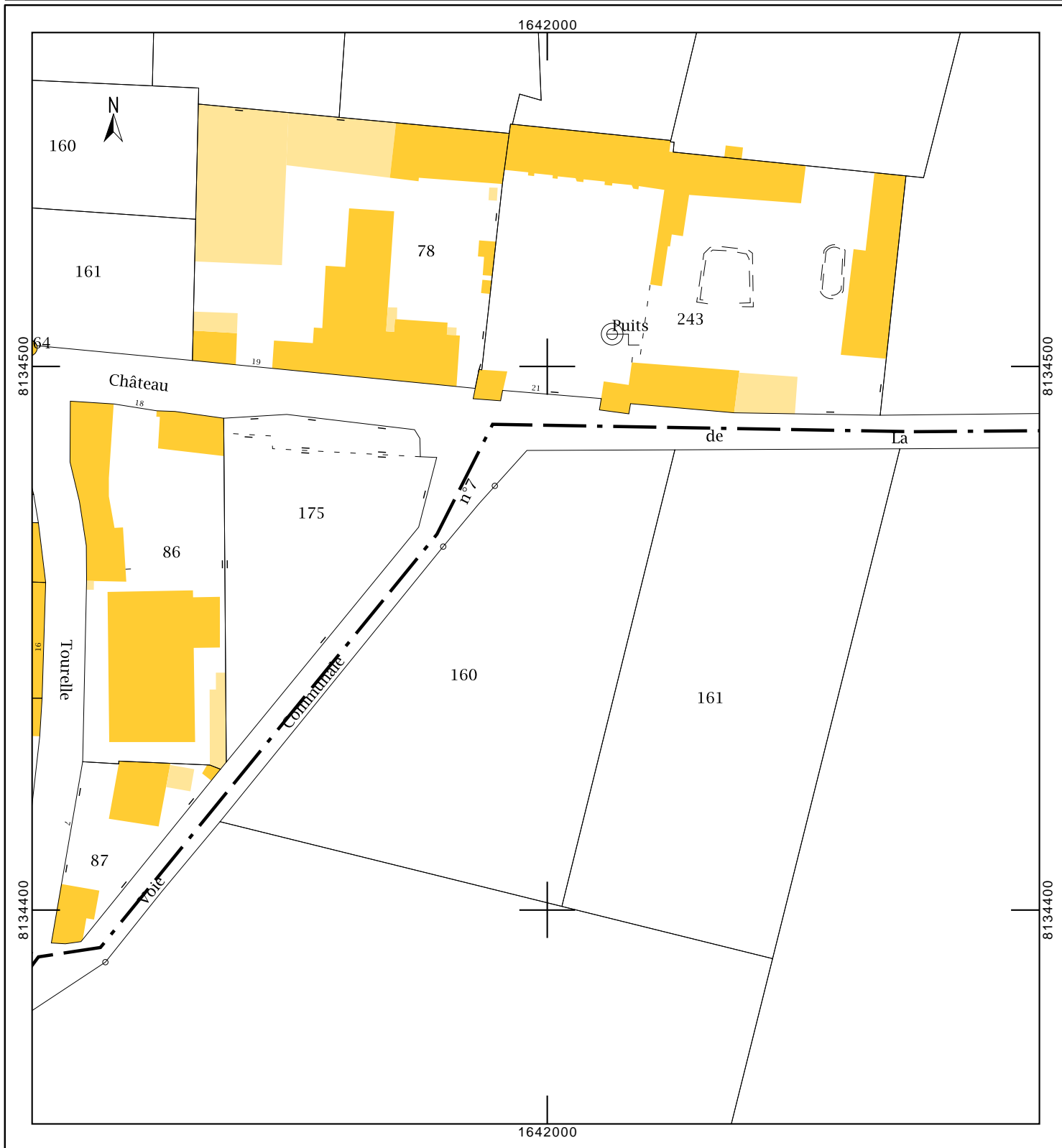
Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/05/2017  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2016 Ministère de l'Économie et des  
Finances

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





**Annexe 6**  
**Note de présentation du projet**

Etampes, le 28 Mars 2017 / Modifié le 09 Mai 2017

N/Réfs. : VK/NG - 21718/81682

**Objet :** Rue du Château et rue de la Tourelle  
Morigny-Champigny Hameau de la Montagne  
Section X n° 160 et 161

<p style="text-align: center;"><b>NOTE DE PRESENTATION DE L'OPERATION D'AMENAGEMENT DE LA PROPRIETE DES CONSORTS LAPPART</b></p>
--

**A) Situation Foncière actuelle**

Dans la commune de MORIGNY-CHAMPIGNY, au Hameau de la Montagne, jouxtant les rues du Château et de la Tourelle

- Monsieur Hervé LAPPART est propriétaire de la parcelle, section X n° 160 pour 36a67ca
- Madame Noëllie LAPPART est propriétaire de la parcelle, section X n° 161 pour 36a67ca
- Au Plan local d'urbanisme (PLU), les parcelles sont situées en zone constructible UH

**B) Situation foncière future**

Monsieur Hervé LAPPART a signé une promesse de vente le 10 Janvier 2017 au profit de la SAS l'Espoir Immo pour la vente de la parcelle X 160

Madame Noëllie LAPPART a signé un compromis de vente le 22 Mars 2017 au profit de la SAS l'Espoir Immo pour la vente de la parcelle X 161

Les projets d'aménagements prévus dans les avant-contrats sont :

**Pour la parcelle X160**

Division en 6 lots à bâtir de 474 m<sup>2</sup> à 634 m<sup>2</sup>, ayant chacun un accès direct sur la rue de la Tourelle, objet d'une demande de déclaration préalable afin d'obtenir une autorisation de lotir ces 6 lots et conservation d'un surplus A inconstructible de 415 m<sup>2</sup> desservi par une servitude de passage

**Pour la parcelle X161**

Division en 3 lots à bâtir de 394 m<sup>2</sup> à 589 m<sup>2</sup>, ayant chacun un accès direct sur la rue du Château et une zone hors clôture de 5 mètres par 5 mètres permettant le stationnement de deux véhicules, objet d'une demande de déclaration préalable afin d'obtenir une autorisation de lotir ces 3 lots et conservation d'un surplus B inconstructible de 2280 m<sup>2</sup> desservi par une servitude de passage grevant la parcelle X160

Il est donc déposé une demande de déclaration préalable sur chacune des parcelles X160 et X161

Pour chacun des 9 lots, il est déposé une demande de certificat d'urbanisme pré-opérationnelle en application de l'article L410-1-b du Code de l'Urbanisme

Ces demandes poseront la question de la réalisation d'un bâtiment d'habitation dans le respect des règles de la zone UH du PLU et se développant sur un RDC, un étage et des combles aménageables

Ces projets d'aménagement ont été présentés à Monsieur le Maire de MORIGNY-CHAMPIGNY, qui les a reçues favorablement.

Cependant Monsieur le Maire souhaite que dans les surplus A et B soient réalisés dans un deuxième temps, des logements aidés par l'Etat.

En conséquence, après le choix d'un opérateur social, il sera réalisé dans les surplus A et B, 6 à 8 logements dont 4 logements aidés par l'Etat au minimum

**C) Desserte des lots par les réseaux**

Pour le réseau EDF basse-tension, il est demandé pour chaque lot une puissance de raccordement égale à 12 KVA en monophasé ou à 36 KVA en triphasé

Nous attirons l'attention sur le fait que dans les surplus A et B il sera demandé dans le futur une puissance de raccordement de 8 fois 12 KVA en monophasé ou 8 fois 36 KVA en triphasé

Pour l'eau potable, il faut prévoir le raccordement de chaque lot et anticiper le raccordement, dans le futur, de 8 lots dans les surplus A et B

Pour le raccordement au réseau de tout à l'égout, il existe une canalisation d'un diamètre de 200 mm dans les rue du Château et de la Tourelle et chaque lot sera raccordé à ces canalisations

Pour la desserte des lots par la fibre et le téléphone, cette desserte se fera à partir du réseau existant dans la rue du Château

Etampes le 28 Mars 2017

Modifié le 09 Mai 2017

**Vincent KLINGE**  
**Géomètre Expert Foncier**

**Annexe 7**  
**Extrait cadastral commune de Saclas**  
**section AE**

Département :  
ESSONNE

Commune :  
SACLAS

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 31/05/2017  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2016 Ministère de l'Économie et des  
Finances

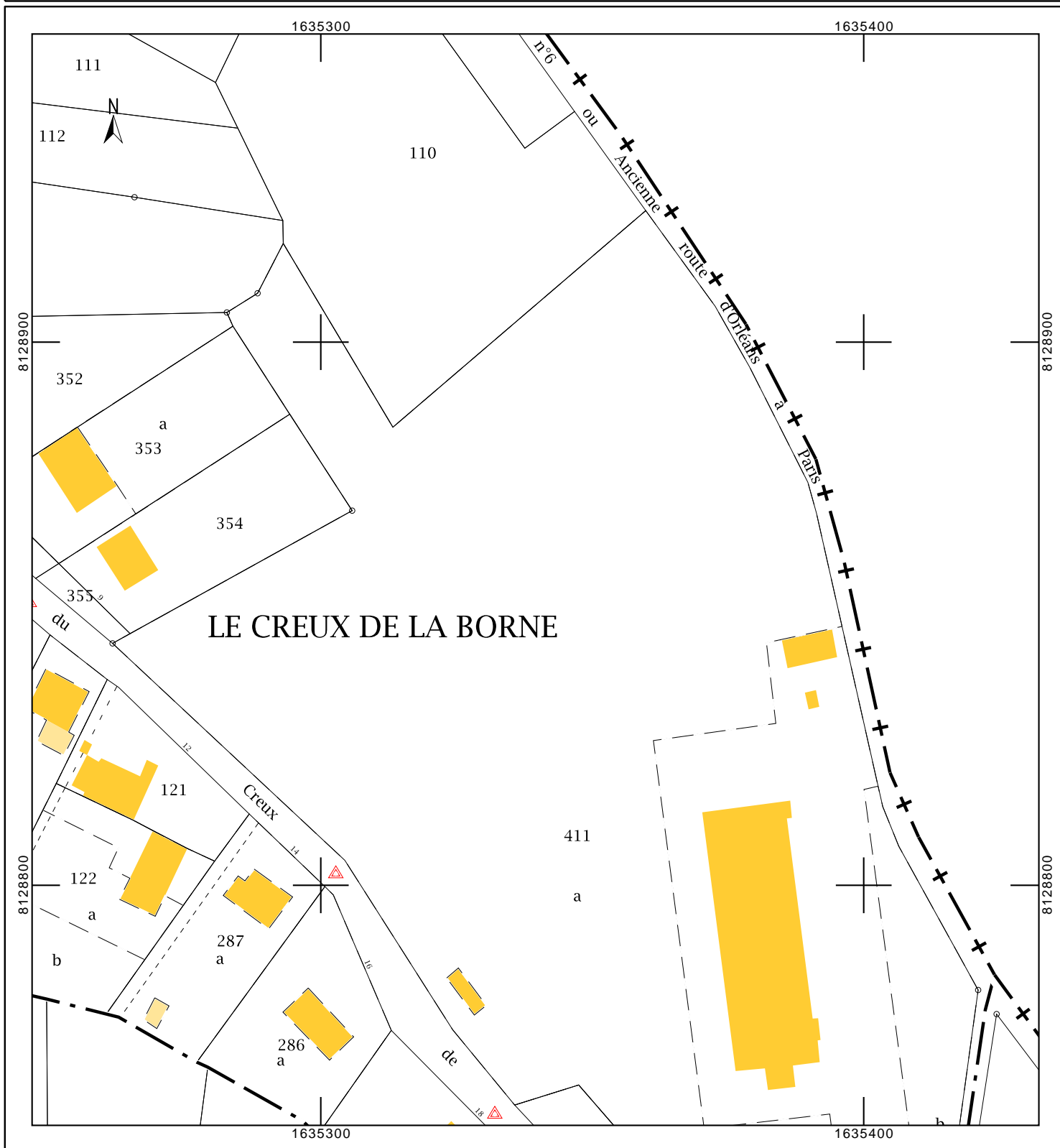
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
ETAMPES  
Rue Salvador Allende 91156  
91156 Etampes Cedex  
tél. 01 69 92 65 81 -fax 01 69 92 65 24  
cdf.etampes@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



# **Annexe 8**

## **Plan de bornage**

Département de l'ESSONNE

Commune de SACLAS

Rue du Creux de la Borne  
Clinique "KORIAN LA MARETTE"

# PLAN DE BORNAGE

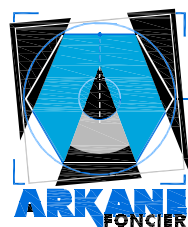
d'une propriété appartenant à  
la S.C.I "Les Chalouettes"

Référence Cadastre :

Section AE n° 411 pour 1ha73a30ca

Echelle 1/500

Nota : La planimétrie est dans un système indépendant.



**GÉOMÈTRES EXPERTS ASSOCIÉS**

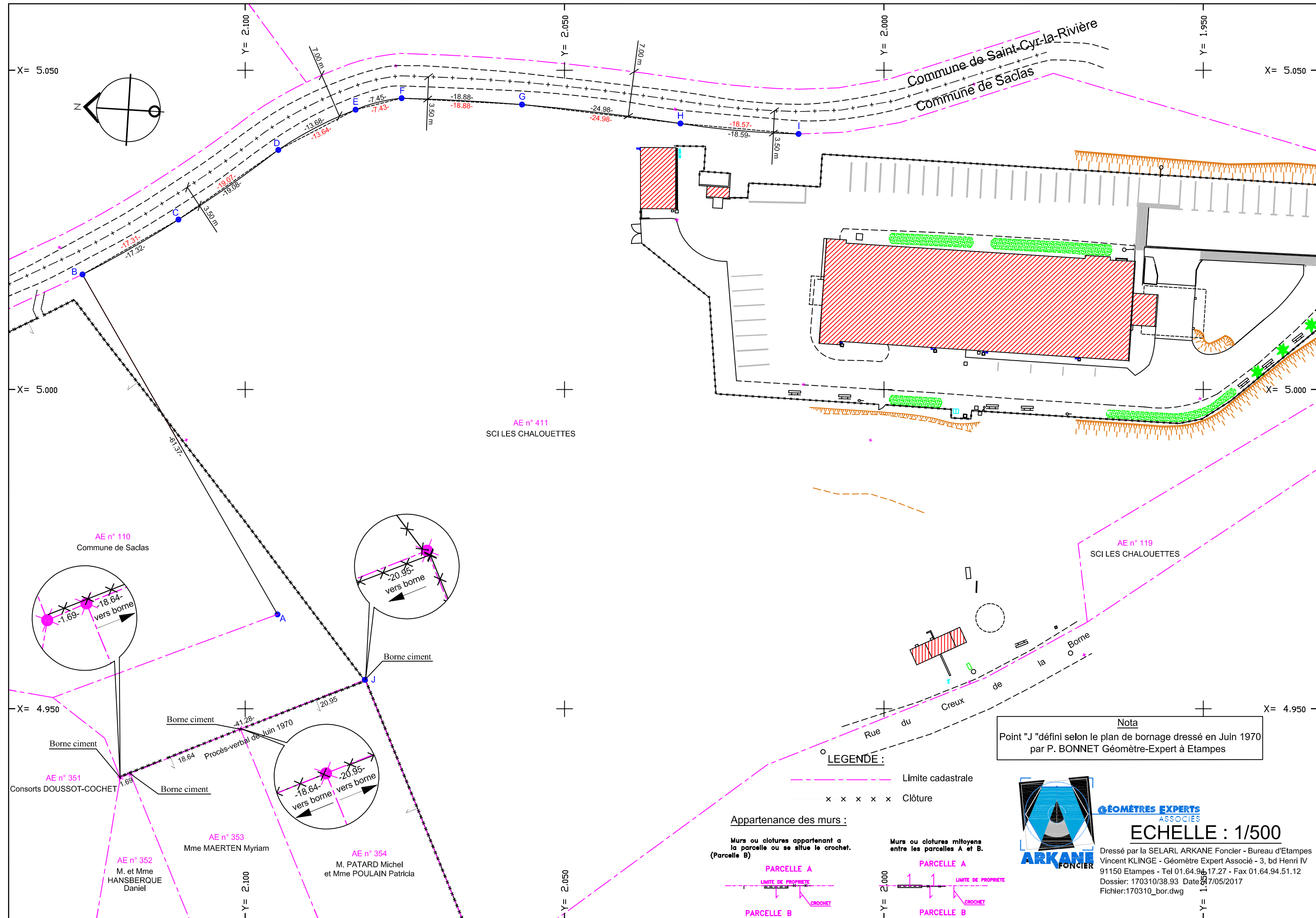
Vincent KLINGE  
Géomètre Expert Associé  
Ingénieur Topographe I.N.S.A.

3, Boulevard Henri IV - 91150 ETAMPES  
Tél : 01 64 94 17 27 - Fax : 01 64 94 51 12  
E-mail : etampes@arkane-foncier.fr  
www.arkane-foncier.fr

Nota : Ce plan a été établi sur support informatique et le fichier 170310\_bor.dwg en date du 17/05/2017 est rigoureusement identique à ce plan. De ce fait, toute modification apportée aux données de ce fichier ne peut engager notre responsabilité.

La précision des données numériques extraites du plan dépend de l'échelle graphique pour laquelle celui-ci a été établi. Cette précision respecte les classes de précision réglementant la profession de Géomètre-Expert Foncier telles que définies dans l'arrêté et la circulaire du 16 septembre 2003.

Date	Resp.	Dossier	Observations
17/05/2017	NG	170310/38.93	



Nota  
Point "J" défini selon le plan de bornage dressé en Juin 1970 par P. BONNET Géomètre-Expert à Etampes

**LEGENDE :**

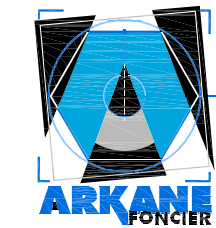
- Limite cadastrale
- x x x x x Clôture

**Appartenance des murs :**

Murs ou clôtures appartenant à la parcelle ou se situe le crochet. (Parcelle B)

Murs ou clôtures moyens entre les parcelles A et B.

PARCELLE A  
PARCELLE B



**GÉOMÈTRES EXPERTS ASSOCIÉS**  
**ECHELLE : 1/500**

Dressé par la SELARL ARKANE Foncier - Bureau d'Etampes  
Vincent KLINGE - Géomètre Expert Associé - 3, bd Henri IV  
91150 Etampes - Tel 01.64.94.17.27 - Fax 01.64.94.51.12  
Dossier: 170310/38.93 Date 17/05/2017  
Fichier:170310\_bor.dwg

# **Annexe 9**

## **SPDC**



LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE AE 0110


Personne(s) physique(s)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit	Adresse des titulaires de droit
MASSON JULIENNE EUGENE AUGUSTINE	F	04/03/1906	078 SACLAS	BARRE CHARLES	PI	14 RUE DE GEROFOSSE 91150 ETAMPES
MERMILLOD CAMILLE	F				PI	AU BOURG 91690 SACLAS

Fermer

SPDC - DV du, t=24/05/2017

PARCELLES ACTIVES : Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle1

Sélection	Identifiant de la Parcelle			Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
<input type="checkbox"/>	533		AE 0110	0ha37a55ca	Lande	le creux de la borne	

Visualiser et terminer le M1

Terminer sans visualiser le M1

Continuer

Annuler

**Annexe 10**  
**Demande de fiche hypothécaire**

N° de la demande : \_\_\_\_\_

Déposée le \_\_\_\_\_

Références : \_\_\_\_\_

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS**

hors formalité

sur formalité

Référence dossier : 170310

Opération juridique : \_\_\_\_\_  
formalité du \_\_\_\_\_ Vol. : \_\_\_\_\_ n° \_\_\_\_\_

COÛT (exprimé exclusivement en francs jusqu'au 31/12/2001)	
DEMANDE PRINCIPALE	= 12 €
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) :	
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : _____ × _____ F = _____ F	
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : _____ × _____ F = _____ F	
Frais de renvoi	= _____ F
Règlement joint <input type="checkbox"/>	
Compte « usager habituel » <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>TOTAL =</b>	<b>12 €</b>

**IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR**

M. Aakne Fournier

3 boulevard Henri IV

91150 ETAMPES

CODE POSTAL 91150

À ETAMPES le 13 05 2019

Signature : \_\_\_\_\_

*ORDRE DES METRIERS-EXPERTS*  
S. Boulevard Henri IV  
91150 ETAMPES  
Tel 01 34 94 51  
Fax 01 34 94 51  
N° D'INSCRIPTION 98.805

QUITTANCE : \_\_\_\_\_

Bureau de dépôt : \_\_\_\_\_

**NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)**

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

Inscriptions subsistantes      Documents publiés       Non acquisitifs       Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)

Saisies en cours       Acquisitifs

*Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).*

**PÉRIODE DE CERTIFICATION**

POINT DE DÉPART	- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le _____	TERME	- jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité)	
			- ou de la formalité énoncée (sur formalité)	
			- ou jusqu'au _____ inclusivement	

**DÉSIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité du conservateur - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)**

N°	Personnes physiques Personnes morales	NOM DÉNOMINATION ET N° SIREN	PRÉNOMS FORME JURIDIQUE, SIÈGE (et pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1				
2				
3				

**DÉSIGNATION DES IMMEUBLES (Toute erreur dans la désignation des immeubles dégage la responsabilité du conservateur - art. 8-1 et 9 du décret précité)**

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	SACLAS	AE n° 110		
2				
3				
4				
5				

**DEMANDE IRRÉGULIÈRE. Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :**

Insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles

Défaut de paiement

Demande non signée ou non datée

Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé

Demande irrégulière en la forme

Autres

À \_\_\_\_\_, le \_\_\_\_\_  
Le Conservateur,

**CERTIFICAT DU CONSERVATEUR**

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation :

aucune formalité.

que les \_\_\_\_\_ formalités indiquées dans l'état ci-joint.

que les seules formalités figurant sur les \_\_\_\_\_ faces de copies de fiches ci-jointes.

État certifié à la date du \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_  
Le Conservateur,

**Annexe 11**  
**Extrait du registre de délibération du**  
**conseil municipal et arrêté du maire**  
**portant prise de possession de parcelles**  
**sans maître**



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil seize, le mercredi 10 février à 20h00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni dans la salle des fêtes, sous la présidence de Monsieur Yves GAUCHER, Maire.

ETAIENT PRESENTS : GAUCHER Yves - HANNICHE Florence - CREON Jean-luc - GAUCHER Alain - MARTY Josiane - DEBELLE Lionel - VINCENT Isabelle - LASNIER Patrick - LEPAGE Annie - HARDOUIN Jacques - FRAGNER Jennifer - MINEAU Benoît - GRAVIS Agnès - GARNERY Jean (14 présents - Quorum atteint).

ETAIT ABSENTE : Madame Evelyne HONG CONG

POUVOIRS :

Madame Annie BRECHET a donné pouvoir à Monsieur Yves GAUCHER  
Monsieur Richard BUY a donné pouvoir à Monsieur Patrick LASNIER  
Monsieur Marc HADROT a donné pouvoir à Monsieur Jean-Luc CREON  
Madame Cécile CHAUVET a donné pouvoir à Madame Josiane MARTY

SECRETAIRE DE SEANCE : Agnès GRAVIS

Date de convocation :  
29/01/2016

Date d'affichage :  
29/01/2016

Nombre de conseillers :

En exercice :	19
Présents :	14
Votants :	18
Pouvoir(s) :	04

2016-01-008

Objet : PROCEDURE BIENS VACANTS SANS MAITRE

Vu le code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L 1123-1 et suivants,

Vu le code civil, notamment son article 713,

Vu l'arrêté municipal n°29/11 du 13 mai 2011 déclarant les immeubles sans maître,

Vu l'avis de publication du 13 mai 2011,

Vu le certificat attestant l'affichage aux portes de la mairie de l'arrêté municipal susvisé,

*Monsieur le Maire informe le conseil municipal de la réglementation applicable aux biens sans maître et à l'attribution à la commune de ces biens.*

*Il expose que les propriétaires des parcelles suivantes :*

- AE 329 pour une contenance de 82 m<sup>2</sup>
- AE 340 pour une contenance de 1320 m<sup>2</sup>
- AH 19 pour une contenance de 2660 m<sup>2</sup>
- AH 94 pour une contenance de 680 m<sup>2</sup>
- AH 174 pour une contenance de 1159 m<sup>2</sup>
- AI 58 pour une contenance de 2800 m<sup>2</sup>
- AI 62 pour une contenance de 1900 m<sup>2</sup>
- AK 9 pour une contenance de 1201 m<sup>2</sup>

.../...

ARRIVÉE

12 FEV. 2016

SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

Pour extrait certifié conforme au registre de délibérations,  
Fait et délibéré, les jours, mois et ans susdits,  
SACLAS, le 10 février 2016.  
Transmis à la Sous-Préfecture le :  
Le Maire, YVES GAUCHER.





- AK 76 pour une contenance de 15340 m<sup>2</sup>
  - AK 84 pour une contenance de 3660 m<sup>2</sup>
  - AK 101 pour une contenance de 3940 m<sup>2</sup>
  - AK 380 pour une contenance de 2183 m<sup>2</sup>
  - AK 381 pour une contenance de 1478 m<sup>2</sup>
  - AK 384 pour une contenance de 2300 m<sup>2</sup>
  - AK 386 pour une contenance de 1316 m<sup>2</sup>
  - AK 405 pour une contenance de 558 m<sup>2</sup>
  - AK 410 pour une contenance de 290 m<sup>2</sup>
  - AL 233 pour une contenance de 1304 m<sup>2</sup>
  - ZS 125 pour une contenance de 2754 m<sup>2</sup>
  - ZS 142 pour une contenance de 26460 m<sup>2</sup>
  - ZS 166 pour une contenance de 2220 m<sup>2</sup>
  - ZS 213 pour une contenance de 2900 m<sup>2</sup>
- Dont la dernière propriétaire connue est Madame BARRE Julienne née MASSON.
- AK 14 pour une contenance de 7900 m<sup>2</sup> dont le dernier propriétaire connu est Monsieur COLLET Paulin.
  - AM 192 pour une contenance de 638 m<sup>2</sup>  
Dont les derniers propriétaires connus sont Monsieur MORAND Daniel, Monsieur MORAND René, Madame VEREPLA Josiane née MORAND, Madame TOULLELAN Christiane et Madame TOULLELAN Gisèle.
  - AC 44 pour une contenance de 1405 m<sup>2</sup>
  - AE 101 pour une contenance de 245 m<sup>2</sup>
  - AE 110 pour une contenance de 3755 m<sup>2</sup>
  - AE 111 pour une contenance de 835 m<sup>2</sup>
  - AH 161 pour une contenance de 4460 m<sup>2</sup>
  - AH 176 pour une contenance de 1260 m<sup>2</sup>
  - AK 75 pour une contenance de 2420 m<sup>2</sup>
  - AK 203 pour une contenance de 1960 m<sup>2</sup>
  - AK 382 pour une contenance de 554 m<sup>2</sup>
  - AK 383 pour une contenance de 1004 m<sup>2</sup>
  - AK 387 pour une contenance de 639 m<sup>2</sup>
  - AK 398 pour une contenance de 3080 m<sup>2</sup>
  - AL 60 pour une contenance de 1030 m<sup>2</sup>
  - AL 62 pour une contenance de 2140 m<sup>2</sup>
  - AL 168 pour une contenance de 1168 m<sup>2</sup>

.../...

Pour extrait certifié conforme au registre de délibérations,  
Fait et délibéré, les jours, mois et ans susdits,  
SACLAS, le 10 février 2016.  
Transmis à la Sous-Préfecture le :  
Le Maire, YVES GAUCHER.



- AL 170 pour une contenance de 531 m<sup>2</sup>
- AL 190 pour une contenance de 24 m<sup>2</sup>
- AL 238 pour une contenance de 3348 m<sup>2</sup>
- AL 247 pour une contenance de 13620 m<sup>2</sup>
- ZO 217 pour une contenance de 1228 m<sup>2</sup>
- ZO 233 pour une contenance de 817 m<sup>2</sup>
- ZO 236 pour une contenance de 2280 m<sup>2</sup>
- ZO 244 pour une contenance de 880 m<sup>2</sup>
- ZS 137 pour une contenance de 2432 m<sup>2</sup>
- ZY 26 pour une contenance de 1044 m<sup>2</sup>
- ZY 28 pour une contenance de 885 m<sup>2</sup>
- ZY 31 pour une contenance de 8967 m<sup>2</sup>
- ZY 33 pour une contenance de 4621 m<sup>2</sup>  
dont les dernières propriétaires connues sont Madame BARRE Julienne  
née MASSON et Madame MERMILLOD Camille.
  
- ZY 29 pour une contenance de 1631 m<sup>2</sup>  
dont la dernière propriétaire connue est Madame MERMILLOD  
Camille.
  
- ZY 25 pour une contenance de 1702 m<sup>2</sup>
- ZY 16 pour une contenance de 1710 m<sup>2</sup>
- AI 99 pour une contenance de 834 m<sup>2</sup>  
dont les derniers propriétaires connus sont Monsieur QUETIER Charles  
et Monsieur QUETIER André.
  
- AK 33 pour une contenance de 2743 m<sup>2</sup>
- ZS 123 pour une contenance de 3354 m<sup>2</sup>  
dont les derniers propriétaires connus sont Madame DEMOLIERE Julie  
et Monsieur DEMOLIERE Pierre

ne se sont pas fait connaître dans un délai de 6 mois à dater de l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité prévues par l'article L 1123-3 alinéa 2 du code général de la propriété des personnes publiques, dès lors, les immeubles sont présumés sans maître au titre de l'article 713 du code civil.

Ces immeubles peuvent revenir à la commune si cette dernière ne renonce pas à ce droit.

.../...

Pour extrait certifié conforme au registre de délibérations,  
Fait et délibéré, les jours, mois et ans susdits,  
SACLAS, le 10 février 2016.  
Transmis à la Sous-Préfecture le :  
Le Maire, YVES GAUCHER.



Après en avoir délibéré,  
Le Conseil Municipal,

- EXERCE ses droits en application des dispositions de l'article 713 du code civil pour ses projets d'avenir, conformément aux orientations du PADD, dont les modalités ont été délibérées lors du conseil municipal du 25 juin 2015,
- DECIDE que la commune s'appropriera ces biens dans les conditions prévues par les textes en vigueur.

Monsieur le Maire est chargé de prendre l'arrêté constatant l'incorporation dans le domaine communal de ces immeubles et est autorisé à signer tous les documents et actes nécessaires à cet effet.

**VOTE : Unanimité**

*Pour extrait certifié conforme au registre de délibérations,  
Fait et délibéré, les jours, mois et ans susdits,  
SACLAS, le 10 février 2016.  
Transmis à la Sous-Préfecture le :  
Le Maire, YVES GAUCHER.*





13 FEV. 2016

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
CANTON D'ÉTAMPES  
COMMUNE DE SACLAS

REPUBLIQUE FRANÇAISE

-----  
Liberté – Egalité – Fraternité



## ARRÊTÉ DU MAIRE PORTANT PRISE DE POSSESSION DE PARCELLES SANS MAITRE

Le Maire de la Commune de SACLAS,

Vu le Code Général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L1123-1 et suivants

Vu le Code Civil, notamment son article 713,

Vu l'avis favorable de la commission communale des impôts en date du 10 juin 2015.

Vu l'arrêté municipal n° 41/15 du 01 juillet 2015 déclarant la vacance des parcelles

Vu l'avis de publication du 16 juillet 2015,

Vu le certificat attestant l'affichage aux portes de la mairie de l'arrêté municipal susvisé.

Vu la délibération du conseil municipal du 10 février 2016 n° 2016-01-008 décidant l'incorporation dans le domaine communal des parcelles désignées à l'article 1<sup>er</sup> dudit arrêté.

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'incorporer ces parcelles dans le domaine communal.

### ARRETE

#### ARTICLE 1.

Les parcelles désignées ci-dessous sont incorporées dans le domaine communal :

- AE 329 pour une contenance de 82 m<sup>2</sup>
- AE 340 pour une contenance de 1320 m<sup>2</sup>
- AH 19 pour une contenance de 2660 m<sup>2</sup>
- AH 94 pour une contenance de 680 m<sup>2</sup>
- AH 174 pour une contenance de 1159 m<sup>2</sup>
- AI 58 pour une contenance de 2800 m<sup>2</sup>
- AI 62 pour une contenance de 1900 m<sup>2</sup>
- AK 9 pour une contenance de 1201 m<sup>2</sup>
- AK 76 pour une contenance de 15340 m<sup>2</sup>
- AK 84 pour une contenance de 3660 m<sup>2</sup>
- AK 101 pour une contenance de 3940 m<sup>2</sup>
- AK 380 pour une contenance de 2183 m<sup>2</sup>
- AK 381 pour une contenance de 1478 m<sup>2</sup>
- AK 384 pour une contenance de 2300 m<sup>2</sup>
- AK 386 pour une contenance de 1316 m<sup>2</sup>
- AK 405 pour une contenance de 558 m<sup>2</sup>
- AK 410 pour une contenance de 290 m<sup>2</sup>
- AL 233 pour une contenance de 1304 m<sup>2</sup>
- ZS 125 pour une contenance de 2754 m<sup>2</sup>
- ZS 142 pour une contenance de 26460 m<sup>2</sup>

ZS 166 pour une contenance de 2220 m<sup>2</sup>  
ZS 213 pour une contenance de 2900 m<sup>2</sup>  
Dont la dernière propriétaire connue est Madame BARRE Julienne née MASSON.

AK 14 pour une contenance de 7900 m<sup>2</sup> dont le dernier propriétaire connu est Monsieur COLLET Paulin.

AM 192 pour une contenance de 638 m<sup>2</sup>  
Dont les derniers propriétaires connus sont Monsieur MORAND Daniel, Monsieur MORAND René, Madame VEREPLA Josiane née MORAND, Madame TOULLELAN Christiane et Madame TOULLELAN Gisèle.

AC 44 pour une contenance de 1405 m<sup>2</sup>  
AE 101 pour une contenance de 245 m<sup>2</sup>  
AE 110 pour une contenance de 3755 m<sup>2</sup>  
AE 111 pour une contenance de 835 m<sup>2</sup>  
AH 161 pour une contenance de 4460 m<sup>2</sup>  
AH 176 pour une contenance de 1260 m<sup>2</sup>  
AK 75 pour une contenance de 2420 m<sup>2</sup>  
AK 203 pour une contenance de 1960 m<sup>2</sup>  
AK 382 pour une contenance de 554 m<sup>2</sup>  
AK 383 pour une contenance de 1004 m<sup>2</sup>  
AK 387 pour une contenance de 639 m<sup>2</sup>  
AK 398 pour une contenance de 3080 m<sup>2</sup>  
AL 60 pour une contenance de 1030 m<sup>2</sup>  
AL 62 pour une contenance de 2140 m<sup>2</sup>  
AL 168 pour une contenance de 1168 m<sup>2</sup>  
AL 170 pour une contenance de 531 m<sup>2</sup>  
AL 190 pour une contenance de 24 m<sup>2</sup>  
AL 238 pour une contenance de 3348 m<sup>2</sup>  
AL 247 pour une contenance de 13620 m<sup>2</sup>  
ZO 217 pour une contenance de 1228 m<sup>2</sup>  
ZO 233 pour une contenance de 817 m<sup>2</sup>  
ZO 236 pour une contenance de 2280 m<sup>2</sup>  
ZO 244 pour une contenance de 880 m<sup>2</sup>  
ZS 137 pour une contenance de 2432 m<sup>2</sup>  
ZY 26 pour une contenance de 1044 m<sup>2</sup>  
ZY 28 pour une contenance de 885 m<sup>2</sup>  
ZY 31 pour une contenance de 8967 m<sup>2</sup>  
ZY 33 pour une contenance de 4621 m<sup>2</sup>

dont les dernières propriétaires connues sont Madame BARRE Julienne née MASSON et Madame MERMILOD Camille.

ZY 29 pour une contenance de 1631 m<sup>2</sup>  
dont la dernière propriétaire connue est Madame MERMILOD Camille.

ZY 25 pour une contenance de 1702 m<sup>2</sup>  
ZY 16 pour une contenance de 1710 m<sup>2</sup>  
AI 99 pour une contenance de 834 m<sup>2</sup>

dont les derniers propriétaires connus sont Monsieur QUETIER Charles et Monsieur QUETIER André.

AK 33 pour une contenance de 2743 m<sup>2</sup>

ZS 123 pour une contenance de 3354 m<sup>2</sup>

dont les derniers propriétaires connus sont Madame DEMOLIERE Julie et Monsieur DEMOLIERE Pierre.

ARTICLE 2.

Les modalités pratiques du transfert de ces biens dans le domaine communal sont les suivantes. :

La Commune de Saclas rédigera un acte administratif pour les différents propriétaires.

Les formules de publication seront transmises au bureau des hypothèques pour enregistrement.

ARTICLE 3.

Monsieur le secrétaire de Mairie sera chargé de l'exécution du présent arrêté.

Fait à SACLAS, le 12 Février 2016



Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation dans le délai de deux mois auprès du Tribunal administratif de Versailles.

## Liste des figures

Figure 1 : Carte de France .....	13
Figure 2 : Carte des régions de France .....	14
Figure 3 : Carte de la région Nouvelle-Aquitaine .....	15
Figure 4 : Carte de la métropole de Bordeaux.....	15
Figure 5 : Carte de la communauté urbaine du Mans.....	16
Figure 6 : Synthèse de missions des EPF (source : fiche pédagogique, Déc 2011) .....	18
Figure 7 : Approche de stratégie foncière (source : HAL, Archive ouverte) .....	22
Figure 8 : Extrait cadastral commune de Morigny-Champigny .....	43
Figure 9 : Extrait cadastral commune de Saclas.....	49

## MOTS CLES:

Aménagement, acquisition, maîtrise foncière, outils d'acquisition, bien sans maître, amiable, dons et legs, préemption, expropriation, état d'abandon manifeste, délaissement

---

## RESUME

De tout temps, l'aménagement de l'espace par l'homme est omniprésent et participe à l'essor économique et social d'un pays. A l'origine, ce terme désignait tout au plus des actions isolées de constructions.

Aujourd'hui cette notion d'aménagement a évolué et désigne plus largement des domaines d'actions divers participant aux deux objectifs cités de développement économique et de développement social.

Ces domaines d'actions sont nombreux: développement d'infrastructures de transport et de communication, l'aménagement urbain ou de renouvellement urbain, l'aménagement durable (exemple: ville de fribourg en Allemagne). Ces aménagements structurent nos modes de vie. Tous ces domaines tendent vers un projet global, une "politique d'aménagement", qui doit répondre à de nouvelles problématiques: économiques, juridiques, environnementales, démographiques...

L'évolution et la complexification de l'aménagement, entraîne de grands changements, notamment par la diversification des acteurs de l'aménagement mais aussi par des évolutions au niveau des missions réalisées.

Quels que soit le niveau de complexité, généralement, la lourdeur des procédures de réalisation d'un projet d'aménagement rend indispensable en amont, d'établir une stratégie foncière, qui définit les objectifs visés et règle la question de la maîtrise foncière.

En effet cette étape constitue la base de tout aménagement. Cependant l'acquisition foncière, elle aussi, se complexifie notamment par l'augmentation du prix du foncier, causé par la spéculation immobilière dans les zones déjà urbanisées. Ou encore par des biens fonciers déjà occupés par un/des propriétaires, locataires etc...

Différents outils sont donc mis en place pour faciliter l'acquisition foncière lors des opérations d'aménagement publiques ou privée. Mais que se passe-t-il dans le cas d'un bien foncier vacant et sans maître ? L'aménagement est-il alors possible ?

---