

N° 538

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2010-2011

Enregistré à la Présidence du Sénat le 18 mai 2011

PROPOSITION DE LOI

visant à faire du droit de préemption urbain un véritable outil de politique foncière au service de l'aménagement des territoires,

PRESENTÉE

Par MM. Daniel RAOUL, Thierry REPENTIN, Jean-Pierre CAFFET, Serge GODARD, Roland COURTEAU, Robert NAVARRO, Mme Nicole BRICQ et les membres du groupe socialiste (1), apparentés (2) et rattachés (3),

Sénateurs

(Envoyée à la commission de l'économie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

(1) *Ce groupe est composé de :* Mmes Jacqueline Alquier, Michèle André, MM. Serge Andreoni, Bernard Angels, Alain Anziani, David Assouline, Bertrand Auban, Robert Badinter, Jean-Pierre Bel, Claude Bérit-Débat, Jean Besson, Mme Maryvonne Blondin, M. Yannick Bodin, Mme Nicole Bonnefoy, MM. Yannick Botrel, Didier Boulaud, Martial Bourquin, Mme Bernadette Bourzai, M. Michel Boutant, Mme Nicole Bricq, M. Jean-Pierre Caffet, Mme Claire-Lise Champion, M. Jean-Louis Carrère, Mme Françoise Cartron, M. Bernard Cazeau, Mme Monique Cerisier-ben Guiga, MM. Yves Chastan, Gérard Collomb, Pierre-Yves Collombat, Roland Courteau, Yves Daudigny, Yves Dauge, Marc Daunis, Jean-Pierre Demerliat, Mme Christiane Demontès, M. Claude Domeizel, Mme Josette Durrieu, MM. Alain Fauconnier, Jean-Luc Fichet, Jean-Claude Frécon, Bernard Frimat, Charles Gautier, Mme Samia Ghali, MM. Serge Godard, Jean-Pierre Godefroy, Jean-Noël Guérini, Didier Guillaume, Claude Haut, Edmond Hervé, Mmes Odette Herviaux, Annie Jarraud-Vergnolle, MM. Claude Jeannerot, Ronan Kerdraon, Mme Bariza Khiari, MM. Yves Krattinger, Philippe Labeyrie, Serge Lagache, Mme Françoise Laurent-Perrigot, M. Jacky Le Menn, Mmes Claudine Lepage, Raymonde Le Texier, MM. Alain Le Vern, Jean-Jacques Lozach, Roger Madec, Philippe Madrelle, Jacques Mahéas, François Marc, Jean-Pierre Masseret, Marc Massion, Pierre Mauroy, Rachel Mazuir, Louis Mermaz, Jean-Pierre Michel, Gérard Miquel, Jean-Jacques Mirassou, Robert Navarro, Mme Renée Nicoux, MM. Jean-Marc Pastor, François Patriat, Daniel Percheron, Jean-Claude Peyronnet, Bernard Piras, Roland Povinelli, Mme Gisèle Printz, MM. Marcel Rainaud, Daniel Raoul, Paul Raoult, François Rebsamen, Daniel Reiner, Thierry Repentin, Roland Ries, Mmes Michèle San Vicente-Baudrin, Patricia Schillinger, MM. Michel Sergent, René-Pierre Signé, Jean-Pierre Sueur, Simon Sutour, Mme Catherine Tasca, MM. Michel Teston, René Teulade, Jean-Marc Todeschini, André Vantomme et Richard Yung.

(2) *Apparentés :* MM. Jean-Etienne Antoinette, Jacques Berthou, Jacques Gillot, Mme Virginie Klès, MM. Serge Larcher, Claude Lise, Georges Patient et Richard Tuheiva.

(3) *Rattachés administrativement :* Mmes Marie-Christine Blandin, Alima Boumediene-Thiery, M. Jean Desessard et Mme Dominique Voynet.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

En 2007, le Conseil d'État suggérait une réforme en profondeur du droit de préemption urbain, tant sur la forme, pour en simplifier l'exercice, que sur le fond, pour en clarifier les finalités.

Pour sécuriser les procédures de préemption, il proposait de procéder à la précision du contenu des Déclarations d'intentions d'aliéner (DIA), de clarifier les conditions de renoncement à la préemption, les conditions de rétrocession. Ce faisant, il insistait sur le fait d'inscrire dans la loi la possibilité pour les collectivités de changer la destination des biens préemptés dès lors que leur usage correspondait à des objectifs d'intérêt général.

Plusieurs propositions de loi ont été déposées au Parlement depuis. Malheureusement, aucune n'a eu l'ambition de faire du droit de préemption un véritable outil de politique foncière. Pourtant, l'usage des sols relève de l'intérêt national : sa définition doit donc s'établir dans un cadre qui garantit son caractère démocratique, équilibré et soucieux du bien commun. C'est la raison pour laquelle les socialistes entendent défendre une autre vision du Droit de Préemption Urbain.

Le rapport du Conseil d'État suggérait d'organiser le droit de la préemption suivant des principes intéressants : dissuader les collectivités de conserver les biens sur une durée trop longue sans leur donner d'affectation ; organiser les procédures contentieuses en cas de dommages aux propriétaires, proportionner des conditions de la préemption en fonction du degré de dommage causé au propriétaire.

La présente proposition de loi suggère d'organiser le droit de préemption de sorte tout à la fois à garantir les droits du propriétaire et à permettre des politiques foncières à la hauteur des enjeux de logement et d'aménagement du territoire que notre pays connaît actuellement. L'**article 1** reformule les finalités du droit de préemption. L'**article 2** procède aux simplifications proposées par le Conseil d'État et propose un dispositif structuré en deux degrés :

- Un droit de préemption d'usage, d'application exceptionnelle sur les zones urbanisées ou à urbaniser des communes. Ce droit de préemption

pourrait être transféré aux communautés urbaines ou d'agglomération compétentes à la fois en matière d'aménagement, de développement économique et de transport pour l'exercice de leurs compétences. L'automatisme de la production des DIA permettra aux collectivités publiques d'observer les prix sur leurs territoires indépendamment de tout autre intervenant qu'il soit public ou privé.

- Un droit de préemption de planification, applicable dans des périmètres d'Opérations d'Intérêt Communautaire, sur le modèle des anciennes ZAD, mais d'une durée plus longue - 10 ans renouvelable - et ouvrant un droit de délaissement au propriétaire. Ces zones d'opération d'intérêt communautaire (ZOIC) seraient établies sur proposition d'un EPCI compétent ou d'une région, au bénéfice de leurs communes membres maîtres d'ouvrages, d'aménageurs ou d'opérateurs fonciers désignés.

L'**article 3** modifie l'article relatif à la fixation des prix dans le code de l'expropriation, pour encadrer les modalités d'évaluation des domaines et interdire à ce service l'évaluation des terrains de l'État ou lui appartenant indirectement. Il s'agit en outre d'introduire des critères d'estimation des terrains à bâtir en fonction de leur destination réelle, définie dans les programmes qui justifient les procédures de préemption, et non pas, comme cela se fait trop souvent, de la destination fantasmée par des propriétaires qui spéculent sur des plus-values sans fondement.

L'**article 4** propose enfin d'introduire dans le code de l'urbanisme le principe de la création des secteurs d'expérimentation en matière d'urbanisme et d'habitat.

PROPOSITION DE LOI

Article 1

- ① I. – L'article L. 210-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :
- ③ « Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, un projet de transport en commun, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques et des services de proximité aux habitants, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti. Ils peuvent également être exercés pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. » ;
- ④ 2° Le deuxième alinéa est supprimé ;
- ⑤ 3° À la première phrase du dernier alinéa, les mots : « , sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, » sont supprimés.
- ⑥ II. – Après l'article L. 210-2 du même code, il est inséré un article L. 210-3 ainsi rédigé :
- ⑦ « *Art. L. 210-3.* – Les conditions d'application du présent titre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

Article 2

- ① I. – Les chapitres I^{er} à III du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme sont ainsi rédigés :
- ② « *CHAPITRE I^{ER}*
- ③ « *Institution des droits de préemption*
- ④ « *SECTION 1*
- ⑤ « *Droits de préemption des communes*
- ⑥ « *Art. L. 211-1.* – Les communes disposent d'un droit de préemption urbain à l'intérieur des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées par les plans d'urbanisme ou documents en tenant lieu existant sur leurs territoires.

« SECTION 2

⑦

« **Droits de préemption dans les zones d'opérations d'intérêt
communautaire**

⑧

- ⑨ « *Art. L. 211-2.* – Les établissements publics de coopération intercommunale visés aux articles L. 5215-1, L. 5216-1 et L. 5217-1 du code général des collectivités territoriales et les communes non membres d'un tel établissement peuvent, par décision motivée ou sur proposition de la Région, délimiter des périmètres de zones d'opération d'intérêt communautaire dans lesquelles ils exercent, pendant une durée de dix ans renouvelable, un droit de préemption urbain dans les conditions définies au chapitre III du présent titre.
- ⑩ « *Art. L. 211-3.* – Outre les projets d'aménagement d'intérêt communautaire visés à l'article L. 210-1 du présent code, les périmètres visés à l'article L. 211-2 peuvent concerner :
- ⑪ « 1° Des périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique ;
- ⑫ « 2° Des périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement ;
- ⑬ « 3° Des zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code.
- ⑭ Ces périmètres excluent les territoires compris dans un périmètre de préemption créé dans les conditions de l'article L. 142-3 du présent code.
- ⑮ « *Art. L. 211-4.* – Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption institué en application de la présente section est exercé par le représentant de l'État dans le département lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation dans les conditions prévues par l'article L. 211-2.
- ⑯ « Le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 et L. 324-1 du présent code, à une société d'économie mixte ou une société publique locale ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑰ « Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption en application du présent article doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations

d'aménagement ou de construction permettant la réalisation de logements sociaux.

- ⑱ « *Art. L. 211-5.* – L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption qui ne peut être qu'une personne de droit public ou une société publique locale.
- ⑲ « *Art. L. 212-6.* – Lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de zone d'opération d'intérêt communautaire par la région, le président de l'établissement à l'article L. 211-2 prend un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone.
- ⑳ « Il dispose de trois mois pour consulter la ou les communes sur le territoire de laquelle ou sur le territoire desquelles la création de la zone est envisagée.
- ㉑ « En cas d'avis défavorable d'une commune concernée, la zone d'opération d'intérêt communautaire ne peut être créée que par décret en Conseil d'État.
- ㉒ « À compter de la publication de l'arrêté fixant le périmètre provisoire et jusqu'à la publication de l'acte créant la zone d'opération d'intérêt communautaire, un droit de préemption est ouvert à la région qui peut le déléguer à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 et L. 324-1 du présent code.
- ㉓ « L'arrêté délimitant le périmètre provisoire désigne le titulaire du droit de préemption qui ne peut être qu'une personne de droit public ou une société publique locale.
- ㉔ « Si l'acte créant la zone d'opération d'intérêt communautaire n'est pas publié à l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc.
- ㉕ « Par dérogation à l'article L. 212-6, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'opération d'intérêt communautaire se substitue à celle de l'acte créant la zone d'opération d'intérêt communautaire pour le calcul du délai de dix ans renouvelable pendant lequel le droit de préemption peut être exercé.
- ㉖ « Lors de la publication de l'acte créant la zone d'opération d'intérêt communautaire, les biens immobiliers acquis par décision de préemption qui n'auront pas été utilisés à l'une des fins définies à l'article L. 210-1 seront, s'ils sont compris dans le périmètre définitif, rétrocédés à leurs anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel dans le délai d'un an à compter de la publication de l'acte créant la zone dans les conditions prévues à l'article L. 213-25.

- ②7 « Les dispositions relatives à la rétrocession des biens prévues à l’alinéa précédent sont également applicables lorsque l’arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc.
- ②8 « *Art. L. 212-7.* – Tout propriétaire, à la date de publication de l’acte instituant la zone d’opération d’intérêt communautaire, ou délimitant son périmètre provisoire d’un bien soumis au droit de préemption, ou ses ayants cause universels ou à titre universel peut proposer au titulaire de ce droit l’acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu’il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.
- ②9 « À défaut d’accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d’expropriation selon les règles mentionnées à l’article L. 213-12.
- ③0 « En cas d’acquisition, le titulaire du droit de préemption devra régler le prix au plus tard six mois après sa décision d’acquiescer le bien au prix demandé ou six mois après la décision définitive de la juridiction.
- ③1 « En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans les deux mois, le bien visé cesse d’être soumis au droit de préemption.
- ③2 « En l’absence de paiement ou, s’il y a obstacle au paiement, de consignation de la somme due à l’expiration du délai prévu au troisième alinéa, le bien est rétrocédé à l’ancien propriétaire ou à ses ayants cause universels ou à titre universel qui en reprennent la libre disposition, sur demande de ceux-ci. Dans le cas où le transfert de propriété n’a pas été constaté par un acte notarié ou authentique en la forme administrative, la rétrocession s’opère par acte sous seing privé. Le bien visé cesse alors d’être soumis au droit de préemption.

③3

« SECTION 3

③4

« *Dispositions communes*

- ③5 « *Art. L. 211-8.* – Les honoraires de négociation ne sont pas dus par le titulaire du droit de préemption.
- ③6 « Lorsque le titulaire du droit de préemption a délégué son droit, il peut transmettre au délégataire la mise en demeure visée à l’article L. 230-1 du code de l’urbanisme afin qu’il poursuive l’acquisition du bien à sa place.
- ③7 Dans ce cas, la mise en demeure est transmise sans délai. Le délégataire se substitue au titulaire du droit de préemption pour l’application des articles L. 230-3 à L. 230-6. »

- ③⑧ « *Art. L. 211-9.* – L’acte qui renouvelle la durée de validité du périmètre de préemption prévu par les articles L. 211-2 précise les motifs d’intérêt général qui justifient ce renouvellement.

③⑨

« *CHAPITRE II*

④①

« *Aliénations soumises aux droits de préemption*

- ④① « *Art. L. 212-1.* – Est soumise aux droits de préemption institués par le chapitre I^{er} du présent titre l’aliénation :

④② « 1° D’un immeuble, bâti ou non bâti ;

④③ « 2° D’un ensemble de droits sociaux donnant vocation à l’attribution en propriété ou en jouissance d’un immeuble ou d’une partie d’immeuble, bâti ou non bâti ;

④④ « 3° De droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d’immeuble, bâti ou non bâti, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire.

④⑤ « 4° 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, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent alinéa ne s’applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu’au quatrième degré inclus.

④⑥ « *Art. L. 212-2.* – Ne sont pas soumis aux droits de préemption :

④⑦ « 1° Les immeubles construits ou acquis par les organismes visés à l’article L. 411-2 du code de la construction et de l’habitation et qui sont leur propriété, ainsi que les immeubles construits par les sociétés coopératives d’habitations à loyer modéré de location-attribution ;

④⑧ « 2° Les immeubles qui font l’objet d’un contrat de vente d’immeuble à construire dans les conditions prévues par les articles 1601-1 à 1601-4 du code civil, sauf lorsque ces dispositions sont appliquées à des bâtiments existants ;

④⑨ « 3° Les parts ou actions de sociétés d’attribution visées aux chapitres II et III du titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l’habitation qui font l’objet d’une cession avant l’achèvement de l’immeuble ou pendant une période de dix ans à compter de son achèvement ;

⑤① « 4° Les immeubles cédés au locataire en exécution de la promesse de vente insérée dans un contrat de crédit-bail immobilier conclu en application du 2 de l’article L. 313-7 du code monétaire et financier ;

⑤② « 5° Les immeubles qui font l’objet d’une mise en demeure d’acquérir en application des articles L. 111-10, L. 123-2, L. 123-17 ou L. 311-2 du

présent code ou de l'article L. 11-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

- ⑤② « 6° Les immeubles et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3 du présent code ;
- ⑤③ « 7° Les immeubles et droits immobiliers cédés par l'État ou un de ses établissements publics à un établissement public foncier ou d'aménagement et qui demeurent affectés à un service public ;
- ⑤④ « 8° Les immeubles cédés au bénéficiaire d'une déclaration d'utilité publique ;
- ⑤⑤ « 9° Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'aliénation des immeubles destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue au même article ;
- ⑤⑥ « 10° L'aliénation par l'État ou ses établissements publics de terrains, bâtis ou non bâtis, en vue de la réalisation de logements situés dans les périmètres mentionnés au deuxième alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, tant que les décrets prévus au même alinéa ne sont pas caducs ou en vue de la réalisation des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa de l'article L. 121-2 du présent code ;
- ⑤⑦ « 11° Les biens acquis par un organisme visé aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du présent code lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption urbain.
- ⑤⑧ « 12° Les cessions de droits indivis consenties à l'un des co-indivisaires.
- ⑤⑨ « 13° Les aliénations à titre gratuit consenties au profit d'un membre de la famille du cédant.
- ⑥① « *Art L. 212-3.* – Les aliénations d'immeubles ou de droits sociaux comprises dans un plan de cession arrêté en application des articles L. 626-1, L. 631-22 ou L. 642-1 à L. 642-17 du code de commerce ne peuvent être soumises au droit de préemption qu'à condition d'un accord amiable sur le prix.
- ⑥② « *Art. L. 212-4.* – Est exclue du champ d'application des droits de préemption l'aliénation d'un bien ayant fait l'objet d'une décision de préemption qui a été annulée ou déclarée illégale par la juridiction administrative lorsque cette aliénation intervient dans un délai d'un an à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive.
- ⑥③ « *Art. L. 212-5.* – La décision ayant institué le droit de préemption ou une décision ultérieure prise par l'organe délibérant du titulaire du droit de

préemption peut exclure du champ d'application de ce droit de préemption, sur tout ou partie du territoire couvert :

- ⑥③ « 1° La vente des lots issus des lotissements ;
- ⑥④ « 2° La vente, par l'aménageur d'une zone d'aménagement concerté, des terrains compris dans la zone ;
- ⑥⑤ « 3° L'aliénation des immeubles bâtis, pendant une période de dix ans à compter de leur achèvement ;
- ⑥⑥ « 4° L'aliénation de parts ou actions de sociétés d'attribution mentionnées aux chapitres II et III du titre I^{er} du livre II du code de la construction et de l'habitation et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui leur sont accessoires ;
- ⑥⑦ « 5° L'aliénation de lots compris dans un bâtiment soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété ;
- ⑥⑧ « 6° L'aliénation de lots soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit, dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, après l'expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques.

⑥⑨

« CHAPITRE III

⑦⑩

« **Procédure de préemption**

⑦①

« SECTION I

⑦②

« **Modalités d'exercice du droit de préemption**

⑦③ « *Art. L. 213-1.* – Toute aliénation est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable faite par le propriétaire à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Le maire transmet sans délai copie de la déclaration au titulaire du droit de préemption.

⑦④ « *Art. L. 213-2.* – L'action en nullité d'une aliénation visée à l'article L. 213-1 se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

⑦⑤ « *Art. L. 213-3.* – La déclaration d'intention d'aliéner comporte obligatoirement les éléments permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Le propriétaire transmet également, à la demande du titulaire du droit de préemption, les éléments permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble, notamment les conclusions des diagnostics immobiliers prévus aux articles L. 271-4 et suivants du code de la construction et de

l'habitation, les informations dues au titre de l'article L. 514-20 du code de l'environnement. Dans ce cas, le délai à l'article L. 213-7 est suspendu à compter de la notification de la demande au propriétaire, jusqu'à réception de ces éléments par le titulaire.

- ⑦⑥ « La déclaration d'intention d'aliéner mentionne, le cas échéant, les fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et les personnes bénéficiaires de servitudes.
- ⑦⑦ « Toute déclaration incomplète ou entachée d'une erreur substantielle portant sur la consistance du bien, du prix ou des conditions de l'aliénation est nulle de plein droit.
- ⑦⑧ « Le titulaire du droit de préemption peut demander dans le mois de la réception de la déclaration des informations complémentaires sur le bien. La liste des informations qu'il peut demander est définie par décret.
- ⑦⑨ « Le propriétaire ou son mandataire devra lui communiquer les informations dans un délai de dix jours suivant la demande, sous peine de nullité de la purge du droit de préemption prévue à l'article L. 213-7.
- ⑧① « Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans les conditions qui sont fixées par décret.
- ⑧① « Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner la valeur estimée de cette contrepartie.
- ⑧② « Lorsque la déclaration d'intention d'aliéner met à la charge de l'acquéreur des conditions dont la valeur n'est pas estimée, celles-ci ne sont pas opposables au titulaire du droit de préemption. Lorsque leur valeur est estimée, elle devient partie intégrante du prix de vente.
- ⑧③ « De même, lorsque la déclaration d'intention d'aliéner comporte la cession déclarée indissociable, d'éléments qui par nature ne sont pas soumis au droit de préemption institué par les chapitres I et II ci-dessus, cette indissociabilité n'est pas opposable au titulaire du droit de préemption.
- ⑧④ « La déclaration d'intention d'aliéner peut être dématérialisée.
- ⑧⑤ « *Art. L. 213-4.* – En cas de contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, la déclaration d'intention d'aliéner doit précéder la signature de ce contrat. Le délai de dix ans mentionné aux 3° et 6° de l'article L. 212-5 s'apprécie à la date de la signature du contrat.
- ⑧⑥ « *Art. L. 213-5.* – Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux.

- ⑧7 « *Art. L. 213-6.* – La décision du titulaire du droit de préemption d'exercer ce droit mentionne la nature du projet justifiant l'exercice de ce droit. Elle fait l'objet d'une publication.
- ⑧8 « Elle est notifiée au vendeur et, le cas échéant, à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien. Lorsque celle-ci n'est pas mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner, le vendeur lui transmet immédiatement copie de la décision de préemption. L'acquéreur est réputé informé 15 jours après la réception de la décision de préemption par le vendeur.
- ⑧9 « Le vendeur est tenu d'informer les locataires, les preneurs, occupants de bonne foi du bien, fermiers, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et aux personnes bénéficiaires de servitudes mentionnées dans la déclaration d'intention d'aliéner.
- ⑨0 « *Art. L. 213-7.* – Le silence du titulaire du droit de préemption pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration mentionnée aux articles L. 213-1 et L. 213-2 vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.
- ⑨1 « *Art. L. 213-8.* – En cas de déclaration d'utilité publique, l'exercice du droit de préemption produit les mêmes effets que l'accord amiable en matière d'expropriation en ce qui concerne l'extinction des droits réels et personnels si le titulaire du droit de préemption est également le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique.
- ⑨2 « *Art. L. 213-9.* – Si le titulaire du droit de préemption a renoncé à l'acquisition, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration, révisé, s'il y a lieu, en fonction des variations du coût de la construction constatées par l'Institut national de la statistique et des études économiques depuis la date de cette déclaration pendant une durée au moins égale à 5 ans à compter de la déclaration.
- ⑨3 « *Art. L. 213-10.* – Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'État, à un établissement public prévu aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du présent code ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société d'économie mixte ou une société publique locale ou à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.
- ⑨4 Dans les cas visés à l'article L. 211-1, les communes peuvent transférer leur droit de préemption aux établissements publics de coopération intercommunale visés aux articles L. 5215-1, L. 5216-1 et L. 5217-1 du code général des collectivités territoriales dont elles sont membres pour l'exercice de tout ou partie des compétences qu'ils exercent et sous réserve de délibérations concordantes du conseil de communauté et d'au moins la

moitié des conseils municipaux des communes membres représentant plus de la moitié de la population totale de la communauté.

- ⑨⑤ Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones ou être effectuée à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

⑨⑥

« SECTION 2

⑨⑦

« Acquisition d'un bien soumis au droit de préemption dans les périmètres de projet d'aménagement ou de protection

⑨⑧

« Art. L. 213-11 – Si un périmètre de préemption est créé en application des articles L. 211-2 et suivants du présent code avant l'expiration du délai de deux mois prévu à l'article L. 213-7, la déclaration d'intention d'aliéner doit être transmise sans délai par le maire au titulaire du droit de préemption.

⑨⑨

« Dans ce cas, le délai dans lequel le droit de préemption peut être exercé court à compter de la date de publication de l'acte ayant créé le périmètre, sous réserve que le titulaire du droit de préemption ait informé le vendeur du nouveau délai avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la réception en mairie de la déclaration.

⑩⑩

« Art. L. 213-12 – À défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation. Ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de réemploi.

⑩①

« Art. L. 213-13 – Le prix est fixé selon les règles applicables en matière d'expropriation dans les conditions de l'article 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

⑩②

« Les améliorations, les transformations ou les changements d'affectation opérés par le propriétaire postérieurement à la date de référence ne sont pas présumés revêtir un caractère spéculatif.

⑩③

« Art. L. 213-14 – Le titulaire du droit de préemption peut retirer sa décision d'acquiescer à tout moment, jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la date à laquelle la décision juridictionnelle est devenue définitive.

⑩④

« Le silence des parties dans ce délai vaut acceptation du prix fixé par le juge.

⑩⑤

« Art. L. 213-15 – Le titulaire du droit de préemption peut décider, lorsque la réalisation du projet d'aménagement ou de construction le justifie, d'exercer son droit pour acquiescer la fraction du bien comprise à l'intérieur du périmètre de préemption. Dans ce cas, le prix d'acquisition fixé tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction restante du bien.

⑩⑥ « *Art. L. 213-16* – En cas d’adjudication, lorsque cette procédure est rendue obligatoire par une disposition législative ou réglementaire, l’acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l’adjudicataire. Cette disposition n’est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d’une donation-partage.

⑩⑦

« SECTION 3

⑩⑧

« *Paiement du prix et transfert de propriété*

⑩⑨ « *Art. L. 213-17* – Le transfert de propriété intervient à la date à laquelle sont intervenus le paiement et l’acte authentique. Le prix d’acquisition est payé ou, en cas d’obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent soit la décision d’acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d’expropriation, soit la date de l’acte ou du jugement d’adjudication. En cas de non-respect du délai prévu au deuxième alinéa, la vente est annulée à la demande du vendeur. Celui-ci peut alors aliéner librement son bien, sans préjudice des dispositions de l’article L. 213-9.

⑩⑩ « Lorsque le juge administratif, statuant en référé, suspend une décision de préemption avant le transfert de propriété, le vendeur ne peut conclure la vente avec un quelconque acquéreur avant que la juridiction saisie n’ait statué sur le fond.

⑩⑪ Le juge administratif qui a constaté l’irrégularité de la décision de préemption et prononcé son annulation peut annuler le transfert de propriété à la demande du propriétaire ou de l’acquéreur évincé mentionné dans la déclaration d’intention d’aliéner ou si le bien ne peut être rétrocédé dans les conditions de l’article 213-25 fixer les indemnités de dépossesion.

⑩⑫ « *Art. L. 213-18* – Le prix d’acquisition est payé ou, en cas d’obstacle au paiement, consigné dans les six mois qui suivent soit la décision d’acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ou accepté par lui, soit la décision définitive de la juridiction compétente en matière d’expropriation, soit la date de l’acte ou du jugement d’adjudication.

⑩⑬ « *Art. L. 213-19* – En cas de non-respect du délai prévu à l’article L. 213-18, la vente peut-être annulée à la demande du vendeur. Celui-ci peut alors aliéner librement son bien pendant un délai d’un an à compter de la date d’annulation de la vente, sans préjudice des dispositions de l’article L. 213-9, sans avoir à redéposer une déclaration d’intention d’aliéner. »

114

« SECTION 4

115

« *Utilisation des biens préemptés*

- 116 « *Art. L. 213-20* – Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption prévu par l'article L. 211-2 doivent être utilisés ou aliénés pour un usage visé à l'article L. 210-1 qui peut être différent de celui mentionné dans la décision de préemption, sous réserve qu'ils demeurent dans la même catégorie d'usages que celle qui a présidé à la fixation du prix de cession conformément aux dispositions du 2° du II de l'article 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
- 117 « Les biens acquis par l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 211-1 doivent être utilisés ou aliénés pour l'usage prévu dans la décision de préemption.
- 118 « Les conditions de la vente dont l'abandon n'est pas préjudiciable au vendeur dans le cadre d'un transfert de propriété au titulaire du droit de préemption ne sont pas opposables à ce dernier.
- 119 « *Art. L. 213-21* – Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et personnes bénéficiaires de servitudes sur un bien acquis par l'exercice des droits de préemption ou de délaissement prévus au chapitre I^{er} du présent titre ne peuvent s'opposer à l'exécution des travaux de restauration ou de transformation intérieure ni à la démolition des locaux.
- 120 « Si l'exécution des travaux l'exige, ils sont tenus d'évacuer tout ou partie des locaux. Le nouveau propriétaire du bien est alors tenu aux obligations prévues aux articles L. 314-1 à L. 314-9.
- 121 « *Art. L. 213-22.* – Nonobstant toutes dispositions ou stipulations contraires, les fermiers, locataires, titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et personnes bénéficiaires de servitudes sur un bien acquis par l'exercice des droits de préemption ou de délaissement prévus au chapitre I^{er} du présent titre peuvent à tout moment déclarer au titulaire du droit de préemption leur intention de quitter les lieux et de résilier le bail.
- 122 « Celui-ci, qui ne peut ni s'y opposer ni leur réclamer une indemnité à ce titre, est tenu de leur verser les indemnités auxquelles ils peuvent prétendre, notamment celles qui peuvent leur être dues à raison des améliorations qu'ils ont apportées au fonds loué. En cas de litige, ces indemnités sont fixées par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- 123 « *Art. L. 213-23.* – En cas de vente ou de location d'un bien acquis par exercice du droit de préemption au profit d'une personne privée autre que le concessionnaire d'une opération d'aménagement, qu'un organisme

d'habitations à loyer modéré ou qu'une société d'économie mixte dont l'objet social comprend la réalisation de logements sociaux, l'acte de vente ou le bail doivent comprendre des stipulations assurant le respect des dispositions visées à l'article L. 213-20. La vente ou la location doit faire l'objet d'une délibération motivée de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public titulaire du droit de préemption.

⑫④ « *Art. L. 213-24.* – Le titulaire du droit de préemption ouvre, dès l'institution ou la création d'un droit de préemption, un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par l'exercice ou la délégation de ce droit, ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis.

⑫⑤ « Toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

⑫⑥ « *Art. L. 213-25.* – Si le titulaire du droit de préemption n'est plus en mesure d'affecter à un usage conforme aux dispositions de l'article L. 213-20 un bien acquis par l'exercice de ce droit depuis moins de cinq ans, il en informe les anciens propriétaires.

⑫⑦ « Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droits de l'ancien propriétaire.

⑫⑧ « Le titulaire du droit de préemption informe également la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque celle-ci était mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner. Celle-ci peut exercer le droit de rétrocession en cas de renonciation des anciens propriétaires et de leurs ayants droit.

⑫⑨ « Le prix proposé pour la rétrocession ne peut être supérieur au prix acquitté lors de la cession. A défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation aux fins de fixer un prix qui prend en compte le préjudice direct et matériel causé par la décision de préemption.

⑫⑩ « À défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la notification, les personnes mentionnées aux deux alinéas précédents sont réputées avoir renoncé à la rétrocession.

⑫⑪ « Le paiement du prix et le transfert de propriété sont effectués dans les conditions définies par la section 4 du présent chapitre. En cas de non-respect du délai de six mois mentionné à l'article L. 213-18, les bénéficiaires sont réputés avoir renoncé à la rétrocession.

⑫⑫

« SECTION 5

⑫⑬

« *Dispositions diverses*

⑫⑭ « *Art. L. 213-26* – Lorsque, après que le transfert de propriété a été effectué, la décision de préemption est annulée ou déclarée illégale par la

juridiction administrative, le titulaire du droit de préemption propose la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire.

- ⑬⑤ « Le prix proposé pour la rétrocession ne peut être supérieur au prix acquitté lors de la cession. À défaut d'accord amiable, l'ancien propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation aux fins de fixer un prix qui prend en compte le préjudice direct et matériel causé par la décision de préemption.
- ⑬⑥ « À défaut de réponse de l'ancien propriétaire dans un délai de trois mois à compter de la notification de la proposition de rétrocession, celui-ci est réputé avoir renoncé à la rétrocession.
- ⑬⑦ « Lorsque la rétrocession du bien à l'ancien propriétaire est impossible, le titulaire du droit de préemption en propose la rétrocession aux ayants droits de l'ancien propriétaire ou à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien. »
- ⑬⑧ « *Art. L. 213-27* – En cas de non-respect des obligations définies à l'article L. 213-21, les anciens propriétaires ou leurs ayants cause universels ou à titre universel peuvent saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption. Dans ce cas, la renonciation à la rétrocession n'interdit pas de saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.
- ⑬⑨ « En cas de non-respect des obligations définies à l'article L. 213-21, la personne qui avait l'intention d'acquérir ce bien peut saisir le tribunal de l'ordre judiciaire d'une action en dommages-intérêts contre le titulaire du droit de préemption.
- ⑬⑩ « L'action en dommages-intérêts visée au présent article se prescrit par cinq ans à compter de la mention de l'affectation ou de l'aliénation du bien au registre mentionné à l'article L. 213-24 ou de la décision de la juridiction administrative. »
- ⑬⑪ II. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de cet article.

Article 3

- ① I. – L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa du I est complété par les mots suivants : « ou, dans le cas de l'exercice du droit de préemption prévu par le chapitre I du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme, un an avant la date de l'acte ayant délimité ou renouvelé le périmètre de préemption ».

- ③ 2° Le 2° du II ainsi rédigé :
- ④ « 2° Les possibilités de construction à retenir pour l'évaluation des terrains à bâtir ainsi qualifiés conformément au 1° ci-dessus ne peuvent excéder celles qui résultent du plafond légal de densité affecté d'un coefficient tenant compte de la nature des programmes envisagés par l'expropriant ou le titulaire du droit de préemption.
- ⑤ « Les coefficients applicables sont fixés par décret en conseil d'État en fonction de la catégorie d'usage des biens à construire. »
- ⑥ II. – Après l'article L. 13-16 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est inséré un article L. 13-16-1 ainsi rédigé :
- ⑦ « Lorsque les biens concernés appartiennent à l'État, ou à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public « Réseau ferré de France » en vue du renouvellement du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, l'estimation qui doit être demandée au service des domaines est déléguée à deux notaires choisis parmi les membres du conseil régional des notaires dont dépend le bien.
- ⑧ « Un décret en conseil d'État fixe les modalités de cette consultation. »
- ⑨ III. – L'article L. 13-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ainsi modifié :
- ⑩ 1° Au premier alinéa, les mots : « la commission des opérations immobilières » sont remplacés par les mots : « les deux notaires mentionnés à l'article 13-16-1 ».
- ⑪ 2° après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑫ « Quand le montant de l'indemnité principale dépasse l'estimation, la décision est dûment motivée. »
- ⑬ IV. – Après le 11° de l'article L. 4221-5 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un 12° ainsi rédigé :
- ⑭ « 12° d'accomplir les actes relatifs à l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme. »

Article 4

- ① I. – Dans l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, après le 16° est inséré un paragraphe ainsi rédigé :
- ② « Délimiter un ou plusieurs secteurs couvrant ensemble au maximum 5 % de l'ensemble de la zone urbanisable du territoire de la commune dénommés secteurs d'expérimentation urbaine. »
- ③ II. – Après l'article L. 123-2, il est inséré un article L. 123-2-1 ainsi rédigé :
- ④ « Dans les secteurs d'expérimentation, le plan local d'urbanisme définit des normes de densité et de construction de logements, y compris sociaux, plus contraignantes que dans les autres zones urbaines ou à urbaniser.
- ⑤ « Il prévoit aussi la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ; la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.
- ⑥ « Dans ces secteurs, seules les normes définies dans le plan local d'urbanisme sont opposables aux tiers. »
- ⑦ III. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de cet article.