

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

La déclaration d'utilité publique (DUP) en vue de créer des réserves foncières

Qu'est-ce que c'est ?

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article [L.221-1](#) du code de l'urbanisme en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme (parmi lesquels la politique locale de l'habitat).

Cette procédure permet l'acquisition progressive de terrains ou de bâtiments, dans l'intérêt général, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement. Elle est particulièrement préconisée dès lors que la collectivité a affiché une intention de projet tout en ayant besoin de temps pour le mettre en œuvre. Elle présuppose donc de la part de la collectivité d'une réflexion préalable sur ses besoins. Il n'est néanmoins pas nécessaire de connaître les caractéristiques précises du projet.

Comment cet outil est-il mis en œuvre ?

Contenu du dossier

Le dossier de DUP pour réserve foncière est dit « simplifié » dans la mesure où il est plus facile à constituer qu'un dossier de DUP en vue de la réalisation de travaux.

La DUP peut concerner des immeubles bâtis ou des terrains nus.

Contenu du dossier de DUP en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme

(art R. 112-5 et R. 112-6 du code de l'expropriation)

- le bénéficiaire de la DUP
- une notice explicative comprenant l'objet de l'opération, les raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement,
- un plan de situation,
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Compétence de la collectivité

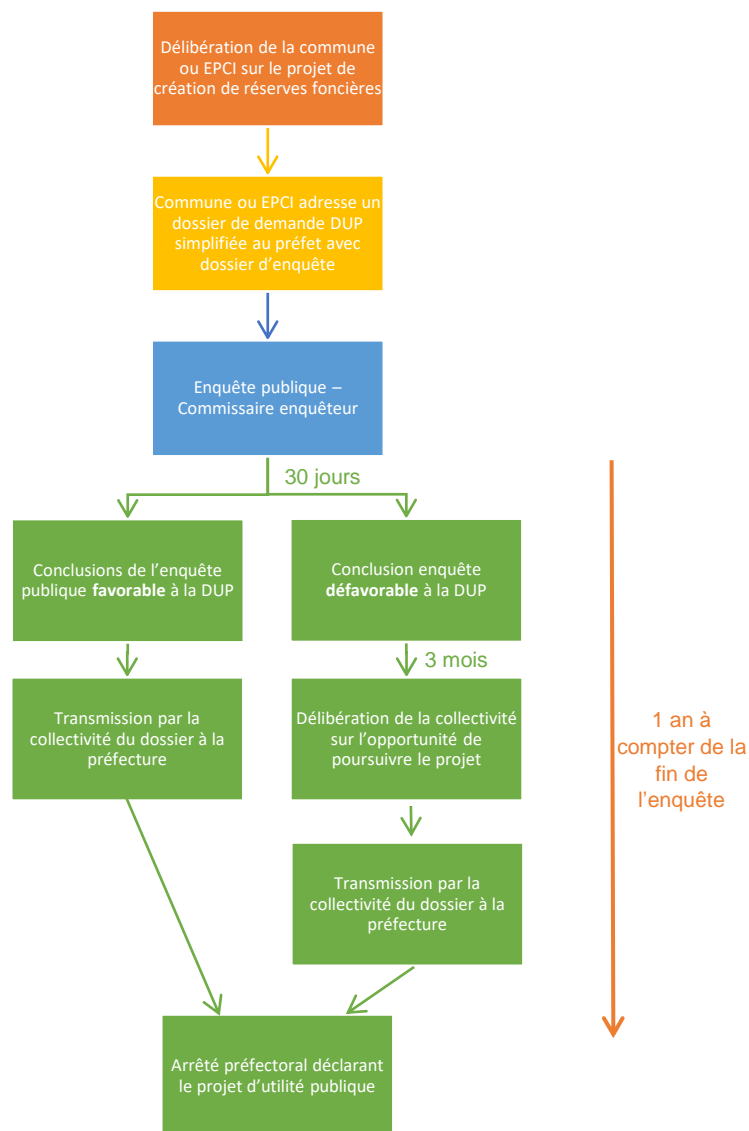
Une commune ou une intercommunalité peut solliciter une DUP auprès de la préfecture dans la limite de ses compétences statutaires. La CCIO peut solliciter une DUP en vue de la production de logements.

La délibération de la collectivité doit être accompagnée du dossier à adresser à la préfecture, la notice explicative constituant la pièce maîtresse du dossier. Cette dernière doit démontrer l'utilité publique du projet et doit pouvoir être lue et comprise par tout à chacun.

Une politique de réserves foncières doit obligatoirement s'articuler avec les orientations des documents de planification (SCoT, PLU, PLH).

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

Procédure



La mise en œuvre de ce type de DUP doit être justifiée par un projet et par la nécessité de procéder d'urgence aux acquisitions foncières avant de s'engager de manière approfondie dans les études techniques et financières du projet lui-même.

Cf : [Anticiper l'acquisition du foncier : la déclaration d'utilité publique \(DUP\) réserve foncière](#) doc Cerema

L'arrêté préfectoral valant DUP est valable 5 ans. Il peut être prorogé pour la même durée (soit 10 ans en tout) à condition que la prolongation intervienne avant l'expiration du délai de la validité de la DUP initiale et que le projet n'ait pas été modifié de manière substantielle.

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

L'acquisition des biens immobiliers peut se réaliser de différentes manières :

- le lancement de la procédure ne fait pas obstacle à un accord par voie amiable entre la collectivité et les propriétaires. Cet accord peut intervenir à tout moment, ce qui permet une sortie rapide de la procédure
- par voie d'expropriation, après enquête parcellaire, arrêté de cessibilité (qui doit intervenir dans les 5 ans suivant l'arrêté de DUP), ordonnance d'expropriation, et saisine du juge de l'expropriation pour fixation judiciaire du prix, en cas de désaccord entre les propriétaires et la collectivité.

Pourquoi et comment l'utiliser dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique de l'habitat ?

Elle est un moyen d'action pertinent pour la création de logements.

Quels sont les avantages ?

Cette procédure constitue une solution d'attente pour la collectivité qui a un projet dont la réalisation est certaine mais future. Elle permet à la collectivité d'afficher sa volonté politique de maîtriser du foncier.

Le dossier de DUP pour réserve foncière est plus léger et simple à constituer que celui d'une DUP pour réalisation de travaux (moins de pièces à produire et moins complexe)

Elle permet à la collectivité de lutter contre la spéculation foncière, d'acquérir des terrains à leur valeur d'usage, de minimiser le poids du foncier dans l'équilibre économique de l'opération d'aménagement à venir.

Cour administrative d'appel Nantes –
27 juin 2006 – Commune de Guichen –
reconnaissance de l'utilité publique
pour des constitutions de réserves
foncières en vue de la production de
logements

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/C>

Avec quels autres outils peut-il s'articuler ?

Les réserves foncières doivent permettre de réaliser :

- des opérations d'aménagement, telles que les ZAC, les lotissements, les permis de construire groupés, et actions d'aménagement. Les procédures sont néanmoins disjointes. La DUP est un outil d'acquisition en vue d'une opération d'aménagement qui n'est pas précise au moment où la décision de recourir à une DUP est prise. La décision de mettre en œuvre une opération d'aménagement sera nécessairement prise ultérieurement, pendant la durée de la validité de la DUP.
- des actions d'accompagnement de la politique du logement comme les OPAH ou FIG.

Fiche 1 : Quels sont les outils les plus adaptés pour assurer à la collectivité la maîtrise du foncier en vue de réaliser des logements ?

Points de vigilance

- Un dossier simplifié n'est pas un dossier sommaire
- La motivation du dossier est un élément très important car les risques de contentieux sont nombreux.
- Si le projet est clairement identifié et bien avancé (exemple : localisation des travaux, caractéristiques des ouvrages les plus importants connus au moment du dépôt du dossier), l'opération ne relève pas d'une DUP pour réserve foncière mais d'une DUP pour travaux. La frontière entre les deux est parfois mince.