

Anticiper l'acquisition du foncier

La déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière

Octobre 2015

Collection Connaissances

Cette collection présente l'état des connaissances à un moment donné et délivre de l'information sur un sujet, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité. Elle offre une mise à jour des savoirs et pratiques professionnelles incluant de nouvelles approches techniques ou méthodologiques. Elle s'adresse à des professionnels souhaitant maintenir et approfondir leurs connaissances sur des domaines techniques en évolution constante. Les éléments présentés peuvent être considérés comme des préconisations, sans avoir le statut de références validées.

Remerciements

Cet ouvrage est le fruit d'un travail collectif dont la coordination a été assurée conjointement par le Cerema Territoires et ville (Marion Cauhopé et Guillaume Fauvet), l'association des EPFL (Charlotte Boex), l'EPFL 74 (Philippe Vansteenkiste et Loïc Alcaras) et l'EPFL 01 (Pierre Morrier).

La relecture du document a été assurée par Nicolas Gillio (Cerema Territoires et ville), Bertrand Leroux (Cerema Méditerranée), Ghislaine Bordes (ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité), Sybille Thirion (CERF-RA), Jean-Pierre Goddet (DDT de Haute-Savoie).

Avant-propos

Le réseau des opérateurs fonciers (ROF) a vocation à mettre en relation les acteurs du foncier et à faire partager leurs expériences et compétences autour de la question foncière lors de journées d'échanges thématiques : animé par l'association des EPFL, il fédère en premier lieu les établissements publics fonciers (locaux et d'État) avec les collectivités locales pour le compte desquelles ils interviennent. D'autres interlocuteurs peuvent intervenir, comme les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) ou encore le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres, pour apporter un témoignage sur leurs pratiques spécifiques.

“ Réunir,
Échanger,
Fédérer ”

La rencontre du 20 novembre dernier qui s'est tenue à Lyon a été organisée par les quatre établissements publics fonciers locaux rhône-alpins (EPFL de l'Ain, du Dauphiné, de Haute-Savoie et de Savoie).

Elle a été l'occasion d'échanger sur l'utilisation des **DUP réserve foncière**.

Ce dispositif ancien, datant de la loi d'orientation foncière¹, a été beaucoup utilisé lors de sa création puis est tombé en désuétude au profit de la DUP travaux, suite à de nombreux contentieux relatifs au bien-fondé des motifs justifiant son utilisation.

Aujourd'hui, dans un contexte économique et foncier contraint, alors que les politiques et les outils d'anticipation foncière redeviennent une priorité des orientations publiques locales, l'utilisation des DUP réserve foncière apparaît de nouveau pertinente et efficace dès lors qu'elles sont simplement et rapidement mises en œuvre.

Pourtant, la généralisation de ce dispositif se heurte à un manque de pratique et de savoir-faire de la part des collectivités locales qui hésitent à les utiliser et souvent à une méconnaissance de leur usage par les services chargés de leur instruction.

Afin de rendre plus efficace et plus rapide la mise en œuvre de ce dispositif, il convient d'améliorer la connaissance et l'appropriation des DUP réserve foncière.

Dans ce cadre, le ROF a apporté un éclairage renouvelé sur la pratique de cet outil et sur la pertinence de son utilisation dans la boîte à outils du foncier.

1 Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière

Ce fascicule vient en complément de la fiche de présentation générale des DUP réserve foncière publiée dans le cadre de l'actualisation du guide « les outils de l'action foncière au service des politiques publiques » en 2012 par le Certu². Il approfondit la connaissance de cet outil sur la base de la synthèse des échanges qui se sont tenus à la suite des interventions de :

- Frédéric Burnier-Framboret (Cabinet Mesuralpes) – Présentation théorique d'une DUP réserve foncière et cadre législatif ;
- Serge Touret (Smaf Auvergne) – Montage pratique d'une DUP réserve foncière ;
- Yohann Tranchant (OPH74) et Loïc Alcaras (EPF74) – Analyse de la jurisprudence.

2 <http://www.certu-catalogue.fr/>

Table des matières

Remerciements	2
Avant-propos	3
Introduction	6
Définition : la DUP réserve foncière et les politiques d'action foncière	8
Motivations de mise en œuvre	10
Le caractère d'urgence à acquérir	10
L'importance du projet et le bien-fondé de la démarche	14
Le stade d'intention de projet	16
Cadre d'utilisation	18
Démarche et procédure	19
Analyse préalable du document d'urbanisme	19
Constitution du dossier	19
Acquisition	20
Gestion et occupation temporaire des biens	21
Intérêts de la DUP réserve foncière	22
Points de vigilance	23
Conclusion	25
Bibliographie	26

Introduction

La mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière constitue la clé de voûte d'une opération d'aménagement. Dans cette perspective, la constitution d'une **réserve foncière** correspond à l'acquisition progressive de terrains ou de bâtiments, dans l'intérêt général, au moyen ou non de prérogatives de puissance publique, afin d'anticiper des actions ou opérations d'aménagement telles que définies à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Le concept de réserve foncière est donc défini par le droit qui encadre précisément les champs d'intervention des collectivités locales. Le code de l'urbanisme y consacre le titre II du livre II et y fait référence dans d'autres dispositions, notamment celles relatives aux établissements publics fonciers et celles sur le droit de préemption.

Plusieurs outils d'action foncière permettent aux collectivités locales de saisir les opportunités foncières en amont d'une opération pour éviter que les emprises nécessaires au projet reçoivent une affectation qui compromette ou complexifie sa mise en œuvre :

- l'achat à l'amiable ;
- le Droit de préemption urbain (DPU) ;
- la Zone d'aménagement différé (ZAD) ;
- la Déclaration d'utilité publique (DUP) ouvrant droit à l'expropriation. On distingue deux types de DUP : la DUP dite « travaux » et la DUP dite « réserve foncière ».

Parmi ces outils, la **DUP réserve foncière** est la moins utilisée. La généralisation de ce dispositif se heurte à une perte de pratique et de savoir-faire ou à la crainte de la réaction des propriétaires de la part des collectivités locales qui hésitent à l'utiliser, mais aussi à une méconnaissance de son usage par les services chargés de son instruction.

Afin de rendre plus efficace et plus rapide la mise en œuvre de ce dispositif, il convient d'améliorer la connaissance et l'appropriation de ces DUP réserve foncière. Dans certains cas strictement encadrés par les textes et la jurisprudence, le recours à la DUP réserve foncière représente un **dispositif d'acquisition foncière simple et rapide** à mettre en œuvre pour les collectivités locales souhaitant disposer rapidement du foncier afin de mûrir leurs projets. Pour être pleinement pertinent, il doit s'inscrire dans une politique d'anticipation visant une maîtrise publique du foncier stratégique.

Dans un contexte où le foncier disponible rapidement est durablement rare et cher, la DUP réserve foncière constitue également une opportunité de maîtriser les prix d'achat des terrains, et ainsi de minimiser leur poids dans l'équilibre économique de l'opération.

“ Pour être efficace, l'affichage d'une stratégie d'action foncière doit s'affranchir de l'affichage d'une politique d'aménagement. ”

Tout comme les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global dits « de gel » (Papag), instaurés en application de l'article L. 123-2/a du code de l'urbanisme, son utilisation 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 peut être réalisée au coup par coup mais prend tout son sens lorsqu'elle s'inscrit dans une stratégie d'aménagement globale et qu'elle s'articule avec la mise en œuvre des documents d'urbanisme (SCoT et PLU notamment).

Elle concourt ainsi à l'affichage d'une politique foncière, nécessaire à la justification de ce type d'intervention. Se fondant sur l'intention préalable et non sur un projet clairement défini, l'affichage d'une politique d'anticipation foncière doit strictement s'affranchir de celui d'une politique d'aménagement. C'est particulièrement vrai pour les DUP réserve foncière.

Définition : la DUP réserve foncière et les politiques d'action foncière

La constitution de réserves foncières par voie d'expropriation est prévue par l'article L.221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières en vue d'**une action ou d'une opération d'aménagement** au sens de l'article L.300-1 (code de l'urbanisme). Dans la pratique, elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

Le code de l'urbanisme est particulièrement bref sur cette procédure. La constitution de réserve foncière n'est, par nature, qu'une étape vers la mise en œuvre d'autres procédures d'aménagement, autrement dit un « canal juridique » que les collectivités publiques peuvent emprunter en perspective d'une opération d'aménagement. Cela explique que les éléments constitutifs de cette notion soient, pour le moins, succincts.

“ **La DUP réserve foncière est un outil d'action de la maîtrise foncière. Ouvrant droit à l'expropriation, elle constitue un outil rapide et efficace à des fins de constitution d'une réserve foncière.**

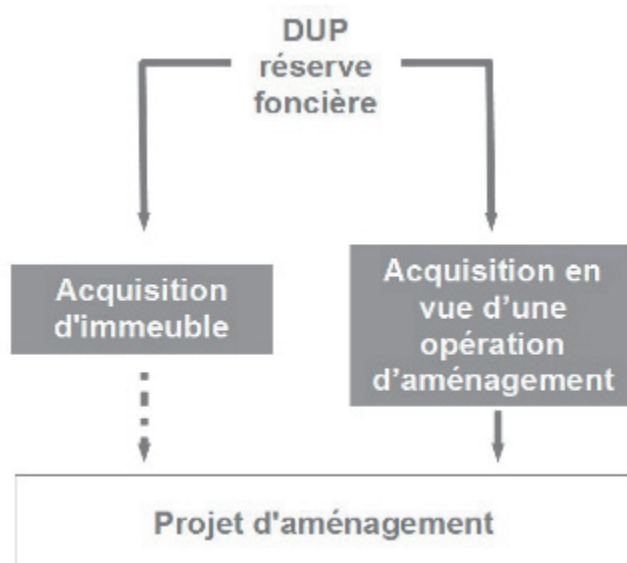
”

La procédure DUP réserve foncière, introduite par la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967, constitue une solution d'attente pour les collectivités locales. La loi dispose que le recours à une DUP « simplifiée » peut être requis *« lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi »* (ancien article R. 11-3 du code de l'expropriation, aujourd'hui codifié à l'article R.112-5 du code de l'expropriation).

Deux cas de figure se présentent donc :

- **la déclaration d'utilité publique en vue de l'acquisition d'immeubles** ; ces acquisitions foncières doivent avoir comme dessein un projet d'aménagement. Cependant, contrairement au second cas, ici la réserve foncière doit permettre non pas de définir les caractéristiques du projet, mais bien le projet en lui-même ;
- **la déclaration d'utilité publique en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement**. Ici, deux conditions complémentaires doivent être remplies : le projet d'aménagement n'est pas clairement établi mais revêt une importance relative à l'échelle du territoire, et l'acquisition est d'ores et déjà nécessaire (notion d'urgence à acquérir).

Dans les deux cas, les collectivités publiques soumettent au public un dossier de DUP dit « simplifié » par comparaison au dossier de DUP travaux, obtenue en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages et dont le dossier comprend un plus grand nombre de pièces et est plus complexe à constituer.



La DUP réserve foncière peut concerner des immeubles bâtis³, ou des terrains nus⁴.

Cette possibilité de constituer des réserves foncières doit ainsi permettre aux collectivités publiques de faire face aux phénomènes de **spéculation immobilière**, l'annonce de la réalisation d'une opération d'aménagement par une personne publique entraînant souvent une hausse des prix de l'immobilier. En effet, l'affichage d'une opération d'aménagement a pour effet l'enchérissement des prix immobiliers, lequel est souvent subi par la collectivité dès lors qu'elle doit acquérir des biens. Cette plus-value profitable au propriétaire n'est que le fruit d'une politique d'aménagement.

La DUP réserve foncière permet également de lutter contre la **rétenion des sols** face à des propriétaires réticents à la vente de leurs terrains.

3 CE 3 avril 1968, Dame Veuve Lepage, n° 63221

4 CE 7 février 1986, Padilla, Rec. T. 568

Motivations de mise en œuvre

Les motivations de mise en œuvre constituent sans nul doute l'élément le plus important de la demande de DUP réserve foncière, et celui sujet au plus grand risque de contentieux. Elles doivent donc être étudiées avec attention avant toute formulation de la demande.

Elles peuvent faire l'objet de divergences de vues entre le demandeur et les services instructeurs. C'est pourquoi, pour qu'il soit mené dans des délais compatibles avec le degré d'urgence exigé par la situation, est-il préférable **d'élaborer le dossier en liaison étroite avec les services instructeurs** (Direction départementale des territoires et préfecture) afin de déposer un dossier complet répondant déjà aux attentes administratives.

“ **Le caractère d'urgence à acquérir et l'importance du projet constituent les deux motivations justifiant la mise en œuvre de la DUP réserve foncière dès lors qu'elle est demandée en vue d'une action ou opération d'aménagement énoncées à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.**

”

Deux motivations justifient la mise en œuvre de la DUP réserve foncière en vue d'une opération d'aménagement :

- l'urgence à acquérir ;
- l'importance du projet.

Dans le but d'assurer la fiabilité juridique de la demande, il convient de considérer que ces **deux critères d'appréciation sont cumulatifs**.

Il convient de souligner le fait que, dans la pratique, les services instructeurs analysent l'avancement du projet : dès lors que l'on est proche d'une définition précise, les services instructeurs auront tendance à orienter le demandeur vers un dossier de DUP travaux.

Le caractère d'urgence à acquérir

Face à la **rareté et au coût du foncier**, la mise en œuvre de stratégies d'anticipation foncière constitue souvent un facteur majeur de succès de l'opération, avant même l'élaboration du projet lui-même. La volonté d'anticipation ne constitue pas pour autant à elle seule une motivation au recours à un dossier de DUP simplifiée. La mise en œuvre de ce type de DUP doit nécessairement être justifiée par la nécessité de procéder d'urgence aux acquisitions foncières. Ce besoin a été confirmé récemment par le juge administratif mais demande malgré tout à être utilisé avec prudence et à être clairement motivé.

La situation d'urgence doit être justifiée par la nécessité de **maîtriser le foncier avant de s'engager de manière approfondie dans la définition du projet lui-même**. Elle s'appuie donc sur le besoin de lancer la procédure d'acquisition et de garantir l'usage du foncier bien que le projet ne soit pas encore avancé.

Cette urgence répond principalement à deux objectifs :

- **geler le foncier en vue du projet d'aménagement pour faire face à la pression foncière et préserver le foncier disponible pour des projets prioritaires.** Cet argumentaire est notamment employé lorsque la collectivité locale porteuse d'un projet a besoin de temps pour réaliser des études techniques et financières ;
- **limiter la spéculation foncière pour maîtriser les prix⁵** et capter une partie de la plus-value d'urbanisation. Si cette motivation peut rentrer dans une stratégie de contrôle des prix du foncier, il convient cependant d'être très prudent dans sa mise en œuvre et dans l'argumentaire la justifiant au risque de spoliation des propriétaires du terrain. Il ne s'agit pas de préempter pour acheter moins cher que la valeur du marché, mais de déclarer d'utilité publique la réalisation de réserves foncières préalablement à l'affichage d'un projet d'aménagement pour éviter les effets d'aubaine et la spéculation foncière. L'article L221-2⁶ du code de l'urbanisme pose des conditions rigoureuses dans l'utilisation des terrains ainsi acquis : « *Les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée.* » Le code de l'urbanisme interdit donc aux collectivités locales d'utiliser les réserves foncières dans le but de spéculer.

D'autres arguments sont possibles :

- **dépolluer les terrains préalablement à leur aménagement.** Il est à noter que le dossier de DUP ne devra cependant pas faire mention de la technique ni du coût de ce proto-aménagement au risque de relever d'une DUP travaux. L'argument pourra, par exemple, être mobilisé en vue de l'acquisition de parcelles ayant servi d'assiette à une exploitation industrielle, dont la nature de la pollution n'est pas connue mais où le risque de contamination du milieu est existant ;
- **Cibler l'usage du foncier pour mettre en œuvre les priorités des politiques locales** (SCoT, PLH, ...) et pour répondre aux besoins liés à l'augmentation démographique. L'identification de ces terrains peut ressortir des documents d'urbanisme. Ainsi, la Cour administrative d'appel (CAA) de Marseille⁷ a-t-elle jugé qu'il était urgent pour une commune de faire l'acquisition de parcelles situées dans une aire identifiée dans le SCoT comme

5 CAA Paris, 21 mars 1996, n° 95PA00087,

6 La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion raisonnablement. Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive. [...]

7 CAA Marseille, 6 janvier 2014, Souliés-Ponts, n° 12MA01431

« site à enjeu majeur pour le développement urbain de l'agglomération ».

Le juge administratif se montre donc conscient des obstacles auxquels sont confrontées les collectivités souhaitant mettre en œuvre des projets d'aménagement ou de renouvellement urbain d'ampleur.

Cette justification paraît d'autant plus fondée que la notice justifiant la demande montre l'attractivité de la commune et l'utilisation d'une grande part des réserves foncières existantes. C'est l'argument pris par la CAA de Paris⁸ pour justifier la DUP simplifiée de la commune de Jouars-Pontchartrain, considérant que celle-ci *« ne dispose plus de terrains disponibles sur le lotissement communal existant pour accueillir les entreprises qui désirent s'implanter dans cette commune et que l'augmentation de la population de la commune et l'insuffisance de terrains à bâtir nécessitent par ailleurs la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ».*

Aménagement du secteur Auger à Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme) : une DUP pour intervenir sur un quartier prioritaire

La requalification du secteur Auger s'inscrit dans une importante opération de renouvellement urbain. La DUP réserve foncière a été privilégiée afin de réaliser l'acquisition d'immeubles privés nécessaires à l'opération.

Ce secteur de projet est situé dans le quartier de la gare, à proximité immédiate d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (Opah) et de l'hôpital d'Estaing nouvellement construit. Le quartier présente des atouts majeurs (proximité au centre, mixité sociale et fonctionnelle, potentiel mutable important), mais est en cours de dégradation (taux important de logements vacants, paupérisation des habitants, dégradation du parc privé de logements, fragilisation de l'appareil commercial).

L'affectation des sols et le programme d'utilisation restent à définir, mais il existe un parti pris d'aménagement reposant principalement sur la réhabilitation du secteur et la mixité des fonctions urbaines (activités et logements, en lien avec le PLH). Il doit passer par la démolition du bâti existant de nature et de volume hétérogènes pour reconstruire de nouveaux bâtiments calés sur un espace public devant accueillir la future ligne B du tram.



Contact : EPF Syndicat mixte d'action foncière Auvergne - <http://www.epfsmaf.com/>

⁸ CAA Paris, 26 novembre 1996, Jouars-Pontchartrain, n° 94PA01368

Cette notion d'urgence est cependant à discuter :

- il convient de **ne pas confondre le caractère d'urgence de la DUP réserve foncière avec la procédure d'extrême urgence de la DUP travaux**. Les conditions d'application de la procédure d'extrême urgence sont précisées dans l'article L.522-1 du code de l'expropriation⁹ : elles sont strictement limitées à des travaux relatifs à des infrastructures de transport. Contrairement aux DUP réserve foncière, dans le cadre d'une DUP travaux, l'acquisition du foncier s'effectue alors que le projet est déjà bien détaillé et que la procédure d'aménagement est lancée ;
- le caractère d'urgence de la DUP réserve foncière est attaché à la nécessité d'acquérir rapidement le foncier pour mener à bien l'opération d'aménagement. Pour autant, il faut **dissocier ce caractère d'urgence de l'acquisition du délai de réalisation de l'opération elle-même**. Elle peut être réalisée rapidement, juste après la maîtrise du foncier si la collectivité locale est prête. Elle peut aussi être menée dans un délai plus long si le montage technique et/ou financier du projet le justifie. La DUP réserve foncière donne alors du temps pour finaliser le projet et le mettre en œuvre.

Elle n'affranchit pour autant pas **du besoin de justifier d'une avancée de la procédure** au risque de voir la DUP cassée pour une durée de gel trop longue. La jurisprudence Motais-de-Narbonne¹⁰ est éclairante de ce point de vue : la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH), saisie par des propriétaires expropriés, 18 ans auparavant, en vue de la constitution de réserves foncières pour la réalisation future de logements sociaux, a considéré que leurs terrains, qui étaient en friche, n'avaient pas reçu la destination prévue par la déclaration d'utilité publique. Elle a reconnu aux propriétaires le droit d'en obtenir la rétrocession et de demander l'indemnisation correspondant à la plus-value acquise depuis l'expropriation.

La jurisprudence de la ZAD fixe en moyenne à sept ans la durée maximale de réserve foncière, au-delà de laquelle le risque de privation trop longue des droits des propriétaires devient manifeste. Il est toutefois possible de prolonger la réserve foncière si la collectivité locale ou son opérateur sont en mesure d'en justifier le besoin et de démontrer que, depuis l'expropriation, le projet d'aménagement a avancé sans pour autant pouvoir encore se concrétiser. Au vu de ces éléments, il convient d'être prudent sur l'utilisation de la DUP réserve foncière dans le cadre de la réalisation de projets à trop long terme. Il existe alors un risque manifeste d'être confronté aux propriétaires arguant la spoliation de l'usage des terrains.

9 Lorsque l'exécution des travaux de construction d'autoroutes, de routes express, de routes nationales ou de sections nouvelles de routes nationales, de voies de chemins de fer, de voies de tramways ou de transport en commun en site propre et d'oléoducs régulièrement déclarés d'utilité publique risque d'être retardée par des difficultés tenant à la prise de possession d'un ou de plusieurs terrains non bâtis, situés dans les emprises de l'ouvrage, un décret pris sur l'avis conforme du Conseil d'État peut, à titre exceptionnel, en autoriser la prise de possession.

10 CEDH, 2 juillet 2002, Motais-de-Narbonne c. France, n° 48161/99

L'importance du projet et le bien-fondé de la démarche

En plus de l'urgence à acquérir, la demande de DUP doit justifier de l'importance du projet et du bien-fondé de la démarche. Deux critères sont à observer :

- la nécessité de porter une **opération d'ensemble**, et non un projet unique et isolé de construction, sur la zone faisant l'objet de la demande de DUP ;
- **la complexité** du projet : le niveau de complexité du projet doit être suffisant pour justifier que la collectivité ait besoin de temps pour son élaboration. La complexité d'un dossier est difficile à estimer et dépend souvent du contexte local. Un même projet, par exemple la construction d'un collège, peut voir son niveau de complexité varier en fonction du lieu et des conditions dans lesquels il sera construit : dans une petite commune rurale, son implantation peut lui conférer suffisamment d'importance pour justifier la nécessité d'une DUP réserve foncière alors que dans une ville, cette motivation apparaîtrait infondée¹¹.

Ces deux critères ne sont pas strictement cumulatifs, et doivent être appréhendés différemment en fonction du contexte. Ainsi, une opération sur un seul immeuble peut justifier une DUP réserve foncière si le projet est particulièrement complexe, par exemple parce que ce foncier nécessite une dépollution lourde.

Annemasse : une DUP réserve foncière au service d'un important projet de renouvellement urbain du quartier gare

La création d'un nouveau quartier urbain de près de 40 hectares autour de la gare d'Annemasse (33 750 habitants, Haute-Savoie) démontre parfaitement l'utilité d'une DUP réserve foncière eu égard, notamment, à la complexité du projet et son envergure, de telle sorte que la maîtrise foncière publique, en amont de la définition du projet, est absolument indispensable. Il s'agit ici de créer, autour du nouveau pôle multimodal, un nouveau quartier aux multiples vocations et de requalifier l'ensemble du bâti du périmètre, sensiblement dégradé, en vue de l'arrivée d'un transport de type RER reliant l'agglomération d'Annemasse, sur laquelle est située la DUP, à Genève.

On se rend bien compte ici qu'un tel projet ne peut :

- se réaliser que par tranches, ce qui nécessite une maîtrise foncière préalable pour débloquer chacune des zones ;
- être défini que si la totalité du périmètre est maîtrisée, évitant ainsi une urbanisation « au coup par coup » échappant à la volonté politique.



Contact : EPFL de Haute-Savoie - <http://www.epf74.fr/>

11 CE 10 décembre 1982, Saint-Martin en Bresse, n°29520

Plusieurs autres points doivent également être vérifiés avec attention et font l'objet d'une jurisprudence abondante :

- la justification du **bien-fondé des motifs**. La notion de « besoin effectif », soulignée dans un arrêt du 30 avril 1997¹², demande de justifier clairement les motivations et le périmètre de la DUP. Le juge administratif vérifie que le projet de la collectivité impose effectivement la constitution d'une réserve foncière. L'illégalité de l'objectif poursuivi par la collectivité dans la constitution de la réserve foncière suffit à provoquer l'annulation de la DUP et de l'arrêté de cessibilité. Ainsi, par exemple, à la différence de l'extension d'une agglomération ou de la construction d'un ensemble d'habitations dans un îlot insalubre, la construction d'une mairie ou d'une station d'épuration ne rentrent pas dans les objectifs visés par le code ;
- la **réalité de l'objet** de l'expropriation, qui sera vérifiée par le juge. L'expropriation ne peut être mobilisée pour un motif autre que celui utilisé dans la notice explicative du dossier de demande¹³ ;
- l'application de la règle des « **conditions équivalentes** ». Le bénéficiaire de l'expropriation ne peut pas la revendiquer s'il dispose déjà d'une réserve de terrains suffisante pour mener à bien son projet (CE 6 mai 1996, n° 152640).

Attention !

Il est à noter un **assouplissement récent de la jurisprudence** dans l'interprétation des textes. Le Conseil d'État a jugé, le 21 mai 2014, que les personnes publiques « *peuvent légalement acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle la procédure de déclaration d'utilité publique est engagée, de la **réalité d'un projet d'action ou d'opérations d'aménagement** répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, et, d'autre part, si le **dossier d'enquête préalable** à la déclaration d'utilité publique **fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation** »¹⁴.*

Cet arrêt **élude les notions d'urgence ou d'opérations importantes** et calque sa jurisprudence en la matière celle qui fait office en matière de droit de préemption urbain (cf. décision du Conseil d'État, 7 mars 2008, commune de Meung-sur-Loire, AJDA 2008, p.1449).

Le Conseil d'État, comme en matière de préemption, cherche, par la méthode du faisceau d'indices, la réalité d'une action ou opération d'aménagement, sans pour autant en exiger la définition précise. **L'existence du projet suffit pour que soit légitime une DUP réserve foncière.**

12 CE 30 avril 1997, commune du Petit-Quevilly, n° 140446

13 CE 12 mai 2004, n° 253586

14 CE, 21 mai 2014, communauté d'agglomération de Montpellier, n° 354804

Le stade d'intention de projet

Si juridiquement le stade d'intention de projet n'est plus une condition indispensable des DUP réserve foncière, cela reste un élément factuel important. Il convient en effet d'envisager la DUP dossier simplifié par le prisme du projet dont elle est un préalable : l'utilisation de la DUP réserve foncière doit être justifiée par le besoin d'anticiper l'acquisition des terrains dans l'intention de réaliser une opération d'intérêt général, **sans connaître les caractéristiques précises du projet au moment de l'expropriation** (ou plus précisément, à la date de l'ouverture de l'enquête publique).

À ce titre, les opérations dont le projet est clairement identifié et déjà bien avancé ne relève pas d'une demande de DUP réserve foncière, mais d'une DUP travaux.

La demande de DUP réserve foncière doit ainsi intervenir lorsque la collectivité locale est en capacité d'indiquer la vocation des terrains mais avant qu'elle n'ait défini précisément le projet et, en tout état de cause, très en amont de la phase opérationnelle. Il existe cependant une vraie ambiguïté entre la nécessité d'exprimer une volonté de réaliser un projet identifié au titre de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, et l'obligation d'agir avant que le projet soit trop formalisé. La frontière entre les deux est souvent mince et peut être sujette à des interprétations différentes entre les collectivités qui font la demande et les services de l'État qui l'instruisent.

Il existe plus particulièrement un risque d'incompatibilité entre la procédure et l'avancement du projet lorsque la localisation des travaux et leurs caractéristiques sont connues et ont été publiquement annoncées :

- par le biais d'une information publique (concertation avec la population, bulletin municipal, site internet, ...)
- dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) trop précise ou d'une étude de faisabilité ;
- par l'existence d'un plan masse et/ou d'un bilan financier (même réalisé dans le cadre d'une ancienne étude préalable). Pour autant, avant même d'initier la procédure de DUP simplifiée, il est important d'estimer sommairement le coût des travaux afin de pouvoir juger de l'équilibre financier de l'opération et donc de sa faisabilité.

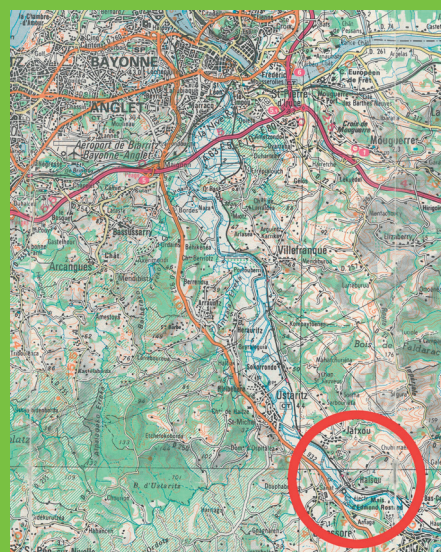
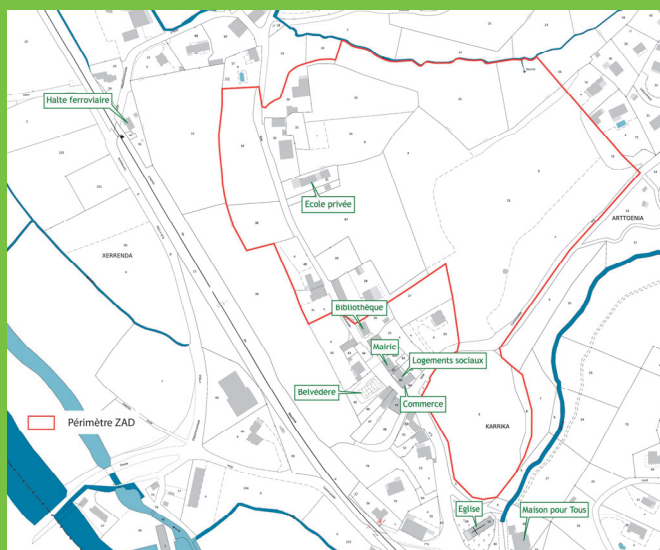
La rétention d'informations lors de la demande de DUP a d'ailleurs déjà été sanctionnée par la jurisprudence¹⁵.

15 C.E. 3 avril 1981, n° 11828, communes de Souston et Vieux Boucau ; C.E. 27 juillet 1990, n°108864, commune de Fréjus.

Halsou-Haltsu : une DUP réserve foncière pour se donner le temps de préciser le projet d'extension du centre-bourg

Sur la commune d'Halsou-Haltsu (Pyrénées-Atlantiques, 500 habitants), l'acquisition des terrains nécessaires à l'extension du bourg (secteur de Karrika) a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique. La justification de la demande repose notamment sur la description des « variants » et « invariants » du projet. Les « invariants » permettent de justifier l'utilité publique du projet, et les « variants » soulignent le fait que le projet n'est pas défini précisément au moment de la demande.

Les invariants du projet	Les variants du projet
<ul style="list-style-type: none"> – réorganisation des circulations et création d'espace – ouverture à l'urbanisation des terrains situés entre le bourg existant et le hameau d'Artonenea – construction de logements en mixité sociale et de locaux d'activité tertiaire et artisanaux – réhabilitation et réaménagement des espaces publics existants 	<ul style="list-style-type: none"> – plan général d'aménagement et de construction du quartier – nombre et typologie de logements – coût des travaux d'aménagement



Contact : EPFL Pays basque - <http://www.epfl-pb.fr/>

Cadre d'utilisation

Les DUP réserve foncière peuvent être utilisées dans différents cas de figure. Les plus fréquents concernent :

- **l'acquisition progressive** d'un ensemble de parcelles pour une opération d'ensemble, en renouvellement urbain notamment. Elle permet de constituer ? au fil des opportunités, des réserves foncières sur un périmètre large concernant, la plupart du temps, plusieurs propriétaires. Il n'est pas rare que cette démarche soit justifiée par de premières acquisitions déjà effectuées sur ce secteur par la commune ou par des premières orientations sur un aménagement global du secteur considéré. Elle donne aux collectivités locales un levier fort pour débloquer les derniers points durs ;
- **la gestion de successions** non réglées qui se prolongent dans le temps et qui provoquent des situations de rétention foncière sur des terrains pourtant bien SITUÉS et ouverts à l'urbanisation. Dans ce cas, la DUP réserve foncière apparaît souvent comme la seule solution pour acheter à l'amiable et éviter une situation de blocage de la part des propriétaires en indivision. Il convient d'être vigilant sur l'aspect fiscal et de prendre en compte la question complexe mais souvent cruciale des plus-values immobilières et, le cas échéant, des indemnités de réemploi qui peuvent être payées par les collectivités locales ou leur opérateur.

Démarche et procédure

Analyse préalable du document d'urbanisme

Il s'agit de la rencontre entre une volonté politique de réaliser une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, retrouvée notamment dans les documents de planification comme cela a été vu plus haut, et des terrains identifiés comme stratégiques notamment du fait de leur emplacement ou de leurs caractéristiques physiques.

De cette rencontre naît la nécessité d'engager une réflexion sur une stratégie d'anticipation foncière. C'est dans ce cadre que doit s'appréhender la DUP réserve foncière : elle n'a de légitimité et de cohérence que lorsqu'elle est le résultat d'une politique foncière. C'est d'ailleurs ce qui lui permettra d'asseoir son caractère d'utilité publique non seulement devant le juge le cas échéant, mais surtout devant les citoyens.

Avec l'avènement des nouvelles technologies, des outils de plus en plus performants viennent aider les décideurs. Ainsi, les systèmes d'information géographique (SIG) permettent d'obtenir des cartographies à la parcelle et de fournir bon nombre d'informations les concernant (superficie, constructibilité, etc.). Ils vont faciliter l'identification des secteurs « évidents » de développements futurs. Le document de planification pourra ainsi mentionner et privilégier l'urbanisation des dents creuses, les friches industrielles ou les zones urbaines à requalifier, les zones à densifier ou au contraire à préserver.

Forts de ces éléments de réflexion, les élus en charge de l'aménagement du territoire vont pouvoir cibler les secteurs stratégiques pour lesquels une intervention foncière publique sera nécessaire, quelle qu'elle soit :

- mise en place d'emplacements réservés ;
- servitudes de mixité sociale ;
- zone d'aménagement différencié (ZAD) ;
- préemption ;
- expropriation.

La procédure de DUP interviendra dès lors que la collectivité, porteuse d'un projet, aura besoin de maîtriser le foncier nécessaire à ce projet.

Constitution du dossier

Le dossier de demande dit « simplifié » comporte quatre pièces :

- une notice explicative ;
- un plan de situation ;
- un périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- une estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

La notice explicative est l'élément central du dossier dans la mesure où elle doit justifier que les atteintes au droit de propriété privée ne sont pas excessives au regard de l'intérêt public du projet. En outre, elle doit indiquer l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles la réserve foncière, telle qu'elle est définie dans son périmètre et sa finalité, a été retenue.

Le plan général des travaux et les caractéristiques des principaux ouvrages ne doivent pas être connus au démarrage de l'enquête.

De plus, l'étude d'impact n'est pas requise ce qui permet de gagner du temps sur la procédure et de diminuer le risque de contentieux lié à cette étude.

Le dossier doit faire l'objet d'une consultation auprès de la population dans le cadre d'une enquête publique. La demande de DUP sera *in fine* validée par le préfet, d'où l'intérêt d'élaborer le dossier en collaboration avec les services instructeurs.

Acquisition

L'acquisition, soit l'une des parties de la phase judiciaire de la procédure d'expropriation, peut se réaliser de plusieurs manières :

- dès l'arrêté préfectoral de DUP, les propriétaires et l'expropriant peuvent se mettre d'accord, de façon amiable, sur une cession immobilière à un prix défini par eux. Ce dispositif a deux avantages : en premier lieu, il augure des relations apaisées entre expropriant et propriétaires ; en second lieu, il permet une sortie rapide de la procédure. L'exproprié est rapidement payé, il dispose d'une indemnité de réemploi et est exonéré de toute taxe sur une éventuelle plus-value réalisée sur la vente de son bien ;
- si les parties ne se mettent pas d'accord, à la suite d'une enquête parcellaire qui doit intervenir dans les cinq années suivant l'arrêté de DUP et suite à laquelle le préfet prend un arrêté de cessibilité déclarant cessibles les parcelles situées dans le périmètre de la DUP, le juge de l'expropriation prononce une ordonnance d'expropriation qui a pour effet de transférer la propriété des biens concernés par l'arrêté de cessibilité.

Il faut bien noter qu'il ne s'agit que d'un transfert juridique de propriété : l'expropriant ne peut pas, en tout état de cause, prendre possession du bien en question.

À ce stade encore, une négociation amiable concernant le prix d'acquisition peut avoir lieu. Si les négociations n'aboutissent pas, le juge de l'expropriation est saisi aux fins de fixer une audience publique à la suite d'une visite contradictoire des biens objet de la procédure. Chaque partie expose ses arguments lors de cette audience et le juge rend son jugement de fixation judiciaire du prix. Chacune peut alors faire appel de ce jugement devant la cour d'appel compétente qui rendra son arrêt, arrêt susceptible d'être porté devant la Cour de cassation.

Gestion et occupation temporaire des biens

Il est possible de valoriser les biens acquis en louant les lieux de manière temporaire, en attendant la concrétisation de l'opération d'aménagement. Il est stipulé que ces biens doivent être gérés « raisonnablement », à savoir de manière prudente et attentive, en préservant l'intérêt des biens et de leurs bénéficiaires présents ou futurs.

Pour ce faire, plusieurs solutions peuvent être envisagées :

- une convention d'occupation précaire ;
- un bail commercial dérogatoire (dont la durée ne peut excéder trois ans) ;
- la location-gérance.

L'article L.221-2 du code de l'urbanisme dispose toutefois que les biens acquis pour constituer des réserves foncières ne doivent pas faire l'objet de conventions accordant un droit à se maintenir dans les lieux tant que le bien n'a pas reçu son affectation définitive.

Deux notions s'imbriquent donc ici :

- la notion de réserve foncière qui n'a qu'un **caractère temporaire** (cf. jurisprudence Motais-de-Narbonne) ;
- la réserve foncière qui est toujours justifiée par une action ou **opération d'aménagement** au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Cette gestion transitoire des biens présente toutefois plusieurs intérêts :

- une **plus-value économique** : le montant des loyers perçus durant cette période temporaire d'occupation est intégré dans le bilan de gestion du bien et contribue ainsi à faire baisser le prix final de revente du foncier ;
- des **plus-values sociales** : cette gestion transitoire des lieux permet de :
 - maintenir des commerces ou une activité en place et contribuer à leur pérennisation,
 - laisser le temps d'un départ en retraite ou d'une reconversion des salariés,
 - maintenir une activité dans le quartier et éviter une évolution vers une vacance des locaux,
 - offrir une solution d'hébergement transitoire pour une personne ou une activité dans une situation d'urgence.

Intérêts de la DUP réserve foncière

Cette procédure présente de nombreux avantages pour constituer des réserves foncières en vue d'un projet d'aménagement. Elle se différencie notamment sur plusieurs points de la DUP travaux :

- la **rapidité** (relative) de la procédure qui permet un **gain de temps** indéniable par rapport à d'autres procédures d'acquisition : elle évite aux collectivités de s'engager dans des procédures longues et complexes bien souvent dissuasives ;
- la **simplicité de la procédure** en comparaison de la DUP travaux :
 - le dossier est simple et assez rapide à constituer,
 - aucune mise en compatibilité des documents d'urbanisme n'est rendue nécessaire en amont de la demande,
 - il n'y a pas d'étude d'impact à mener à ce stade du déroulement du projet,
 - il n'est pas nécessaire d'estimer de manière précise les dépenses liées à l'opération (hors coûts d'acquisition), ce qui facilite le travail et affranchit d'études techniques et économiques longues et complexes ;
- la **sécurité de la procédure face au risque de contentieux** : le dossier étant simple et rapide à mener, le risque d'un recours juridique est moins important. La rapidité de la procédure évite aussi bien souvent une cristallisation des oppositions. Le risque de contentieux par les propriétaires eux-mêmes reste minime compte tenu du filtrage important des dossiers par les services instructeurs, généralement très exigeants sur les motivations de la demande. De plus, l'opération est souvent portée par un établissement public foncier ayant la maîtrise et la responsabilité de la procédure, ce qui sécurise (y compris du point de vue juridique) la collectivité ;
- la **limitation de la spéculation foncière** liée à la valorisation des terrains ouverts à l'urbanisation et aux effets d'aubaine : la définition de prix de référence en amont de la définition du projet permet de contenir le niveau de prix. Il convient toutefois d'être vigilant sur les ventes à l'amiable qui ont tendance à renchérir le prix d'achat ;
- la **lisibilité d'une volonté publique d'acquérir le foncier** : le lancement d'une procédure de DUP réserve foncière permet à la collectivité locale d'afficher clairement son intention de maîtriser le foncier et constitue souvent un levier auprès des propriétaires fonciers, plus enclins à vendre par la suite. Cette lisibilité se traduit à un niveau stratégique, en s'appuyant sur les divers documents de planification et notamment en affichant une cohérence à un niveau intercommunal ;
- l'**opportunité offerte de rentrer dans les assemblées générales de copropriétaires**, ce qui présente un intérêt pour l'explication de la démarche et pour la négociation de futures ventes ;
- la DUP réserve foncière n'impose **pas une expropriation immédiate des occupants**, ce qui laisse du temps pour la discussion et la négociation de leurs conditions de départ.

Points de vigilance

Plusieurs éléments sont à prendre en considération avant de recourir à une DUP réserve foncière :

- le **respect scrupuleux des conditions d'application** définies par la jurisprudence au risque d'annulation de la procédure : l'illégalité de l'objectif poursuivi par la collectivité dans la constitution de la réserve foncière suffit à provoquer l'annulation de la DUP et de l'arrêté de cessibilité. Ces critères ne sont pour autant pas toujours évidents à définir et varient en fonction du contexte ;
- **l'impossibilité de recourir à une DUP réserve foncière si le dossier est trop avancé** ;
- la méconnaissance de ce **dispositif**, notamment des services instructeurs, qui peut provoquer des réticences quant à son utilisation, des discussions ou des incompréhensions sur la pertinence des motivations, voire un refus par le préfet ;
- les **indemnités de réemploi** payées par les EPFL (entre 5 à 10 % en moyenne pour des opérations importantes ; 15 % au maximum pour de petites opérations) qui ne sont pas spécifiques aux DUP réserve foncière pouvant surenchérisser le coût du foncier. La rentabilité de l'opération est à calculer en amont et ne sera efficace que si la plus-value d'anticipation est supérieure à ces frais de réemploi. Dans ce cas, la solution d'un achat direct par les bailleurs, lorsque la DUP « simplifiée » est motivée par une construction de logements sociaux, est à étudier compte tenu des possibilités d'exonération de cette indemnité qui peuvent leur être accordées ;
- le **risque d'indemnisation pour non-utilisation du bien** pour lequel il a été exproprié pendant une très longue durée au motif d'une privation des droits des propriétaires ;
- **l'obligation de rétrocession** prévue en matière d'expropriation qui s'applique aussi aux terrains acquis pour constituer des réserves foncières si l'opération justifiant la DUP ne se réalise pas ;
- la **compatibilité de long terme avec les documents d'urbanisme** : si une DUP réserve foncière peut être mise en œuvre sur des terrains classés en **zone N ou A** au PLU, la future opération d'aménagement doit être compatible avec les documents d'urbanisme (SCoT et PLU). En zone N ou A, se pose également la question de l'estimation du prix de cession : la DUP réserve foncière est à ce titre intéressante puisque le prix d'achat du terrain concerné est fixé en fonction de son usage effectif, sans risque de spéculation liée à l'affichage du projet.
En revanche, la mise en œuvre peut demander un changement de zonage du PLU, procédure susceptibles d'être longue et complexe. Entrera bientôt dans le débat la notion d'urgence face à l'évolution des modalités d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser à terme (zones 2AU) imposée par la loi ALUR. En effet, dans le but de renforcer la protection des terres agricoles et des espaces naturels mais aussi de lutter contre l'étalement urbain, la loi spécifie que l'ouverture des zones 2AU, neuf ans après leur création dans le

PLU, ne pourra être réalisée que par le biais d'une révision générale du PLU (jusqu'alors elle faisait l'objet d'une modification du PLU). Comment dans ce cas concilier cet objectif de gestion économe et l'urgence d'acquérir rapidement ces terrains en zone 2AU en cas de mutation soudaine à l'initiative des propriétaires ? Il paraît en effet difficile pour une collectivité ou un de ses opérateurs de s'engager sur un prix d'achat sans avoir la certitude que ces terrains seront effectivement ouverts à l'urbanisation ou sans connaître la durée du portage foncier liée à l'approbation de la révision.

Conclusion

“ La DUP réserve foncière est un outil simple et efficace, mais son utilisation doit être mesurée compte tenu de l'état d'avancement du projet et de son caractère d'urgence au regard de la pratique coutumière. ”

Cependant, par son arrêt du 21 mai 2014, le Conseil d'État a assoupli les conditions de légalité des DUP réserve foncière, les motivant par l'existence d'un projet satisfaisant l'intérêt général, élément suffisant pour déclarer qu'il est d'utilité publique d'acquérir le foncier nécessaire à la structuration et la maturation du projet en question.

Cette journée d'échanges du 20 novembre 2014 menée par le réseau des opérateurs fonciers a été riche d'enseignements : elle a permis de mieux comprendre le cadre de son utilisation et de débattre des modalités de sa mise en œuvre.

Elle a également permis d'identifier les limites de son utilisation et les précautions à prendre lors de sa mise en application au risque de voir la procédure sanctionnée par le juge administratif.

“ La réforme annoncée du code de l'expropriation n'a pas amoindri la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation. ”

En effet, la procédure de DUP « dossier simplifié » est aujourd'hui codifiée dans un article à part entière (R.112-5 du code de l'expropriation) tout comme la procédure de DUP travaux (R.112-4 du code de l'expropriation). Ainsi, se trouvant au même niveau dans la hiérarchie des normes juridiques, il apparaît que la DUP réserve foncière n'est définitivement pas une procédure dérogatoire.

Elle demeure donc un moyen d'action pertinent pour la réalisation d'opérations d'urbanisme et la création de logements.

Bibliographie

- Certu (2013), « Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques », fiche n° 2 « La DUP "réserve foncière" », 4p.
- Charbonnel F. et Asika E. (2014,) « Lutter contre la pression foncière avec les DUP simplifiées », *Le Moniteur*, 22 août 2014, p. 24-25.
- Lherminier C. et Asika E. (2014), « Les acquisitions foncières en vue d'un projet d'aménagement », *Contrats publics*, n° 145. p. 22-26,

Anticipating land acquisition: the "land reserve" declaration of public utility

The "land reserve" declaration of public utility is a means of acquiring land quickly and easily but in a very specific context: it is dedicated to acquisitions that need to be carried out urgently prior to a relatively important project. It can be used only if the enquiry prior to the declaration of public utility shows the nature of the proposed project, in accordance with the public utility compulsory purchase code, and if the characteristics of this project have not yet been precisely defined.

It is an effective way for local authorities to anticipate low cost land acquisition related to carrying out future development and construction operations, while giving time to complete the project in good conditions. Control of land provides a serene strategic vision that can best meet the goals of the local authority, serving the public interest.

Anticipar la adquisición de terreno: la declaración de utilidad pública «reserva territorial»

La declaración de utilidad pública (DUP) reserva territorial representa un dispositivo de adquisición territorial sencillo y rápido, aunque muy específico: se dedica a las adquisiciones urgentes previas a un proyecto de importancia relativa. Sólo puede practicarse si el dossier de encuesta previa a la declaración de utilidad pública pone de manifiesto la naturaleza del proyecto planteado, conforme a las disposiciones del código de expropiación por causa de utilidad pública, y que las características de ese proyecto todavía no se han definido precisamente.

Es un medio eficaz para las administraciones locales de anticipar, a buen precio, las adquisiciones territoriales relacionadas con la realización de una futura operación de ordenación y de construcción, dejándose tiempo a su vez para realizar el proyecto en buenas condiciones. El control del territorio aporta una visión estratégica serena, que permite responder mejor a las finalidades de la administración, al servicio del interés general.

© 2015 - Cerema

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement, créé au 1^{er} janvier 2014 par la fusion des 8 CETE, du Certu, du Cetmef et du Sétra.

Le Cerema est un établissement public à caractère administratif (EPA), sous la tutelle conjointe du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité. Il a pour mission d'apporter un appui scientifique et technique renforcé, pour élaborer, mettre en œuvre et évaluer les politiques publiques de l'aménagement et du développement durables, auprès de tous les acteurs impliqués (État, collectivités territoriales, acteurs économiques ou associatifs, partenaires scientifiques).

Toute reproduction intégrale ou partielle, faite sans le consentement du Cerema est illicite (loi du 11 mars 1957). Cette reproduction par quelque procédé que ce soit, constituerait une contrefaçon sanctionnée par les articles 425 et suivants du Code pénal.

Coordination – Maquettage : service éditions Cerema – Territoires et ville (B. Daval)

Photo couverture : Déclaration d'utilité publique / Quartier Camille Claudel à Palaiseau © CAPS - Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay

Dépôt légal : octobre 2015

ISSN : 2417-9701

ISBN : 978-2-37180-098-4

Éditions du Cerema

Cité des mobilités

25 avenue François Mitterrand

CS 92803

69674 Bron Cedex

Bureau de vente

Cerema / Direction technique Territoires et ville

2 rue Antoine Charial

CS 33927

69426 Lyon Cedex 03 – France

Tél. 04 72 74 59 59 – Fax. 04 72 74 57 80

www.cerema.fr *Rubrique* « Nos éditions »

catalogue.territoires-ville.cerema.fr

Association des établissements fonciers publics locaux

EPF SMAF

65 bd François Mitterrand

63 000 CLERMONT-FERRAND

Tél. 04 73 29 29 18

www.asso-epfl.fr

La collection « Connaissances » du Cerema

Cette collection présente l'état des connaissances à un moment donné et délivre de l'information sur un sujet, sans pour autant prétendre à l'exhaustivité. Elle offre une mise à jour des savoirs et pratiques professionnelles incluant de nouvelles approches techniques ou méthodologiques. Elle s'adresse à des professionnels souhaitant maintenir et approfondir leurs connaissances sur des domaines techniques en évolution constante. Les éléments présentés peuvent être considérés comme des préconisations, sans avoir le statut de références validées.

Anticiper l'acquisition du foncier La déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière

La déclaration d'utilité publique (DUP) réserve foncière, représente un dispositif d'acquisition foncière simple et rapide mais pour autant très spécifique : elle est dédiée aux acquisitions urgentes à réaliser et préalables à un projet d'importance relative. Elle ne peut être pratiquée que si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et que les caractéristiques de ce projet ne sont pas encore précisément définies.

Elle est un moyen efficace pour les collectivités locales d'anticiper à bon compte les acquisitions foncières liées à la réalisation d'une future opération d'aménagement et de construction, tout en se donnant le temps de réaliser le projet dans de bonnes conditions. La maîtrise du foncier apporte une vision stratégique sereine qui permet de répondre au mieux aux finalités de la collectivité, au service de l'intérêt général .

Sur le même thème

Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques (série de fiches)

En téléchargement gratuit sur catalogue.territoires-ville.cerema.fr

Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergie et climat - Gestion du patrimoine d'infrastructures
Impacts sur la santé - Mobilité et transports - Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiments durables

ISSN : 2417-9701
ISBN : 978-2-37180-098-4

