

Droit de préemption urbain

Fiche : Compétence et délégations

Les droits de préemption doivent impérativement être exercés par l'autorité qui en a la compétence. Une décision de préemption prise par une autorité incompétente peut être annulée par le juge administratif pour vice d'incompétence.

Principe : l'autorité compétente en matière de DPU (Droit de préemption urbain) et DPUR (Droit de préemption urbain renforcé) est celle qui est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Depuis la loi « ALUR » du 24 mars 2014, les **EPCI sont compétents de plein droit** en matière de PLU.

Exception : en cas d'**opposition des communes membres** par délibération, dans les conditions prévues par cette loi, certaines ont pu conserver la compétence en matière de PLU et donc de DPU.

(Art. L. 211-2 C. urb. ; Art. 136 loi n°2014-366 dite « ALUR » du 24 mars 2014)

NB : Quel que soit le titulaire du Droit de préemption, la DIA doit toujours être envoyée en Mairie de la commune où se situe le bien. La Mairie doit ensuite la transmettre dans les meilleurs délais au titulaire du DPU (EPCI par exemple), si elle n'a pas cette compétence.

Mécanismes de délégation

Délégation à l'exécutif

- ⇒ Il s'agit de la délégation des pouvoirs **de l'organe délibérant** (conseil municipal ou conseil communautaire) à **son organe exécutif** (maire ou président) en début de mandat.
- ⇒ Permet à l'organe exécutif, par décision :
 - 1) **D'exercer** les droits de préemption ;
 - 2) De les **déléguer à son tour** : les **conditions** de cette délégation par l'organe délibérant doivent être **précisées** (montant maximum d'acquisition ou de DIA, type de projet, nature du délégataire, ...).

Voir modèle délibération.

- ⇒ **Avantage** : réactivité et flexibilité pour déléguer le DPU ensuite. Ce procédé visant à déléguer à l'exécutif est préconisé par l'EPF 74 en ce qu'il permet un équilibre entre l'indispensable sécurité juridique, la souplesse et la réactivité que nécessite la procédure de préemption.

(Art. L. 2122-22 et L. 5211-9 CGCT).

Délégation à un tiers

- ⇒ Il s'agit de la délégation du droit de préemption par son **titulaire** (Commune, EPCI) à un **tiers** (Etat, collectivité locale, établissement public y ayant vocation, concessionnaire opération d'aménagement ; en matière de logement : SEM agréée de construction et gestion de logements sociaux, organismes HLM, OFS, ...).
- ⇒ Cette délégation :
 - 1) Peut porter **sur une ou plusieurs parties des zones** concernées par le droit de préemption (vigilance : la délégation sur l'ensemble des zones soumises au DPU n'est pas permise, sauf si elle concerne l'aliénation de certains biens) ;
 - 2) **Qu** peut être accordée **à l'occasion de l'aliénation d'un bien** en particulier (DIA) ;
 - 3) N'a **pas besoin d'être motivée** ;
 - 4) Précise les **conditions** auxquelles la délégation est subordonnée ;
 - 5) Peut être **retirée** par une délibération **prise dans les mêmes formes**.

Voir modèle délibération + modèle décision.

(Art. L. 213-3, R. 213-1, L. 211-2 et L. 211-2-3 C. urb. pour le DPU en métropole)

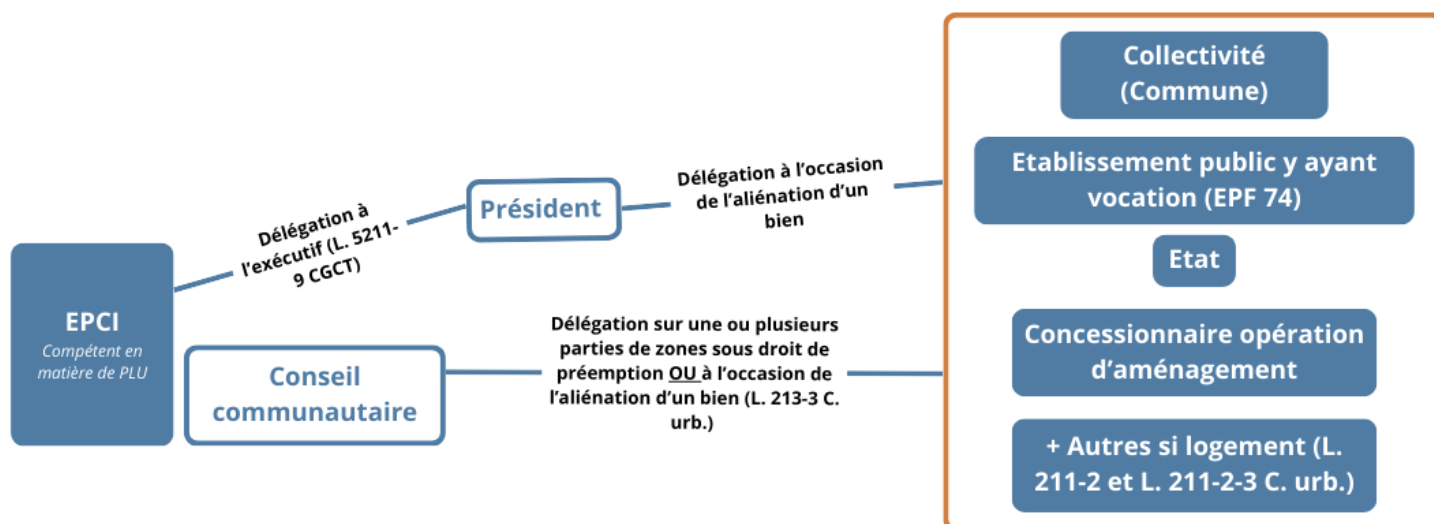
Effets

- La délégation à l'organe exécutif ou la délégation à un tiers **dessaissent le titulaire initial** de sa compétence. Ces délégations peuvent en revanche être expressément retirées par un acte pris dans les mêmes formes.
- L'acte de délégation doit être **exécutoire** (transmission au contrôle de légalité et publication) pour produire ses effets. Le délégataire ne peut pas réaliser les demandes de pièces complémentaires et de visite (si elles n'ont pas déjà été réalisées par le titulaire initial de ce droit), et préempter tant que la délégation du droit de préemption n'est pas effective.

Chaînes de délégation

Le délégataire doit ensuite **exercer lui-même le droit de préemption qui lui a été délégué**. Il ne devrait pas avoir à le déléguer à son tour (Rép. Min. – JO Sénat, 18 octobre 2007, p.1880).

Cas n°1 – L'EPCI est titulaire de plein droit du DPU



Cas n°2 – La Commune est titulaire de plein droit du DPU (opposition au transfert de la compétence PLU)

