



13^{ème} législature

Question N° :
92063

de M. Grosdidier François (Union pour un Mouvement Populaire - Moselle)

Question écrite

Ministère interrogé > Logement et urbanisme

Ministère attributaire > Logement

Rubrique > urbanisme

Tête d'analyse > DPU

Analyse > réglementation

Question publiée au JO le : **26/10/2010** page : **11569**
Réponse publiée au JO le : **08/02/2011** page : **1325**
Date de changement d'attribution : **14/11/2010**

Texte de la question

M. François Grosdidier interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les motivations nécessaires de l'exercice du droit de préemption urbain (DPU). Doit-il toujours justifier de l'existence préalable à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) d'un projet d'intérêt général, équipement ou aménagement public, zone d'activité ou d'habitat ? Le projet existant doit-il, au moment de la DIA, être assez abouti pour figurer dans le PLU ou avoir fait l'objet de délibération ? Doit-il au moins exister dans des documents préparatoires ? Enfin, un projet, en réponse à un besoin, peut être ressenti sans avoir été encore exprimé, ou exprimé sans avoir été localisé et c'est l'opportunité de la DIA qui peut faire naître le projet d'intérêt général. Il lui demande si la commune est alors fondée à exercer le DPU.

Texte de la réponse

Lorsqu'une commune instaure le droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire, toute décision de préemption prise au titre de ce droit doit mentionner, conformément à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, l'objet pour lequel ce droit est exercé. La méconnaissance de cette formalité entache d'illégalité la décision et son absence ne peut être couverte rétroactivement. Ainsi, des explications données au cours de la procédure devant le juge administratif (CAA Paris, 18 mai 1995, commune du Kremlin-Bicêtre, req. n° 93PA01295) ou des décisions ultérieures complétant la motivation (CAA Nancy, 24 octobre 1996, SCI Genevoix, req. n° 95NC00172) sont insuffisantes. Toutefois, la jurisprudence a apporté des indications sur le degré de précision du projet poursuivi par l'exercice du DPU. Ainsi, dans son arrêt « commune de Meung-sur-Loire » du 7 mars 2008, le Conseil d'État a jugé qu'il suffisait que le projet soit suffisamment réel et que sa nature apparaisse dans la décision de préemption, même si ses caractéristiques n'étaient pas définies avec précision, pour que la décision de préemption soit légale. La légalité d'une décision s'appréciant au jour où elle intervient, la réalité du projet s'estime donc au moment de la décision de préemption et non lors de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Le projet n'a donc plus à être suffisamment « précis et certain » comme auparavant, mais devra néanmoins être réel, cette réalité du projet pouvant être établie, soit par des éléments démontrant son antériorité (lettres, discours, études techniques), soit par des précédents démontrant qu'il s'insère dans une politique dont il est l'une des manifestations et qui rendent sa réalisation quasi certaine (initiatives concrètes menées dans le secteur concerné). Par ailleurs, dans le cas d'une décision de préemption qui vise à mettre en oeuvre une politique du logement, le quatrième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité, pour la décision de préemption, de se référer aux dispositions de la délibération qui définit le cadre des actions qu'elle entend mettre en oeuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou un programme de construction de logements locatifs sociaux. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine. Dans ces deux cas, il convient que le document visé par la décision de préemption soit suffisamment précis.