ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

restauration immobilière

Question écrite n° 22586

Texte de la question

M. Christian Jacob interroge Mme la ministre de la culture et de la communication sur la procédure d'instauration d'un périmètre de restauration immobilière. Il souhaite qu'elle lui indique à quelles conditions et selon quelles modalités un tel périmètre doit être soumis à une déclaration d'utilité publique et si un particulier peut le cas échéant être à l'initiative d'une demande de déclaration d'utilité publique.

Texte de la réponse

L'article L. 313-4 du code de l'urbanisme prévoit que les opérations de rstauration immobilière sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires. L'intérêt des opérations de restauration immobilière d'initiative privée repose sur la possibilité pour le propriétaire effectuant des travaux de bénéficier d'un régime fiscal spécifique (Rép. min. Mourrut, n° 18997, JOAN 22 sept. 2003, p. 7294). Pour les opérations relatives aux secteurs sauvegardés, la jurisprudence a considéré que l'opération ne peut être à l'initiative d'un ou de plusieurs propriétaires que si celui-ci ou ceux-ci ont satisfait à l'obligation d'assumer la maîtrise d'ouvrage des travaux à réaliser, c'est-à-dire de les engager, de les financer et de les contrôler (CE, 27 février 1998, n° 164230 ; CE, 27 février 1998, n° 167552). Toutefois, même si l'opération est d'initiative privée, la déter-mination du périmètre et la déclaration d'utilité publique(DUP) restent de la seule initiative de l'autorité publique(cf. art. L. 313-4-1 du code de l'urbanisme). Pour une opération d'initiative privée, la DUP se justifie dans la mesure où il peut être nécessaire d'exproprier certains immeubles situés dans le périmètre (délimité par l'autorité publique), mais qui n'appartiendraient pas au propriétaire à l'initiative de l'opération. Le deuxième alinéa de l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme précise également que ces opérations doivent être déclarées d'utilité publique, sauf si elles sont prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. La DUP est prise dans les conditions fixées par le code de l'expropriation. Il n'y a pas de définition légale de la notion d'utilité publique, celle-ci ayant un contenu variable lié aux circonstances et à l'intérêt général. La jurisprudence applique donc la « théorie du bilan » énoncée dans l'arrêt « ville nouvelle est » rendu par le Conseil d'État le 28 mai 1971. La formule de principe qui sert depuis à apprécier la légalité des déclarations d'utilité publique est la suivante : « Une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. »

Données clés

Auteur : M. Christian Jacob
Circonscription : Seine-et-Marne (4e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 22586
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : Culture et communication
Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/13/questions/QANR5L13QE22586

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 6 mai 2008, page 3729
Réponse publiée le : 10 août 2010, page 8766