



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 62559

Texte de la question

M. Jean-Paul Bacquet attire l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur la proposition de loi de M. Warsmann pour la simplification et l'amélioration de la qualité du droit. Cette proposition de loi propose de réformer le droit de préemption des collectivités territoriales pour mettre en oeuvre leurs projets d'urbanisme. Son article 43 prévoit une nouvelle rédaction des dispositions de l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales, ce nouvel article énumère les attributions que le conseil municipal ne peut plus déléguer au maire. Ainsi, la subdélégation du droit de préemption n'apparaît plus. Or, en la matière, la jurisprudence est claire : pas de délégation sans texte législatif ou réglementaire. Les subdélégations du droit de préemption que le maire pouvait jusqu'alors réaliser avec autorisation du conseil municipal ne sont plus possibles. L'article 83 de la proposition de loi pose elle aussi problème. En réformant la pratique du droit de préemption dans des termes trop imprécis, cet article, s'il est adopté, va entraîner une jurisprudence importante. Il semble que seul un droit de préemption créé dans le périmètre d'un projet d'aménagement (dont le contenu juridique reste à préciser) permettra de maintenir l'intervention des collectivités dans des conditions similaires au droit de préemption actuel. En l'absence de projet d'aménagement, les collectivités ne pourront exercer leur droit qu'au prix proposé dans la déclaration d'intention d'aliéner entraînant ainsi l'apparition de déclaration d'intention d'aliéner de complaisances, l'absence d'intervention des services fiscaux pour l'évaluation du prix et la contrainte de motiver l'acte de préemption avec le risque de recours en annulation. Enfin, il apparaît que les collectivités ne pourront plus demander à l'État la création d'un droit de préemption équivalent à celui des zones d'aménagement différé. Il lui demande donc d'indiquer s'il entend soutenir cette proposition de loi dont les conséquences pour les collectivités territoriales doivent être évaluées précisément.

Texte de la réponse

La proposition de loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit, déposée par le Président de la commission des lois de L'Assemblée nationale, M. Jean-Luc Warsmann, inclut, dans son chapitre Ier, un article 43 visant à modifier l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales (CGCT) afin d'y énumérer la liste des matières pour lesquelles le conseil municipal ne pourrait pas déléguer ses compétences au maire. L'Assemblée nationale, qui a examiné le texte le 2 décembre 2009, a largement remanié cet article 43. L'économie générale actuelle de l'article L. 2122-22 précité n'est donc pas modifiée sur les procédures de préemption. En conséquence, les dispositions existantes du CGCT sur l'exercice et la délégation des décisions en matière de préemption ne sont pas remises en cause. Par ailleurs, la proposition inclut un chapitre III consacré à l'urbanisme, qui vise principalement à réformer le régime des droits de préemption prévu par les articles L. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme, en s'inspirant des propositions du rapport du Conseil d'État de 2008 sur le droit de préemption. En préalable, il convient de rappeler que la législation actuelle sur les procédures de droit de préemption est si complexe qu'environ 40 % des droits exercés par les collectivités territoriales sont annulés pour des raisons liées au choix de la procédure, à la motivation ou pour des raisons de forme. L'objectif visé est donc de redéfinir et clarifier les périmètres de préemption établis par les communes, les

établissements publics de coopération intercommunale et l'État, de limiter l'insécurité juridique liée à ce type de procédure et les contentieux ainsi que d'améliorer les garanties des particuliers préemptés. Les articles 83A et suivants, tels que votés par L'Assemblée nationale, visent à distinguer deux droits de préemption de nature différente. Le premier s'appliquera en l'absence de projet d'aménagement. Il s'agira du droit de préemption urbain dont le champ d'application sera limité aux zones urbaines ou à urbaniser délimitées par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme ou tenant lieu. Dans le cadre de ce « droit de préférence », la commune ou l'EPCI ne pourra pas négocier le prix et devra acheter le bien au prix mentionné dans la déclaration d'intention d'aliéner, sans possibilité de recourir au juge de l'expropriation. La possibilité de préempter uniquement au prix proposé par le propriétaire devrait réduire sensiblement le nombre de contentieux en la matière, dès lors que le propriétaire n'aura plus le sentiment d'être financièrement pénalisé si son bien est préempté. Il en résultera une sécurisation juridique des actes des collectivités territoriales.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Paul Bacquet](#)

Circonscription : Puy-de-Dôme (4^e circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 62559

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Ministère attributaire : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 novembre 2009, page 10355

Réponse publiée le : 6 avril 2010, page 4024