



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Droit de preemption : Seine-Saint-Denis

Question écrite n° 9184

Texte de la question

M Eric Raoult attire l'attention de M le ministre de l'interieur sur les cas d'utilisation abusive et generalisee du droit de preemption urbain dans le departement de la Seine-Saint-Denis, et plus particulierement dans la ville de Montreuil. En effet, l'exercice de ce droit de preemption par la municipalite de Montreuil (Seine-Saint-Denis) est devenu tout a fait excessif et constitue une operation programme de municipalisation des sols, qui va de pair avec une spoliation massive de nombreux petits proprietaires. On assiste ainsi, en ce domaine, a un veritable devoiement des dispositions legislatives sur la preemption. Cette politique municipale est d'ailleurs critiquee par les amis politiques locaux de l'actuelle majorite. Il serait donc necessaire dans ce cas, comme dans d'autres similaires, et malgre la decentralisation, de veiller, a ce que l'Etat parvienne a eviter de tels abus qui causent des drames humains sans precedent. Il lui demande donc quelles directives il compte donner en ce sens.

Texte de la réponse

Reponse. - La loi no 85-729 du 18 juillet 1985 relative a la definition et a la mise en oeuvre de principes d'aménagement, modifiée par la loi no 86-1290 du 23 decembre 1986, tendant a favoriser l'investissement locatif, l'accession a la propriete de logements sociaux et le developpement de l'offre fonciere prevoit que les communes dotees d'un plan d'occupation des sols peuvent instituer un droit de preemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines ou des zones d'urbanisation future delimitées sur leur territoire, des zones d'aménagement differe pouvant, elles, etre creees sur le territoire des communes non dotees d'un plan d'occupation des sols. Toutefois, les ZAD creees avant le 1er juin 1987, date d'entree en vigueur des dispositions de la loi precitee, sont maintenues jusqu'a leur terme et permettent aux communes dotees de plan d'occupation des sols, d'exercer un droit de preemption a l'interieur de ces zones pendant quatorze ans a compter de leur creation. En application de ces dispositions, la commune de Montreuil exerce deux droits de preemption differents, le premier a l'interieur des perimetres de ZAD delimitées sur son territoire, et un droit de preemption urbain dans les zones urbaines ou a urbaniser. Dans le courant des annees 1985 a 1988, les preemptions realisees en ZAD par la commune de Montreuil apparaissent stables, et le rapport entre les declarations d'intention d'aliener deposees par les proprietaires et l'exercice effectif du droit de preemption par la commune ne presente pas un caractere excessif. 1985 : 629 DIA/72 preemptions, soit 11 p 100 ; 1986 : 693 DIA/75 preemptions, soit 13 p 100 ; 1987 : 670 DIA/67 preemptions, soit 10 p 100 ; 1988 : 779 DIA/110 preemptions, soit 14 p 100. Comme le montrent les chiffres precites, le titulaire d'un droit de preemption n'exerce ce droit que sur une faible partie des biens qui font l'objet d'une declaration d'intention d'aliener. A defaut d'accord sur le prix, tout proprietaire d'un bien soumis au droit de preemption qui a notifie son intention d'aliener ledit bien peut ulterieurement retirer son offre. De meme, le titulaire du droit de preemption peut renoncer en cours de procedure a l'exercice de son droit a defaut d'accord sur le prix. Que ce soit en ZAD ou lors de la mise en oeuvre d'un droit de preemption urbain, des garanties sont apportees au proprietaire, en cas de desaccord, le prix du bien est fixe par le juge de l'expropriation. Et l'ancien proprietaire conserve un droit de preference en cas de vente ulterieure du bien preempté par la commune a des fins autres que celles prevues : article L 213-11 du code de l'urbanisme. En outre, toute decision de preemption peut etre deferee au juge administratif qui exerce

un controle sur la forme et sur le fond : sur la forme, il annule les decisions communales qui, contrairement aux dispositions de l'article L 210-1 du code de l'urbanisme, ne mentionnent pas l'objet pour lequel ce droit est exerce : Conseil d'Etat 25 juillet 1986 Lebouc, 22 juin 1987 ville de Montreuil ou 2 decembre 1988 Seminep ; sur le fond, le juge administratif verifie que le droit de preemption a bien ete exerce en vue de la realisation des actions ou operations d'aménagement énumérées à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme : la preemption n'est legale que si elle a pour objet et pour effet de : mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat ; organiser le maintien, l'existence ou l'accueil des activites économiques ; favoriser le développement du loisir et du tourisme ; realiser des équipement collectifs ; lutter contre l'insalubrite ; sauvegarder ou mettre en valeur un patrimoine bâti ou non bâti ; constituer des reserves foncières en vue de permettre la realisation des dites operations. Conseil d'Etat 31 mars 1989 Societe d'ingenierie et de développement économique et ville d'Arcueil. Mais si la preemption n'a ete exercee que pour faire echec à un projet de construction, elle sera annulee : tribunal administratif de Paris 22 fevrier 1988 Societe Kaufman et Broad. Ces diverses garanties offertes aux propriétaires paraissent en consequence de nature à eviter que des abus soient commis par les titulaires de ce droit de preemption urbain.

Données clés

Auteur : [M. Raoult •ric](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 9184

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : intérieur

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 6 février 1989, page 587