

## Les acquisitions foncières en vue d'un projet d'aménagement

### CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

*Pour réaliser un projet d'aménagement, il est indispensable d'aborder la question foncière en amont, de cibler les réserves foncières à constituer et de saisir les opportunités foncières pour les futurs aménagements.*

*Les collectivités peuvent intervenir par voie amiable, par préemption ou, le cas échéant, par expropriation.*

#### ► DEFINITION

Une acquisition foncière réalisée par une personne publique revient à acquérir une parcelle bâtie ou non bâtie, dans l'intérêt général, en vue de la réalisation d'un projet d'aménagement ou de constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'un tel projet.

Constituer des réserves foncières est un outil de mobilisation des sols au bénéfice d'opérations d'aménagement. L'assemblage du foncier est souvent indispensable pour les opérations futures et le temps nécessaire peut se compter en années.

#### ► CHAMP D'APPLICATION

##### L'objet des acquisitions foncières

Les acquisitions foncières, dont l'objet doit répondre à l'article L300-1, peuvent être constituées dans l'intérêt général, en vue de permettre la réalisation de :

→ **une action d'aménagement**, par exemple une action de développement social des quartiers, une action d'accompagnement de la politique du logement comme les OPAH ou les opérations de résorption de l'habitat insalubre ;

→ **une opération d'aménagement**, telle que notamment les ZAC, opérations de restauration immobilière, les lotissements, les permis de construire groupés, les remembrements et groupements de parcelles par des AFU.

*Les acquisitions peuvent aussi avoir pour objet la sauvegarde et la mise en valeur des espaces naturels.*

**Bon à savoir**

**Les actions et opérations d'aménagement** ont pour objectifs de :

- mettre en oeuvre un projet urbain ;
- mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat et lutter contre l'insalubrité ;
- organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- réaliser des équipements collectifs ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- préserver ou valoriser le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

## ► MISE EN ŒUVRE

---

### Les acteurs

Les organismes publics habilités à acquérir des immeubles en vue de constituer des réserves foncières sont les suivants :

- l'État ;
- les collectivités locales ou leurs groupements y ayant vocation ;
- les syndicats mixtes ;
- les établissements publics fonciers locaux ou d'État et les établissements publics d'aménagement ;
- par délégation, les bénéficiaires d'une concession d'aménagement.

### Les moyens d'actions

En vue d'un projet d'aménagement, les communes peuvent instituer par le biais de leur PLU (art.L123-2 CU) :

- des emplacements réservés ;
- des secteurs réservés.

Pour acquérir des opportunités foncières ou constituer des réserves, les communes disposent de plusieurs moyens d'actions :

- la voie amiable, la voie à privilégier ;
- le droit de préemption, dont :
  - le droit de préemption urbain (DPU),
  - le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé (ZAD),
  - le droit de préemption sur les fonds de commerces,
- l'expropriation pour cause d'utilité publique,

*La SAFER dispose également d'un droit de préemption sur les fonds agricoles ou les terrains à vocation agricole.*

**Bon à savoir**

## ► INTERÊTS ET LIMITES DE L'OUTIL

---

### Les atouts des acquisitions foncières

- Les acquisitions foncières permettent la **maîtrise de l'urbanisation** par la collectivité publique.
- Même dans les secteurs où la collectivité n'a pas de projets précis, la propriété de quelques parcelles clefs est une façon **d'obtenir par la négociation** ce que les documents d'urbanisme seuls, ne sont pas en mesure d'imposer : contenu du programme, qualité de l'architecture, etc.

### Mise en garde

- Les acquisitions foncières doivent être ciblées et cohérentes avec les projets retenus, afin de ne pas se retrouver face à un portage foncier trop lourd.
- La constitution de réserves foncières suppose une gestion continue. Une politique de réserves foncières doit nécessairement répondre à une stratégie de développement de la collectivité publique.
- Outre le coût d'achat, il convient de prendre en compte :
  - le coût financier de l'opération (coût des emprunts...) ;
  - les coûts de gestion (sécurisation des terrains, entretien des sols, clôtures...).
- La constitution de réserves foncières est plus coûteuse dans le tissu urbain existant que dans des secteurs avec des terrains non bâtis. Les coûts de portage ont notamment un poids très important dans les opérations de renouvellement urbain.

### ***Textes de référence :***

Code de l'urbanisme : Art. L221-1, L221-2 , L300-1