



Direction territoriale Normandie-Centre

# Éléments de connaissance et d'aide à la mise en œuvre du délaissement dans le cadre des PPRT

Version finale

17 mai 2016

## Références de la commande

<i>Service Risques Technologiques / SDRA / BRIEC</i>

## Historique des versions du document

Version	Auteur(s)	Commentaires
<b>Finale</b>	<i>M.BENTLEY, S.GERAUD et R. LE NOAN</i>	<i>17 mai 2016</i>

## Affaire suivie par

<b>Michaël BENTLEY</b> – Cerema / Direction territoriale Normandie-Centre / Département aménagement durable des territoires / Groupe RTU
<i>Tél.: +33 (0)2 35 68 81 07</i>
<i>Mail : <a href="mailto:michael.bentley@cerema.fr">michael.bentley@cerema.fr</a></i>

Rédacteur : Michaël BENTLEY (CEREMA Dter NC/ DADT / GRTU)

Co-rédacteurs : Sarah GERAUD et Robin LE NOAN (CEREMA Dter NC/ DADT / GRTU)

Relecteur : Pierre BERNAT Y VICENS (CEREMA Dter NC/ DADT)

## Références Internet

<a href="http://www.cerema.fr/">http://www.cerema.fr/</a>
---

## Table des matières

<b>CONTEXTE INTRODUCTIF.....</b>	<b>5</b>
<b>1. CADRE GÉNÉRAL ET RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ.....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. Cadre général du délaissement spécifique au PPRT et les autres possibilités offertes.....</b>	<b>7</b>
<i>1.1.1. Cas général.....</i>	<i>7</i>
<i>1.1.2. Cas spécifiques à la révision, à la modification ou à l'abrogation du PPRT.....</i>	<i>8</i>
1.1.2.1. En cours de procédure de modification, de révision, ou d'abrogation.....	8
1.1.2.2. En cas de modification, de révision ou d'abrogation finalisées.....	8
<i>1.1.3. Les autres possibilités offertes au regard du droit de délaissement.....</i>	<i>8</i>
1.1.3.1. La mise en œuvre de travaux pour les biens utilisés comme logements en secteur de délaissement.....	8
1.1.3.2. La mise en œuvre de mesures alternatives pour les biens autres que les logements.....	8
1.1.3.3. Le droit de préemption.....	9
1.1.3.4. Le rachat du bien par le locataire dans le cas d'un local commercial et artisanal.....	9
<b>1.2. Les grandes étapes du délaissement et le rôle de la collectivité.....</b>	<b>10</b>
<i>1.2.1. Les collectivités territoriales bénéficiaires du délaissement.....</i>	<i>10</i>
<i>1.2.2. Les grandes phases du délaissement dans le cadre des PPRT et le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....</i>	<i>11</i>
<i>1.2.3. Le planning simplifié de l'acquisition du bien dans le cadre du délaissement PPRT.....</i>	<i>12</i>
<b>1.3. Le rôle des autres acteurs de la mise en œuvre du délaissement.....</b>	<b>14</b>
<i>1.3.1. Les délégataires et les prestataires possibles pour les collectivités territoriales bénéficiaires du délaissement.....</i>	<i>14</i>
1.3.1.1. Les établissements publics fonciers.....	16
1.3.1.2. Les entreprises publiques locales (EPL).....	17
1.3.1.3. France Domaine.....	19
<i>1.3.2. Les financeurs et les parties prenantes à la mise en œuvre du financement.....</i>	<i>20</i>
<b>2. LES QUESTIONS PRÉALABLES À SE POSER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU DÉLAISSEMENT.....</b>	<b>21</b>
<b>2.1. Quels sont les biens et les personnes concernés.....</b>	<b>21</b>
<i>2.1.1. Les biens concernés.....</i>	<i>21</i>
<i>2.1.2. Les personnes concernées par la mise en place des mesures de délaissement.....</i>	<i>23</i>
2.1.2.1. Les propriétaires.....	23
2.1.2.2. Les ayants droit.....	23
2.1.2.3. Focus sur les locataires.....	24
<b>2.2. Quels coûts ?.....</b>	<b>25</b>
<i>2.2.1. L'estimation des biens et des frais et taxes afférents.....</i>	<i>25</i>
2.2.1.1. L'estimation de France Domaine.....	25
2.2.1.2. L'estimation des frais annexes.....	27
<i>2.2.2. L'estimation des coûts de limitation des accès et les modalités de leur prise en compte dans la convention de financement.....</i>	<i>27</i>
<b>2.3. Quelle gestion financière et quels prestataires ou délégataires mobiliser ?.....</b>	<b>28</b>
<i>2.3.1. Intervention d'un Établissement Public Foncier (EPF).....</i>	<i>29</i>
2.3.1.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation d'un établissement public foncier (EPF).....	31
2.3.1.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....	32
2.3.1.3. Rôle des services de l'État.....	32

2.3.1.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional).....	33
2.3.1.5. Rôle de l'EPF délégué.....	33
2.3.2. <i>Intervention de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)</i> .....	34
2.3.2.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation de la caisse des dépôts et consignations (CDC) .....	36
2.3.2.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....	37
2.3.2.3. Rôle des services de l'État.....	37
2.3.2.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional).....	38
2.3.2.5. Rôle de la CDC en tant que gestionnaire des fonds.....	38
2.3.3. <i>Intervention d'un notaire</i> .....	38
2.3.3.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation d'un notaire.....	39
2.3.3.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....	40
2.3.3.3. Rôle des services de l'État.....	40
2.3.3.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional).....	40
2.4. Quel formalisme pour la mise en place du financement ?.....	41
2.4.1. <i>La convention de financement tripartite</i> .....	42
2.4.2. <i>Le financement par défaut et son protocole de mise en œuvre</i> .....	42
2.4.3. <i>Points particuliers dans la rédaction de la convention de financement ou du protocole opérationnel du financement par défaut</i> .....	43
2.4.3.1. Délais de signature de la convention.....	43
2.4.3.2. Modalités de versements et leur nécessaire distinction entre biens délaissés et biens expropriés.....	43
2.4.3.3. Précision sur les critères de mise à disposition des fonds.....	44
<b>3. LA PHASE D'ACQUISITION : LES ACTIONS À RÉALISER</b> .....	<b>45</b>
3.1. Synthèse des étapes de la procédure de délaissement dans le cadre des PPRT.....	45
3.2. Phase amiable de la procédure de délaissement.....	49
3.2.1. <i>Mise en demeure d'acquérir</i> .....	49
3.2.2. <i>Notification des offres</i> .....	50
3.2.2.1. Saisine de France Domaine.....	50
3.2.2.2. Courrier pour accord sur l'offre auprès des financeurs.....	50
3.2.2.3. Notification des offres.....	51
3.2.2.4. Locataires et reprise de bail par la collectivité.....	51
3.2.3. <i>Phase d'acquisition</i> .....	52
3.3. Phase judiciaire de la procédure de délaissement.....	53
3.3.1. <i>Saisine du juge de l'expropriation</i> .....	53
3.3.2. <i>Fixation du prix par le juge</i> .....	54
3.3.3. <i>Paiement du prix ou de l'indemnité et prise de possession</i> .....	55
3.4. Qui fait quoi ? Synthèse par acteur.....	56
3.4.1.1. Rôle du propriétaire du bien délaissé.....	56
3.4.1.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.....	57
3.4.1.3. Rôle du juge de l'expropriation.....	58
<b>4. LE DEVENIR DES BIENS ACQUIS</b> .....	<b>59</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE</b> .....	<b>61</b>
<b>LISTE DES ANNEXES</b> .....	<b>65</b>

## Contexte introductif

Dans le cadre de la mise en œuvre des Plans de prévention des risques technologiques (PPRT), un besoin a été exprimé par les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents de disposer d'un outil leur permettant d'apprécier facilement les principes attachés à la procédure de délaissement dans le cadre des PPRT.

Dans cette perspective, la direction territoriale Normandie-Centre (DTER NC) du CEREMA<sup>1</sup> a produit le présent document. Élaboré sur la base des textes réglementaires et des connaissances accumulées dans le suivi de procédures de délaissement liées à un PPRT, ce document est destiné aux collectivités afin de les appuyer dans la mise en œuvre de ces procédures. Il revient en détails sur les différentes étapes de la procédure, sur la place et le rôle des collectivités, tout en fournissant (en annexes) à ces collectivités ou à leurs groupements des « documents types » qui peuvent être utilisés dans la mise en œuvre opérationnelle de ces procédures.

**Nous tenons à remercier pour leur contribution à ce document les personnes et organismes suivants : la DDPP 84, les DREAL Aquitaine, Bretagne, Île de France, Lorraine, Nord Pas de Calais, Provence Alpes Cote D'azur et Rhône Alpes, mais également l'EPF de Bretagne en la personne de Mme Patérou et la CDC en la personne de Mme Matiron.**

***Les informations contenues dans ce rapport sont issues de l'expérience acquise par le CEREMA ces dernières années sur la procédure de délaissement. Les avis, recommandations ou préconisations contenues dans ce rapport visent à aider à la prise de décision. De fait, la responsabilité du CEREMA ne peut se substituer à celle du décideur et ne pourra être engagée sur les interprétations faites des éléments contenus dans ce rapport.***

<sup>1</sup> Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement.



# 1. Cadre général et rôle de la collectivité

La procédure de délaissement existe en dehors du seul cadre des PPRT. Elle s'applique dans les conditions fixées aux articles L. 230- 1 à L. 230-6 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une procédure qui donne la possibilité à un propriétaire d'un bien grevé de charges ou de servitudes<sup>2</sup> ou touché par des projets d'aménagement et d'urbanisme<sup>3</sup>, de requérir l'acquisition anticipée de son bien. L'acquisition peut être réalisée par voie amiable ou effectuée par voie judiciaire, suite à la sollicitation du juge de l'expropriation.

## 1.1. Cadre général du délaissement spécifique au PPRT et les autres possibilités offertes

**Fondements** : Art. L. 515-16-3 du code de l'environnement (CE) et Art. L. 230-1 à L. 230-6 du code de l'urbanisme (CU).

*Dans le cas des PPRT et suite à l'ordonnance du 22 octobre 2015 relative à ces mêmes PPRT<sup>4</sup>, on pourra considérer qu'il existe un cadre général, des cas spécifiques lors de la modification, révision ou abrogation du PPRT et d'autres possibilités offertes au regard du droit de délaissement. Ces alternatives seront présentées de manière succincte au paragraphe 1.1.3 Les autres possibilités offertes au regard du droit de délaissement. La suite du document quant à elle ne portera que sur le cas général de la procédure de délaissement.*

### 1.1.1.Cas général

Dans le cadre des PPRT et de leur mise en œuvre opérationnelle, le recours à la procédure de délaissement est légitimé par « l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine »<sup>5</sup>.

Il s'applique selon les dispositions des articles L. 515-16 et L. 515-16-3 du Code de l'environnement et des articles L.230-1 à L. 230-6 du Code de l'urbanisme, sur les secteurs de délaissement ou d'expropriation délimités par un PPRT.

Cela signifie que les propriétaires des biens situés dans ces secteurs peuvent mettre en demeure « la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme de procéder à l'acquisition [de leur(s) bien(s)] »<sup>6</sup>.

Pour cela, le propriétaire adresse à la collectivité ou l'EPCI compétent un courrier de mise en demeure d'acquiescer (MDA), courrier correspondant à la première étape réglementaire de cette procédure de délaissement<sup>7</sup>.

Le prix d'acquisition est ensuite fixé à l'amiable entre les parties prenantes ou, en cas de désaccord, par le juge de l'expropriation, sans qu'il s'agisse d'une contrepartie à la création de réserves foncières.

En fonction de l'état d'avancement de la mise en œuvre des PPRT, le droit de délaissement est ouvert<sup>8</sup> :

- soit pendant un délai de 6 ans à compter de la date de signature de la convention de financement ou de la mise en place de la répartition de financement « par défaut » (voir le paragraphe 2.4 du présent document) ;
- soit jusqu'au 23 octobre 2021 dans le cas où la signature de la convention de financement ou la mise en œuvre du financement est antérieure au 23 octobre 2015.

**Suite à l'ordonnance du 22 octobre 2015, la procédure de délaissement est applicable aussi bien en secteurs de délaissement qu'en secteurs d'expropriation.**

<sup>2</sup> l'article L. 123- 17 du code de l'urbanisme : emplacement réservé fixé par un PLU (plan local d'urbanisme)

<sup>3</sup> l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme : c'est le sursis à statuer après déclaration d'utilité publique ou prise en considération d'un projet de travaux publics ou d'une opération d'aménagement

l'article L. 311-2 du code de l'urbanisme : droit de délaissement en ZAC (Zone d'aménagement concerté) : la création de la ZAC ouvre, pour tous les propriétaires de terrains situés dans son périmètre, le droit de mettre en demeure la personne publique de procéder à l'acquisition de leur terrain non bâti ;

<sup>4</sup> Ordonnance n°2015-1324 du 22 octobre 2015 relative aux plans de prévention des risques technologiques

<sup>5</sup> Extrait de l'art. L. 515-16 du Code de l'environnement.

<sup>6</sup> Extrait de l'art. L. 515-16-3 (I) du Code de l'environnement

<sup>7</sup> Cf. L. 515-16-3 (I) du Code de l'environnement et L. 230-1 du Code l'urbanisme

<sup>8</sup> Cf. L. 515-16-3 (I) du Code de l'environnement

### **1.1.2. Cas spécifiques à la révision, à la modification ou à l'abrogation du PPRT**

L'ordonnance du 22 octobre 2015 crée une procédure de modification des PPRT, en complément de celles de révision ou d'abrogation. L'ordonnance précise également les impacts des procédures de modification, de révision et d'abrogation du PPRT sur les mesures prévues par celui-ci.

#### **1.1.2.1. En cours de procédure de modification, de révision, ou d'abrogation**

Dans le cas de procédures en cours, le préfet peut suspendre partiellement ou totalement l'application des mesures prévues par le plan<sup>9</sup> et les délais afférents. Cela signifie dans le cadre de la procédure de délaissement que le délai d'envoi de la MDA par le propriétaire (6 ans) peut être suspendu.

#### **1.1.2.2. En cas de modification, de révision ou d'abrogation finalisées**

Lorsque les procédures de modification, de révision ou d'abrogation conduisent à un allègement des mesures<sup>10</sup>, à savoir qu'un bien initialement inscrit dans un secteur de délaissement ou d'expropriation ne l'est plus, il est mis fin aux procédures de délaissement engagées.

Toutefois, si la commune ou l'EPCI compétent ont fait une proposition d'offre d'achat<sup>11</sup> avant le début de ces procédures de modification, de révision ou d'abrogation, la procédure se poursuit, à moins que le propriétaire renonce au délaissement. Cette renonciation est possible s'il n'a pas perçu d'indemnités au titre du délaissement.

### **1.1.3. Les autres possibilités offertes au regard du droit de délaissement**

Il existe plusieurs alternatives à la procédure de délaissement pour un bien inscrit en secteur de délaissement ou d'expropriation.

#### **1.1.3.1. La mise en œuvre de travaux pour les biens utilisés comme logements en secteur de délaissement**

Le délaissement n'a pas de caractère obligatoire. S'il le souhaite, le propriétaire du bien concerné peut faire le choix de ne pas le délaisser et donc rester propriétaire de son bien. Il devra néanmoins respecter les dispositions du PPRT et le cas échéant effectuer les travaux ou démarches nécessaires pour répondre aux exigences définies dans le règlement du PPRT.

Dans le cas d'un propriétaire physique d'habitation individuelle principale ou en location, il peut bénéficier d'un financement prévu par l'article L. 515-19 du Code de l'environnement pour la réalisation des travaux, sous la forme d'une participation des collectivités, des industriels et d'un crédit d'impôt. La commune ou l'EPCI a alors les mêmes obligations que dans les zones de travaux, où le délaissement n'est pas initialement prévu.

#### **1.1.3.2. La mise en œuvre de mesures alternatives pour les biens autres que les logements**

L'ordonnance du 22 octobre 2015 a introduit à la fois le fait que les travaux ne sont plus prescrits pour les biens existants autres que les logements mais également, dans les secteurs de délaissement et d'expropriation, la possibilité de recourir à des mesures alternatives qui pourront être financées dans les mêmes conditions que les mesures foncières prévues initialement, et ce dans la limite des estimations des dépenses identifiées pour ces mesures foncières.<sup>12</sup>

Ainsi, alors même que des biens autres que des logements sont inscrits en secteur de délaissement ou d'expropriation (où le délaissement peut s'appliquer), il peut être fait recours à ces mesures alternatives.

Une fois que ces mesures sont prescrites par le préfet au propriétaire, les biens autres que les logements ne peuvent plus faire l'objet de procédures de préemption, délaissement ou expropriation.

La commune ou l'EPCI a alors les mêmes obligations (de financement) que dans le cadre de la mesure foncière.

<sup>9</sup> Cf. L. 515-22-1 (IV) du Code de l'environnement

<sup>10</sup> Cf. L. 515-22-2 (II) du Code de l'environnement

<sup>11</sup> Tel que prévu au premier alinéa de l'article L. 230-3 du Code de l'urbanisme

<sup>12</sup> Cf. L. 515-16-6 du Code de l'environnement



### 1.1.3.3. Le droit de préemption

Le droit de préemption, qui offre un droit de priorité d'acquisition pour la commune ou l'EPCI lors de la mise en vente d'un bien, est ouvert sur l'ensemble du périmètre du PPRT. L'ordonnance du 22 octobre 2015 permet que cette procédure soit financée de manière tripartite dans les secteurs de délaissement et d'expropriation pendant 6 ans à compter de la date de signature de la convention de financement ou de la mise en place de la répartition de financement par défaut, ou jusqu'au 23 octobre 2021 si cette date est antérieure au 23 octobre 2015.<sup>13</sup>

La commune ou l'EPCI a alors les mêmes obligations que dans le cadre du délaissement.

### 1.1.3.4. Le rachat du bien par le locataire dans le cas d'un local commercial et artisanal

L'ordonnance du 22 octobre 2015 ouvre la possibilité pour un locataire d'un local commercial et/ou artisanal de pouvoir racheter en priorité le bien qu'il loue en secteur de délaissement.<sup>14</sup>

Pour cela, le propriétaire a l'obligation d'informer le locataire de sa volonté de faire jouer son droit de délaissement et du prix qu'il souhaite recueillir de la vente. Cela constitue une offre de vente.

Si le locataire acquiert le bien, cela met fin à la procédure de délaissement.

#### A retenir :

- **le droit de délaissement s'applique aussi bien dans les secteurs de délaissement que d'expropriation**
- **le droit de délaissement dans le cadre des PPRT s'applique à partir de la signature de la convention de financement ou, en l'absence d'une telle convention, passé un délai d'un an (prorogeable 4 ou 6 mois suivant le PPRT) à compter de l'approbation du PPRT (date de mise en place automatique du financement par défaut)**
- **un propriétaire peut faire valoir son droit de délaissement dans un délai maximum de 6 ans à compter de la mise en place du financement ou jusqu'au 23 octobre 2021 (pour les PPRT dont le financement a été mis en place antérieurement au 23 octobre 2015)**
- **un propriétaire peut décider de ne pas délaisser son bien. Néanmoins dans ce cas :**
  - **pour les biens utilisés comme logements, il devra respecter les dispositions du PPRT et le cas échéant effectuer les travaux prescrits dans un délai de 8 ans à compter de l'approbation du PPRT ou avant le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour les PPRT approuvés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Un financement de ces travaux est envisageable selon les conditions données au L. 515-19 du Code de l'environnement ;**
  - **pour les biens autres que les logements, des mesures alternatives peuvent être mises en place et financées dans les mêmes conditions que le délaissement**
- **dans le cas d'un local commercial ou artisanal, le propriétaire a l'obligation d'informer son locataire qu'il envisage de demander le délaissement du bien ;**
- **la procédure de préemption est financable de façon tripartite dans les secteurs de délaissement, dans les mêmes délais que ceux applicables au délaissement.**

#### En savoir plus :

- **Articles L. 515-16, L. 515-16-3, L. 515-22-1 (IV) et L. 515-22-2 (II) du Code de l'environnement et articles L. 230-1 à L. 230-6 du Code de l'urbanisme**
- **Jugement du TGI de Belfort du 9 juillet 2014 fixant le transfert de propriété et la fixation des indemnités. PPRT de Bourgne**

<sup>13</sup> Cf. L. 515-16-5 du Code de l'environnement

<sup>14</sup> Cf. L. 515-16-3 (II) al.4 du Code de l'environnement

## **1.2. Les grandes étapes du délaissement et le rôle de la collectivité**

### **1.2.1. Les collectivités territoriales bénéficiaires du délaissement**

Dans le cadre du PPRT, les bénéficiaires du délaissement sont **les communes ou les EPCI compétents en matière d'urbanisme**, tel qu'inscrit à l'article L. 515-16-3 du Code de l'environnement.

Pour le délaissement, cette compétence « urbanisme » permet de qualifier la collectivité ou l'EPCI qui est mis en demeure d'acquiescer le ou les biens concernés, par le(s) propriétaire(s) de ce(s) dernier(s).

Comme la compétence en urbanisme n'est pas définie *stricto sensu* par les textes, on pourra considérer que la mise en œuvre du délaissement revêt un caractère opérationnel. Par conséquent, peuvent être désignés comme compétents en matière d'urbanisme, les groupements de communes compétents en matière d'aménagement, c'est-à-dire ayant compétence pour « *constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L 300-1 [du Code de l'urbanisme].* »<sup>15</sup>. Cette notion d'aménagement est couverte par les notions « d'aménagement de l'espace », « d'aménagement de l'espace communautaire » et par les activités de création et de réalisation de ZAC.

Il convient également de rappeler que le fait qu'un EPCI soit compétent pour acquiescer un bien dans le cadre de la procédure de délaissement et financeur de cette mesure foncière n'induit pas qu'il soit automatiquement le futur propriétaire du ou des biens. En effet, par transposition de l'article L. 230-3 du Code de l'urbanisme et conformément à l'article L. 515-16-3 II du Code de l'environnement, il apparaît que l'acquisition d'un bien situé en secteur de délaissement dans le cadre d'un PPRT peut être réalisée par une autre personne publique que celle initialement mise en demeure, sous condition d'accord de cette dernière.

En d'autres termes, alors même qu'un EPCI dispose de la compétence « urbanisme » et est mis en demeure par le propriétaire, il peut être décidé localement, et avec l'accord de l'ensemble des parties concernées (EPCI compétent et commune sur laquelle est situé le bien délaissé), que la commune devienne propriétaire du bien délaissé à l'issue de la procédure.

#### **A retenir :**

- **la compétence urbanisme peut être assimilée à la compétence « aménagement de l'espace » qui est une compétence obligatoire pour les différents types de groupements de communes.**
- **Les collectivités impliquées peuvent localement décider que la commune sera le propriétaire final du bien délaissé alors même que c'est son EPCI de rattachement qui a été mis en demeure et qui a mené la procédure dans son ensemble.**

#### **En savoir plus :**

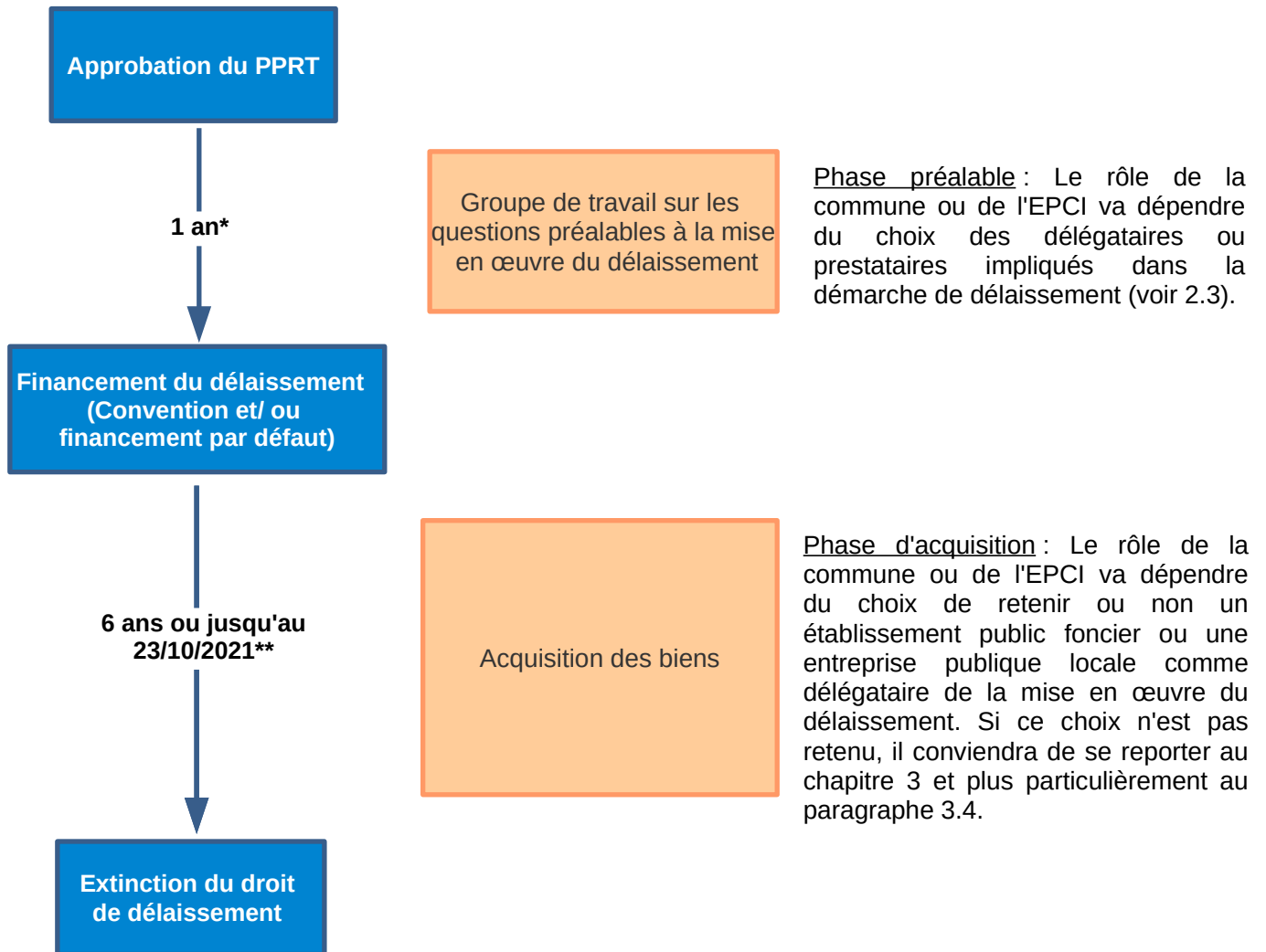
- **article L. 5214-16-1 1° du Code général des collectivités territoriales (CGCT) pour les communautés de communes,**
- **article L. 5216-5-I 2° du CGCT pour les communautés d'agglomération,**
- **article L. 5215-20-I 2° du CGCT pour les communautés urbaines,**
- **article L. 5217-2-I 2° du CGCT pour les métropoles.**

<sup>15</sup> Art. L. 221-1 du Code de l'Urbanisme.

### 1.2.2. Les grandes phases du délaissement dans le cadre des PPRT et le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur

Dans le cadre de la mise en œuvre des PPRT, la procédure de délaissement est caractérisée par deux phases principales, rappelées dans l'illustration suivante : une phase « préalable » et une phase « acquisition des biens ». Lors de ces deux phases, le rôle des collectivités peut fortement varier en fonction des choix effectués pour la mise en œuvre de la procédure (éléments détaillés dans la suite du document).

Illustration 1 : Les grandes phases du délaissement dans le cadre des PPRT et le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur



\* délai prorogeable 4 mois pour un PPRT dont le montant total des mesures foncières est inférieur à 30 millions d'euros ou de 6 mois si ce montant est supérieur à 30 millions d'euros.

\*\*voir 1.1.

Source : CEREMA Dter NC sur la base du Code l'environnement

Les délais généraux du délaissement spécifique aux PPRT :

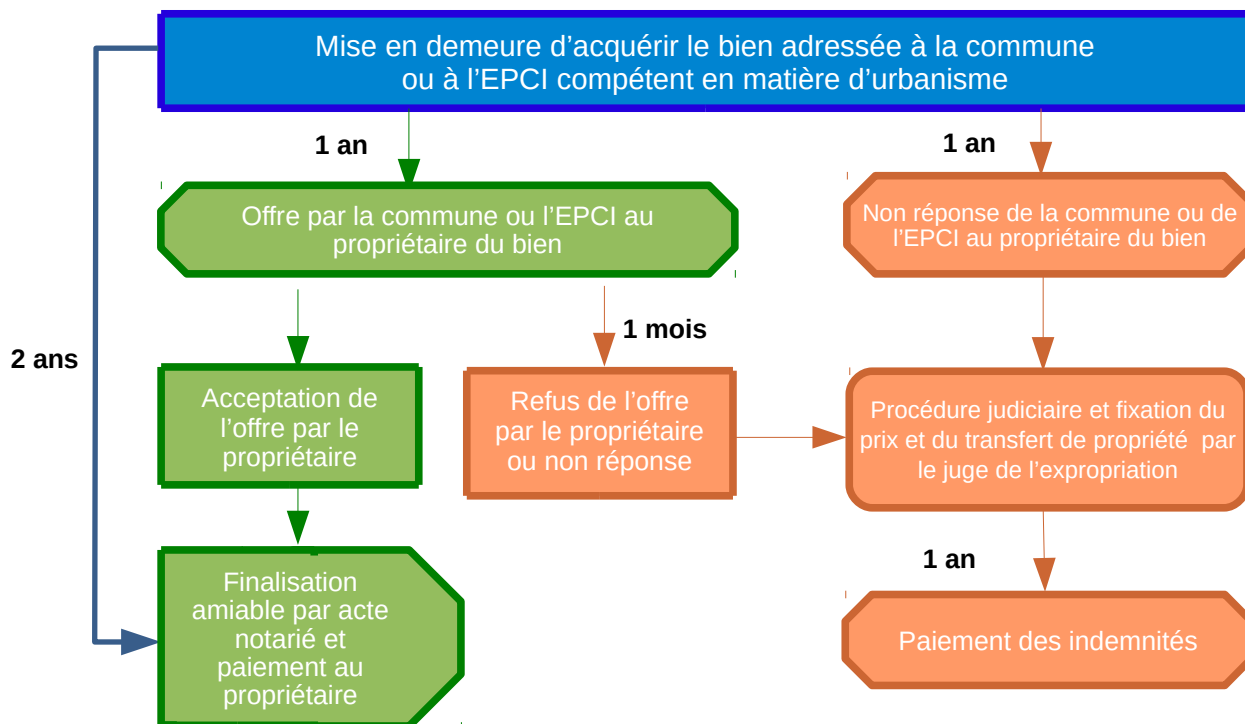
- 1 an à compter de l'approbation du PPRT : une convention tripartite doit être signée. A défaut, la répartition de financement dite « par défaut » s'applique à partir de cette date et le propriétaire peut demander le délaissement. **La mise en place du financement par défaut est automatique et ne nécessite pas d'acte administratif.** Néanmoins, afin d'informer l'ensemble des parties prenantes, un arrêté préfectoral est souvent pris et peut permettre de préciser les modalités retenues concernant les modalités de versement de la part État (voir le point 2.3 du présent guide).

- 6 ans à compter de la date de mise en place du financement (convention ou « par défaut ») ou jusqu'au 23/10/2021 si cette date est antérieure au 23/10/2015 : le propriétaire peut demander le délaissement de son bien en mettant en demeure la collectivité ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme d'acquiescer son bien. Au-delà, cette possibilité n'est plus envisageable, cela veut dire que la possibilité de délaisser s'éteint.

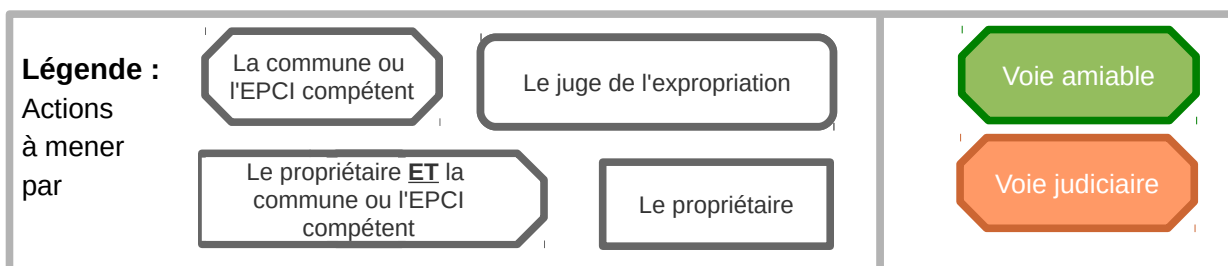
### 1.2.3. Le planning simplifié de l'acquisition du bien dans le cadre du délaissement PPRT

Les principaux délais de la procédure de délaissement sont présentés dans le schéma ci-dessous. Ces délais sont définis notamment par le Code de l'urbanisme (CU) et le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP). *En vert, apparaissent les étapes de l'acquisition par voie amiable, en orange, l'acquisition par voie judiciaire (c'est-à-dire qui nécessite la sollicitation d'un juge de l'expropriation).*

Illustration 2 : Schéma des principaux délais et des principales phases de la procédure de délaissement



Source : CEREMA Dter NC sur la base du Code l'environnement, du Code l'urbanisme et du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique



Ce schéma est simplifié et les délais de procédure notamment ceux visant la phase judiciaire sont plus détaillés au chapitre 3 du présent document (Cf. Illustration 6 : Schéma de la procédure réglementaire (administrative et judiciaire) du délaissement dans le cadre des PPRT page 48)

**A retenir :**

- **la notification de l'offre d'achat de la part de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme doit se faire dans un délai de 1 an à compter de la réception de la mise en demeure d'acquérir. A défaut le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation.**
- **dans la procédure amiable, le paiement du bien doit se faire dans un délai de 2 ans à compter de la mise en demeure d'acquérir.**
- **dans la procédure judiciaire le paiement doit se faire dans un délai de 1 an à compter de la notification de l'ordonnance de fixation des prix et de transfert de propriété par le juge de l'expropriation. A défaut, une nouvelle évaluation du bien peut être demandée.**

### **1.3. Le rôle des autres acteurs de la mise en œuvre du délaissement**

#### **1.3.1. Les délégataires et les prestataires possibles pour les collectivités territoriales bénéficiaires du délaissement**

Dans le cadre des délaissements liés à un PPRT, les communes ou EPCI concernés peuvent déléguer tout ou partie de leurs compétences dans la procédure de mise en œuvre de ces mesures foncières.

Pour cela, ils peuvent être accompagnés soit par des délégataires considérés comme des personnes morales de droit public, tels que les établissements publics fonciers (EPF), soit par des prestataires de droit privé, soit par des personnes morales de droits public et privé comme les entreprises publiques locales (EPL).

Deux aspects entrent alors en ligne de compte : les thématiques sur lesquelles des délégataires ou prestataires privés sont susceptibles d'intervenir et leur capacité à le faire.

En effet, il apparaît que la commune ou l'EPCI mis en demeure peut faire appel à des délégataires de droit public pour les missions suivantes :

- estimation de la valeur des biens (France Domaine),
- portage foncier et/ou mise en œuvre des mesures foncières pour le compte d'une commune ou d'un EPCI (EPF).

Le cas de la gestion financière est décrit plus particulièrement au chapitre 2.3.

Les prestataires de droit privé, eux, ne peuvent intervenir que partiellement et à la marge des procédures de délaissement. Ils peuvent être présents en conseil technico-juridique et l'on peut ainsi retrouver les prestataires suivants :

- bureaux d'études foncières,
- géomètres,
- caisse des dépôts et consignations (CDC),
- notaires,
- cabinets d'avocats.

Le tableau ci-dessous présente les différents niveaux potentiels d'intervention des prestataires ou délégataires, depuis les réflexions sur les questions préalables jusqu'à la mise en œuvre opérationnelle du délaissement :

**Tableau 1 : Niveaux d'intervention des prestataires ou délégataires dans la démarche de délaissement**

Étapes du délaissement	EPF (en délégation)	CDC	Notaire	Bureau d'études foncières	Service juridique	Géomètre
Définition des biens	Non	Non	Oui	Oui	Oui	Oui
Élaboration de la convention tripartite de financement	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non
Élaboration du protocole opérationnel du financement par défaut	Oui	Oui	Oui	Non	Oui	Non
Procédure d'acquisition par voie amiable	Oui	Non	Oui	Oui	Oui	Non
Procédure d'acquisition par voie judiciaire	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Non
Gestion des fonds pour l'acquisition du ou des biens	Oui	Oui	Oui	Non	Non	Non
Procédure de sélection et de contrôle des entreprises réalisant les travaux (devis, appel d'offre si nécessaire...)	Oui	Non	Non	Non	Non	Non
Gestion des fonds pour la réalisation des travaux de démolition et de limitation des accès	Oui	Oui	Non	Non	Non	Non
Aménagement et/ou remise en état des terrains délaissés	Oui	Non	Non	Oui	Non	Non

Réalisation : CEREMA DTER NC

### 1.3.1.1. Les établissements publics fonciers

Les établissements publics fonciers (EPF) sont des intervenants privilégiés dans les mécanismes d'acquisition foncière.

Leur expérience dans le domaine permet d'assurer, pour les communes ou les EPCI, l'intégralité de la gestion de la mise en œuvre des mesures foncières, puisqu'ils sont susceptibles d'intervenir de l'acquisition du bien à la remise en état des terrains.

Dans le cadre du délaissement, les EPF peuvent intervenir en délégation de compétences, qui se définit par le fait de confier une partie de ses compétences à une ou plusieurs autres autorités, les délégataires.

Dans ce cas, le délégataire se substitue entièrement à la commune ou au groupement compétent en matière d'urbanisme et signe les actes relevant initialement de la responsabilité du mandataire.

Pour le délaissement, la liste des délégataires est limitée.

L'article L. 515-16-7 (I) du Code de l'environnement précise :

*« [...] La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, par convention passée avec un établissement public ou une entreprise publique locale, lui confier le soin de réaliser l'acquisition des biens ».*

Les prérogatives des EPF en matière d'intervention dans le cadre des risques technologiques ont été renforcées avec la loi Alur du 24 mars 2014, notamment en nommant explicitement les risques technologiques comme l'un de leurs champs d'intervention prioritaires<sup>16</sup>.

De fait, le bénéficiaire du droit de délaissement peut faire appel aux établissements publics fonciers nationaux (EPF) et locaux (EPFL) pour la mise en œuvre du délaissement dans le cadre des PPRT.

#### A retenir :

- **les EPF peuvent être mobilisés pour intervenir dans le cadre du délaissement pour assurer l'intégralité de la procédure en lieu et place de la commune ou de l'EPCI acquéreur. Les conditions de cette intervention en tant que délégataires sont précisées par la signature d'une convention opérationnelle entre les différentes parties.**

#### Pour en savoir plus :

- **article L. 515-16-7 (I) du Code de l'environnement et articles L. 321-1 al.4 et L. 324-1 al.3 du CU**

<sup>16</sup> Cf. Al. 4 art. L. 321-1 et Al 3 du L. 324-1 du Code de l'urbanisme



### 1.3.1.2. Les entreprises publiques locales (EPL)

Elles peuvent se décliner sous trois formes :

- les sociétés d'économie mixte locales (SEML),
- les sociétés publiques locales d'aménagement (SPLA),
- les sociétés publiques locales (SPL).

Les entreprises publiques locales sont des sociétés anonymes (régies par le code du commerce) avec des spécificités. Leur capital est majoritairement public pour les SEML (mais dispose également d'actionnaires privés) et exclusivement pour les SPL et SPLA.

#### a. Les SEML

Les SEML sont régies par la loi du 7 juillet 1983. Les SEML ont un capital majoritairement public mais disposent également d'actionnaires privés.

Les SEML sont compétentes pour réaliser des opérations d'aménagement et de construction ou pour exploiter des services publics à caractère industriel ou commercial ainsi que toute autre activité d'intérêt général entrant dans le champ de compétences des collectivités territoriales, notamment des acquisitions de biens par voie d'expropriation.

Leur champ d'action territorial n'est pas limité. Elles peuvent intervenir pour d'autres clients que leurs actionnaires.

Les collectivités territoriales ou leurs groupements ne peuvent confier des missions aux SEML qu'au terme d'une procédure de mise en concurrence.

#### b. Les SPLA et les SPL

Les SPLA ont été créées par la loi portant engagement national pour le logement du 13 juillet 2006 et les SPL plus récemment par la loi du 28 mai 2010 pour le développement des sociétés publiques locales.

Les SPLA disposent d'un actionnariat exclusivement public. Elles doivent être composées d'au moins deux actionnaires, et l'un des actionnaires doit être majoritaire dans le cas des SPLA.

Les SPL ont des compétences similaires aux SEML<sup>17</sup> tandis que les SPLA ont des compétences plus limitées orientées sur leur domaine de compétence privilégié : les opérations d'aménagement. Les SPLA peuvent piloter des opérations de construction et de réhabilitation immobilière ainsi que des missions connexes comme la réalisation des études préalables, l'acquisition et la cession d'immeubles, de baux commerciaux, de fonds de commerce ou de fonds artisanaux. Elles peuvent également exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme et agir par voie d'expropriation dans les conditions fixées par des conventions conclues avec l'un de leurs membres<sup>18</sup>

Les SPLA et les SPL se voient directement confier des missions par les collectivités territoriales. En effet, « ces sociétés (les SPL et les SPLA) exercent leurs activités exclusivement pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des collectivités territoriales et des groupements de collectivités territoriales qui en sont membres ». <sup>19</sup>

#### A retenir :

- **les EPL peuvent être mobilisées pour intervenir dans le cadre du délaissement pour assurer par délégation de la commune ou de l'EPCI acquéreur.**
- **Les SEML doivent être sollicitées via une procédure de mise en concurrence**
- **Les SPL et les SPLA peuvent être sollicitées directement par leurs actionnaires par le biais de conventions**

<sup>17</sup> Cf. L. 1531-1 du CGCT

<sup>18</sup> Cf. L. 327-1 du Code de l'urbanisme

<sup>19</sup> Cf. alinéa 3 de l'article et l'alinéa 4 de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme

**Pour en savoir plus :**

- **article L. 515-16-7 (I) du Code de l'environnement, article L. 327-1 du CU et article L. 1531-1 du CGCT**

### 1.3.1.3. France Domaine

France Domaine, service de la direction générale des finances publiques à compétence nationale, assume plusieurs missions. Il représente notamment l'État propriétaire ; il met en place la politique immobilière de l'État ; il est chargé des missions historiques des domaines, et, à ce titre, assure une fonction d'évaluateur.

Concernant les politiques foncières, il intervient auprès des collectivités locales afin de procéder à l'évaluation des biens, dans les nombreux cas prévus par les textes législatifs et réglementaires.

L'action de France Domaine en matière d'évaluation répond à un triple objectif :

- assurer la transparence des opérations immobilières des collectivités publiques (État, collectivités territoriales et leurs groupements) et de certaines personnes de droit privé placées sous leur contrôle ;
- assurer la réalisation de ces opérations à un prix conforme au marché et éviter qu'elles ne perturbent celui-ci ;
- assurer l'égalité des citoyens devant les acquisitions publiques.

France Domaine a une mission de régulation du marché immobilier. Cependant, l'avis de France Domaine n'a de véritable utilité que s'il est demandé et rendu à temps, c'est-à-dire avant tout engagement pris par la collectivité.

Les opérations visées par la consultation de France Domaine sont multiples et recouvrent notamment les acquisitions de biens par voie de délaissement comme précisé dans le tableau ci-dessous.

La possibilité existe aussi dans le cas du délaissement de ne pas se conformer strictement à l'avis de France Domaine. Toutefois, il est nécessaire pour cela de motiver cette décision et le prix retenu ne peut pas être substantiellement plus élevé ou plus faible<sup>20</sup>.

**Tableau 2 : Interventions de France Domaine**

	Acquisition poursuivie dans le cadre d'une procédure de délaissement <sup>21</sup>
<b>Seuil de consultation</b>	Consultation systématique sans montant minimum
<b>Délai de réponse</b>	France Domaine doit formuler son avis dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis et d'un dossier complet.
<b>Décision de la collectivité</b>	Le conseil municipal (ou communautaire) doit délibérer sur l'opération immobilière au vu de l'avis rendu par France Domaine. L'avis domanial étant un avis simple, la collectivité peut donc concéder ou acheter en retenant un prix différent (avec un écart qui doit rester limité) de ce qui résulte de l'avis domanial, sur décision motivée.

**Source :** Articles L. 1311-9, L. 1311-10 et L. 1311-11 du Code général des collectivités territoriales et Arrêté du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics

#### A retenir :

- **la commune ou le groupement compétent en matière d'urbanisme peut faire appel aux établissements publics fonciers ou aux entreprises publiques locales pour le suppléer dans la conduite de la procédure,**
- **la commune ou le groupement compétent en matière d'urbanisme peut faire appel à d'autres prestataires pour appuyer dans des tâches plus ponctuelles : notaires, caisse des dépôts et consignations.**

<sup>20</sup> Cf Jurisprudence : Conseil d'État, 25 septembre 2009, Commune de Courtenay, n°298918.

<sup>21</sup> Cette terminologie est utilisée ici pour faciliter la compréhension, néanmoins dans les textes cités comme sources du tableau, c'est la terminologie « par voie d'expropriation » qui est employée

### **1.3.2. Les financeurs et les parties prenantes à la mise en œuvre du financement**

Le Code de l'environnement fixe les grands principes du financement des mesures foncières, – dont le délaissement, – dans le cadre des PPRT<sup>22</sup>. Ce financement est basé sur un principe de répartition des contributions entre trois collèges de financeurs :

- l'État,
- le ou les industriels à l'origine du risque,
- les collectivités territoriales ou les EPCI percevant tout ou partie de la contribution économique territoriale (CET), au titre de l'année d'approbation du PPRT, dans le périmètre couvert par ce plan.

Le cadre réglementaire en vigueur laisse à ces financeurs un délai de 1 an à compter de la date d'approbation du PPRT pour définir entre eux les modalités de répartition de leurs contributions. Cela doit alors se traduire – dans ce délai de 1 an (prorogeable de 4 ou 6 mois) – par la rédaction et signature d'une convention de financement.

Outre ces financeurs, cette convention peut être signée par la commune sur laquelle est situé le bien délaissé, et son délégataire, si elle est destinataire de ce bien, sans pour autant être financeur. (Cf. Partie 3 : La phase d'acquisition). Potentiellement, le prestataire ou le délégataire de la commune ou de l'EPCI compétent peut être susceptible d'être signataire de la convention tripartite sans pour autant que cela soit systématique.

Si les parties n'ont pu signer une convention dans un délai de 1 an à compter de la date d'approbation du PPRT, la répartition de ce financement se fait par défaut, à savoir une répartition égale entre les trois groupes de financeurs à hauteur de un tiers chacun.

La répartition du financement entre les collectivités territoriales se fait alors au prorata de la CET qu'ils perçoivent des exploitants des installations à l'origine des risques, au titre de l'année d'approbation du PPRT<sup>23</sup>.

Les entités publiques percevant la CET sont généralement :

- les communes,
- les groupements de communes,
- le conseil départemental,
- le conseil régional.

Dans le cas où il y aurait plusieurs industriels à l'origine du risque, la contribution du collège « industriels » est à répartir entre ces différentes entreprises, selon des modalités à définir entre elles si une convention de financement est signée dans le délai de 1 an (prorogeable 4 ou 6 mois) à compter de la date d'approbation du PPRT.

Dans le cas d'un financement par défaut, cette répartition est fixée par le Préfet<sup>24</sup>.

<sup>22</sup> Cf. L. 515-19-1 (I) du Code de l'environnement

<sup>23</sup> Cf. L. 515-19-2 (I) 2° et L. 515-19-2 (II) 1° du Code de l'environnement

<sup>24</sup> Cf. L. 515-19-2 (I) 3° et L. 515-19-2 (II) 3° du Code de l'environnement

## 2. Les questions préalables à se poser pour la mise en œuvre du délaissement

### 2.1. Quels sont les biens et les personnes concernés

#### 2.1.1. Les biens concernés

L'article L. 515-16-3 (I) du Code de l'environnement dispose que « *les propriétaires d'immeubles ou de droits réels immobiliers peuvent mettre en demeure la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme de procéder à leur acquisition. « Ce droit de délaissement est ouvert pendant une durée de six ans à compter de la date de signature de la convention mentionnée au II de l'article L. 515-19-1 ou de la mise en place de la répartition par défaut des contributions prévue à l'article L. 515-19-2, ou, si cette date est antérieure au 23 octobre 2015, jusqu'au 23 octobre 2021. ».*

Ainsi, depuis la modification introduite en juillet 2013 par la loi n° 2013-619, dite loi DDADUE<sup>25</sup>, le délaissement peut porter sur l'ensemble des biens. Par ailleurs, au regard des dispositions de l'article L. 230-3 du Code de l'urbanisme, le propriétaire peut requérir le délaissement de l'emprise totale de son bien, considérant qu'il ne peut plus avoir le plein usage du reste de sa propriété. Il convient donc, en plus des coûts liés au délaissement du bâtiment considéré, d'anticiper dans les modalités de financement des mesures foncières, le coût du délaissement de la portion où le bâtiment est implanté (c'est-à-dire la surface de terrain équivalente à la surface d'emprise du bâtiment sur le sol où il se trouve) ainsi que du reste de la parcelle si cela est pertinent.

Dans les textes, la réquisition d'emprise totale doit être formulée par le propriétaire auprès du juge de l'expropriation par l'intermédiaire d'une requête déposée auprès de ce dernier. Néanmoins, dans la pratique, il convient de tenir compte de cette demande y compris dans le cadre d'une acquisition amiable afin de faciliter le déroulement de la procédure de délaissement.

Il convient ainsi pour bien déterminer les caractéristiques des biens concernés de se poser les questions suivantes :

- quels sont les biens inscrits en secteur de délaissement ?
- quel est l'usage qui en est fait ? (habitation, activités, établissement recevant du public, biens appartenant à une personne publique...) ?
- si ces biens sont la propriété de personnes publiques, font-ils partie de leur domaine privé ou public ? (un bien d'une personne publique n'est pas automatiquement un bien du domaine public)
- ces biens sont-ils occupés ou vacants ?
- ces biens sont-ils en location, affermage ? Sous quelle forme : bail et quel type de bail, prêt gratuit ?
- existe-t-il des terrains ou biens liés à ceux inscrits en secteur de délaissement ?
- ces biens liés sont-ils inscrits en secteur de délaissement ? Si non, sont-ils susceptibles de faire l'objet d'une requête en emprise totale ?
- si des biens autres que logement sont présents, les mesures alternatives sont elles envisagées par le propriétaire ou le gestionnaire ?
- si des biens sont des locaux à usage commercial ou artisanal, les locataires envisagent-ils de racheter les biens concernés ?

#### A retenir :

- **l'identification précise des biens et de leur(s) usage(s) est nécessaire pour bien identifier les personnes concernées et déterminer la plus juste estimation possible de ces biens et des indemnités associées à la procédure de délaissement**
- **l'identification de choix alternatifs au délaissement (travaux pour des logements, mesures alternatives pour des biens autres que des logements, rachat par le locataire pour un local artisanal ou commercial...) qui peuvent être envisagés par les propriétaires ou les locataires, est importante car ils peuvent conduire à l'arrêt de la procédure de délaissement**

<sup>25</sup> Loi n°2013-619 du 16 juillet 2013 portant diverses dispositions d'adaptation au droit de l'Union européenne dans le domaine du développement durable.

**En savoir plus :**

- **articles L. 230-3 du Code de l'urbanisme et articles L. 241-1 à L. 241-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique**

### 2.1.2. Les personnes concernées par la mise en place des mesures de délaissement

Tous types de personnes peuvent être concernées :

- personnes privées ou personnes publiques,
- personnes physiques ou personnes morales.

Au-delà de cette première typologie, une autre distinction nécessaire concerne le statut de la personne concernée par une procédure de délaissement : est-elle propriétaire ou locataire du bien ?

Dans le cas où le propriétaire fait valoir son droit de délaissement, l'occupant non propriétaire va subir les mêmes contraintes liées à la dépossession effective, physique de l'immeuble qu'il occupait. Ainsi d'un côté, c'est le droit de propriété qui est mis à mal alors que de l'autre côté, c'est le droit de jouissance.

Les propriétaires comme les ayants droit – dont les locataires – sont donc concernés, au regard des préjudices subis, par les indemnités considérées dans le cadre de la mise en œuvre de ces procédures de délaissement et leurs estimations financières.

#### 2.1.2.1. Les propriétaires

Le droit de propriété est défini par l'article 544 du code civil comme « *le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par la loi ou les règlements* ».

Le propriétaire d'un bien est titulaire de l'*usus* (utiliser le bien), du *fructus* (en recueillir les fruits) et de l'*abusus* (disposer du bien), autrement dit de tous les attributs du droit de propriété.

Le statut de propriétaire peut recouvrir plusieurs aspects : la propriété simple est la plus connue mais il existe aussi d'autres situations telles que :

- x l'indivision : un bien est dit *indivis* lorsqu'il appartient à un ensemble de personnes, sans que l'on puisse le répartir en lots entre elles, ni qu'elles puissent en vendre leurs parts sans l'accord des autres ;
- x la copropriété : la copropriété est l'organisation d'un immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part des parties communes.

En ce qui concerne la question du délaissement, il est important de distinguer la situation exacte du propriétaire et de savoir s'il est propriétaire occupant ou propriétaire bailleur. En effet, cela aura une incidence sur les indemnités associées.

Ainsi le propriétaire occupant est le plus impacté par une mesure de délaissement car en plus d'être privé de son bien, il va devoir chercher un autre local à occuper.

Le propriétaire bailleur est, lui aussi, impacté car il perd la possibilité de disposer des fruits générés par son bien, c'est-à-dire des loyers perçus au titre de la mise en location du bien.

#### 2.1.2.2. Les ayants droit

Un ayant droit est généralement considéré comme une personne qui détient tout ou partie des droits d'une autre personne. On dit aussi qu'un ayant droit peut disposer de droits réels sur un bien.

L'« ayant droit » peut détenir ses droits de par la loi ou de par un contrat.

Les héritiers et les usufruitiers sont des "ayants droit" d'une personne propriétaire, tout comme les locataires et les créanciers.

### 2.1.2.3. Focus sur les locataires

Le «locataire» désigne celui qui bénéficie du bail. Il peut être un locataire d'un bien dépendant du domaine privé des personnes (privées ou publiques) mais aussi locataire d'un bien installé sur le domaine public d'une personne publique (État et ses établissements publics, EPCI ou Collectivités et leurs établissements publics, etc.), au travers d'une autorisation d'occupation temporaire.

Dans ces cas de figure, ces biens font l'objet de contrats de location spécifiques appelés généralement des autorisations d'occupation temporaire (AOT). Elles sont soumises à un régime particulier relevant du Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P). La procédure de délaissement est alors particulière. En effet, le délaissement en tant que tel ne pourra porter que sur les bâtiments et ce uniquement dans certains cas (AOT constitutifs de droits réels immobiliers). Le terrain d'assise des bâtiments concernés faisant partie du domaine public, il est inaliénable.

Au même titre que le propriétaire, le locataire subit un certain nombre de préjudices dans le cadre de la mise en œuvre des PPRT et des mesures foncières associées. En effet, l'occupant non propriétaire subit les mêmes contraintes liées à la dépossession effective, physique de l'immeuble qu'il occupe.

Tout comme le propriétaire occupant, il va devoir rechercher de nouveaux locaux et pour cela, il va engager des frais ; autant de chefs de préjudices qui n'auraient pas été subis en l'absence de mesure foncière et qui, par conséquent, devront être réparés.

Dans cette hypothèse, ce n'est plus le droit de propriété qui se trouve impacté par la mesure mais le droit de jouissance.

Suite à l'ordonnance du 22 octobre 2015, une nouvelle possibilité est offerte au locataire d'un bien à usage commercial ou artisanal et uniquement pour ce type de bien. Le propriétaire lorsqu'il souhaite faire jouer son droit de délaissement a l'obligation préalablement ou parallèlement à la mise en demeure d'acquiescer à la collectivité ou l'EPCI compétent en informant son locataire par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce courrier comporte également le montant souhaité par le propriétaire comme prix d'acquisition et constitue une offre de vente de la part du propriétaire au locataire.

Le locataire dispose d'un délai d'un mois pour y répondre favorablement. Dans ce cas, il est considéré un délai de deux mois pour procéder à la vente, prorogé à quatre mois si le locataire fait appel à un prêt bancaire.

La transaction immobilière entre le locataire et le propriétaire met fin à la procédure de délaissement.

#### **A retenir :**

- **les personnes concernées par une procédure de délaissement de leur bien peuvent être des personnes morales ou des personnes physiques, des personnes privées ou des personnes publiques**
- **il est important de bien identifier le statut de ces personnes vis-à-vis du bien, à savoir propriétaires ou ayants droit (notamment locataires) afin d'identifier et de déterminer les indemnités qu'elles peuvent percevoir**
- **il est important de savoir si le locataire d'un bien à usage artisanal ou commercial souhaite acquiescer le bien qu'il occupe car cela peut mettre fin à la procédure de délaissement**
- **il est important de porter une attention particulière aux biens soumis à autorisation d'occupation temporaire (AOT) pour lesquels la procédure de délaissement présente des particularités**



## 2.2. Quels coûts ?

### 2.2.1. L'estimation des biens et des frais et taxes afférents

#### 2.2.1.1. L'estimation de France Domaine

##### **Sollicitation de France Domaine**

Afin de déterminer le montant global du financement et d'en assurer la répartition entre les différents financeurs il convient, en préalable à la signature de la convention, d'avoir une estimation du coût des indemnités à verser dans le cadre de l'acquisition du ou des bien(s).

Pour cela, il est nécessaire de demander auprès des services de France Domaine une estimation sommaire et globale de la valeur du bien. L'objectif de cette première estimation est de fournir aux différents financeurs un ordre de grandeur des sommes à engager. Cela vise à faciliter la rédaction de la convention de financement et sa signature, sachant que des actualisations, plus détaillées, pourront être nécessaires par la suite, compte-tenu du délai possible<sup>26</sup> de mise en œuvre du droit de délaissement. En effet, on considère par usage que l'estimation d'un bien réalisée par France Domaine est valable 1 an et que l'estimation initiale est moins précise. De plus, ces actualisations permettent aussi de tenir compte des évolutions du marché depuis cette première estimation « sommaire ».

Considérant que les services de l'État sont généralement les pilotes de la phase de rédaction de la convention de financement, il paraît souhaitable qu'ils se chargent également d'effectuer cette première demande d'estimation auprès de France Domaine.

La demande auprès de France Domaine doit être la plus précise possible et doit contenir autant que possible les éléments suivants :

- la nature, le but, les motifs de l'opération projetée et le délai dans lequel sa réalisation est envisagée ;
- l'identification précise (copie de la matrice cadastrale) avec :
  - ✓ la mention exacte du lieu de situation,
  - ✓ la description sommaire des biens à évaluer ;
- la superficie réelle des terrains, constructions ou appartements et la consistance des locaux ;
- le plan de situation et le plan de détail (plan parcellaire mentionnant les limites d'emprises) ;
- l'indication de la situation locative éventuelle et des noms des occupants ;
- la désignation des propriétaires ainsi que leurs prétentions, si elles sont connues en cas d'acquisitions. Il convient également de préciser s'il existe des ayants droit (des indemnités peuvent leur être destinées) ;
- les coordonnées d'un interlocuteur qui fera visiter les lieux.

Le délai d'usage de réponse de France Domaine à une telle demande est de 1 mois. Par ailleurs, l'avis domanial étant un avis simple, un bien peut être cédé ou acheté en retenant un prix différent de celui qui résulte de l'avis domanial. Dans ce cas, cette décision doit être prise par délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire de manière motivée.

<sup>26</sup> Pour rappel : ce délai est de 6 ans à compter de la signature de la convention de financement ou de la mise en place du financement par défaut, ou jusqu'au 23 octobre 2021 si cette date est antérieure au 23 octobre 2015.

### Exemples d'indemnités

Il est proposé ci-dessous une typologie des indemnités les plus courantes qui peuvent être retenues lors du délaissement dans le cas des PPRT. Il s'agit des indemnités pouvant s'appliquer à des biens de types habitations ou activités (au sens large des activités économiques avec ou sans salariés).

Tableau 3 : Exemples d'indemnités

Légende du tableau :

	Habitation
	Activité économique avec ou sans salariés
	Sans objet

Type d'indemnité	Propriétaires		Locataires	
Principale				
De emploi				
D'éviction				
Pour travaux non amortis				
Pour perte de jouissance et travaux de réinstallation				
De déménagement				
De dépréciation du surplus				
Pour perte de revenus locatif				
De licenciement				
Pour trouble commercial et perte de clientèle				
De clôture				
De plantations				

Source : « Expropriation des biens », 11<sup>ème</sup> édition, 2006, A.BERNARD et M.HUYGE, Collection analyse juridique, Éditions le Moniteur.

La liste de ces indemnités n'est pas exhaustive.

L'annexe 1 intitulée « L'indemnisation dans le cadre du délaissement » rappelle les principes de calcul des indemnités et décrit notamment les indemnités présentées dans le tableau ci-dessus.

#### A retenir :

- **il est important de faire la demande la plus précise possible en rappelant notamment que les indemnités de délaissement sont les mêmes que dans le cas de l'expropriation (cf. L. 230-3 du CU)**
- **il convient de préciser l'existence d'ayants droit et notamment de locataires pour un juste calcul de l'estimation des indemnités**
- **les estimations de biens liés à des activités économiques sont plus complexes et nécessitent un temps plus long**
- **l'estimation de France Domaine est considérée valable 1 an et elle peut constituer la référence pour l'actualisation des coûts d'acquisition du ou des biens dans la convention de financement des mesures foncières.**

#### Pour en savoir plus :

- **les méthodes d'estimation et la définition des possibles indemnités sont décrites dans l'annexe 1 « L'indemnisation dans le cadre du délaissement »**

### 2.2.1.2. L'estimation des frais annexes

En dehors du prix d'acquisition en tant que tel, il convient d'intégrer au montant global du financement les frais et taxes afférents. Appelés communément « frais de notaire », ils sont généralement compris entre 7 et 10 % de la valeur du bien dans le cadre de cession entre personnes privées.

Dans le cas d'une acquisition par une personne morale publique, ces frais sont inférieurs et le retour d'expérience montre que ces frais annexes représentent en général 3 à 5 % de la valeur du bien.

### 2.2.2. L'estimation des coûts de limitation des accès et les modalités de leur prise en compte dans la convention de financement

Suite à la loi DDADUE du 16 juillet 2013, puis à l'ordonnance du 22 octobre 2015 les coûts de limitation des accès aux biens ou de leur démolition<sup>27</sup> font aussi l'objet d'un financement tripartite<sup>28</sup>, dans les mêmes conditions que les frais relatifs à l'acquisition de ces biens.

Dans les conventions existantes, deux situations sont observées :

- Soit ces frais sont directement intégrés dans la rédaction de la convention au moment de sa signature, si des estimations sur la base de devis ont été obtenues<sup>29</sup> ;
- Soit ces frais sont simplement mentionnés dans cette convention comme pris en compte *a posteriori*, par l'intermédiaire d'un avenant particulier dans les six mois suivant la demande de la collectivité ou de l'EPCI compétent.

Dans tous les cas, il faut convenir que les devis établis lors de la signature sont susceptibles d'évoluer compte tenu de la durée offerte à un propriétaire pour faire jouer son droit de délaissement. Pour rappel, ce délai est de 6 ans à compter de la date de signature de la convention de financement ou de la mise en place du financement « par défaut », ou jusqu'au 23 octobre 2021 si cette date est antérieure au 23 octobre 2015.

Pour mémoire, la convention tripartite est établie sur la base des dépenses estimées à la date de signature de la convention<sup>30</sup>.

Elle est susceptible de faire l'objet d'un avenant dans les cas suivants :

- des dépenses prévues à l'article L. 515-19-1 n'ont pas été intégrées dans la convention initiale ou
- les montants des dépenses identifiées dans la convention sont supérieurs aux estimations retenues pour établir la convention

Cet avenant doit intervenir dans les 6 mois suivant la demande de la collectivité acquéreur. A défaut, c'est le financement par défaut prévu à l'article L. 515-19-2 qui s'applique.

<sup>27</sup> Cf. L. 515-16-7 (II) du Code de l'environnement

<sup>28</sup> Cf. L. 515-19-1 (I) 2ème alinéa du Code de l'environnement

<sup>29</sup> De la même façon que les estimations de France Domaine, la durée de validité de ces devis est limitée dans le temps. Le délaissement pouvant être demandé sur une période de 6 ans à compter de la signature de la convention ou de la mise en place du financement par défaut, il convient de prévoir si nécessaire une réévaluation de ces coûts par de nouveaux devis lors de la mise en œuvre effective de la mesure foncière.

<sup>30</sup> Cf. L. 515-191 (II)

### 2.3. Quelle gestion financière et quels prestataires ou délégataires mobiliser ?

La spécificité du financement des mesures foncières du PPRT est qu'il est constitué à la fois de fonds publics et de fonds privés. Cette particularité limite les gestionnaires possibles des fonds.

Quatre types de gestions financières ont été identifiés :

- par un établissement public foncier (avance sur fond propre),
- par la Caisse des dépôts et consignations,
- par un notaire via un compte séquestre,
- par une collectivité via des versements sur ses comptes propres.

Seules les trois premières possibilités sont détaillées dans la suite du document, considérant qu'elles représentent la majorité des situations constatées jusqu'à présent.

Le tableau ci-dessous présente les prestataires ou délégataires potentiels dans la gestion des fonds et les interventions connexes qu'ils sont susceptibles de réaliser :

**Tableau 4 : Prestataires ou délégataires potentiels dans la gestion des fonds et interventions connexes**

Étapes du délaissement	EPF (en délégation)	CDC	Notaire
Procédure d'acquisition par voie amiable	Oui	Non	Oui
Procédure d'acquisition par voie judiciaire	Oui	Non	Non
Gestion des fonds pour l'acquisition du ou des biens	Oui	Oui	Oui
Procédure de sélection et de contrôles des entreprises réalisant les travaux (devis, appel d'offre si nécessaire...)	Oui	Non	Non
Gestion des fonds pour la réalisation des travaux de démolition et de limitation des accès	Oui	Oui	Non
Aménagement et/ ou remise en état des terrains délaissés	Oui	Non	Non

Réalisation : CEREMA DTER NC

### 2.3.1. Intervention d'un Établissement Public Foncier (EPF)

Deux types d'établissements publics fonciers sont potentiellement mobilisables dans le cadre des PPRT :

- les EPF d'État,
- les EPF locaux qui sont des émanations des collectivités locales.

Si les premiers sont mobilisables sur leurs territoires de compétences, pour mobiliser les seconds, il sera également nécessaire que les communes ou groupements de communes compétents soient adhérents à ces structures.

La mobilisation d'un EPF dans le cadre de la mise en œuvre des mesures foncières PPRT peut se faire de deux façons. L'EPF peut être délégataire ou prestataire de la commune ou de l'EPCI compétent destinataire final du bien délaissé.

- L'EPF comme délégataire : la collectivité acquérant le bien au terme de la procédure de délaissement sollicite un EPF pour que ce dernier **effectue en son nom l'ensemble de la procédure**. Autrement dit dans ce cas, l'EPF peut assurer :
  - l'acquisition du bien,
  - la mise en œuvre des travaux de limitation d'accès et/ou de démolition.

Dans cette situation, on dit communément que l'EPF assure un portage foncier, c'est-à-dire que l'EPF peut acquérir les biens délaissés avec ses fonds propres avant de les rétrocéder à la collectivité acquéreur. Dans ce cas, les contributions des différents financeurs sont versées suite à la sollicitation de l'EPF et sur présentation d'une copie de l'acte translatif de propriété, dûment revêtu des mentions de publication aux hypothèques.

Les EPF demandent habituellement une compensation financière pour ce type d'intervention. Le retour d'expérience montre que cette contribution, dans le cadre des PPRT, est soit très faible soit nulle.

Pour cela, une convention opérationnelle fixant les modalités de délégation et d'intervention de l'EPF en matière d'acquisition, de portage foncier ou encore de gestion des travaux de mise en sécurité ou démolition est signée entre la collectivité acquéreur et l'EPF. Cette convention doit être établie avant la convention de financement et doit être annexée à cette dernière, en plus d'être transmise pour information à l'ensemble des parties signataires de cette convention de financement.

- L'EPF comme prestataire : bien qu'un EPF puisse intervenir ponctuellement dans la mise en œuvre du délaissement, cela reste peu courant et il est susceptible d'être mis en concurrence. En effet, les prestations telles que la préparation des documents (décrits en partie 3) peuvent être réalisées par des prestataires privés.

***La voie la plus courante d'intervention d'un EPF se fait en tant que délégataire.***

Pour que les EPF puissent intervenir, il est nécessaire :

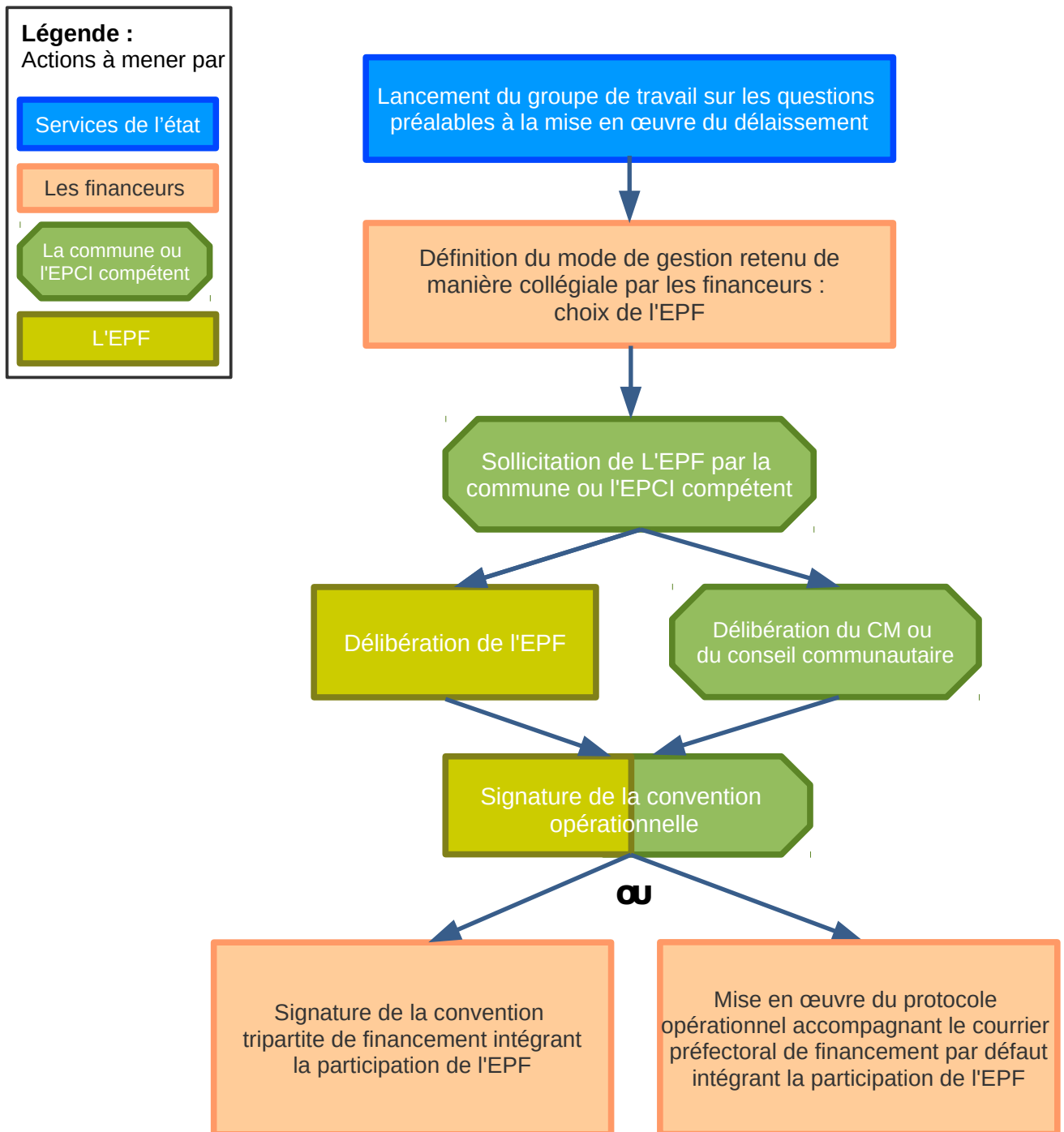
- que la commune ou les EPCI compétents soient adhérents dans le cas d'un EPFL, ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'une intervention d'un EPF national qui ne nécessite pas d'adhésion,
- que les communes ou les EPCI compétents en matière d'urbanisme sollicitent l'EPF via une délibération,
- que l'EPF valide son intervention dans le cadre d'une convention opérationnelle via une délibération,
- qu'une convention opérationnelle soit signée entre l'EPF et le ou les bénéficiaires du délaissement,
- que l'EPF soit identifié dans la convention de financement tripartite.

**A retenir :**

- les EPF interviennent de manière privilégiée en tant que délégataires pour faire du portage foncier,
- l'EPF, en tant que délégataire, assure l'intégralité de la démarche et de la procédure de délaissement,
- l'EPF est sollicité, notamment, au travers d'une convention opérationnelle avec la commune ou l'EPCI compétent,
- il convient de tenir compte des contraintes de délais propres à l'EPF, la convention opérationnelle devant être validée par son conseil d'administration qui se réunit deux à trois fois dans l'année.

### 2.3.1.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation d'un établissement public foncier (EPF)

Illustration 3 : Répartition des rôles entre les acteurs du délaissement lors de la sollicitation d'un EPF



Réalisation : CEREMA DTER NC

### 2.3.1.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur

- **Participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement, (détermination de la répartition des financements et des modalités de mise en œuvre des mesures foncières et de gestion des fonds). Ce groupe de travail définit les modalités de la mise en œuvre des mesures foncières et plus particulièrement fait le choix de solliciter l'EPF compétent. Ces discussions préalables permettent de définir les modalités d'intervention de l'EPF. A cette étape, il peut être judicieux d'associer l'EPF, au moins pour s'assurer de son accord pour intervenir en tant que délégataire et définir avec lui les grandes lignes de sa participation.
- **Délibération du conseil municipal/communautaire** actant le recours à un EPF en tant que délégataire et la sollicitation de ce dernier pour la mise en œuvre des mesures foncières.
- **Sollicitation de l'EPF.** La commune ou l'EPCI compétent sollicite par écrit l'EPF pour que ce dernier prenne en charge la conduite de l'ensemble des procédures de délaissement.
- **Participation à la rédaction et signature de la convention opérationnelle avec l'EPF.** Cette convention élaborée conjointement avec les services de l'EPF fixe le cadre d'intervention de ce dernier dans le cadre des procédures de délaissement PPRT (portage foncier, acquisition des biens sur ses fonds propres, mise en œuvre des travaux de démolition, réaménagement des terrains délaissés, etc.).
- **Signature de la convention de financement tripartite** précisant le cadre d'intervention de l'EPF dans la gestion des fonds et ses interactions avec les différents financeurs. Dans le cas où la commune acquérant le bien à l'issue de la procédure n'est pas financeur des délaissements, il est préférable que cette dernière soit tout de même signataire de ladite convention de financement.

### 2.3.1.3. Rôle des services de l'État

- **Lancement et participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement réunissant l'ensemble des financeurs ainsi que la commune ou l'EPCI acquéreur du bien.
- **Participation à la rédaction et signature de la convention de financement tripartite.** Outre la signature de la convention par le Préfet, le rôle des services de l'État est de s'assurer du bon déroulement de la procédure dans cette phase préalable, et notamment de la signature des différentes parties dans les délais impartis.
- **Proposition de protocole opérationnel** (en absence de convention). Le courrier du préfet notifiant la mise en place d'une répartition de financement par défaut peut être accompagné d'un protocole opérationnel précisant les modalités de gestion de ces fonds Cf. 2.4.2).



#### 2.3.1.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional)

- **Participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement, (détermination de la répartition des financements et des modalités de mise en œuvre des mesures foncières et de gestion des fonds) et notamment les modalités de gestion des fonds.
- **Participation à la rédaction et signature de la convention de financement tripartite** fixant les montants de leurs contributions respectives ainsi que les modalités de versements de ces dernières suivant les choix retenus en termes de gestion des fonds ou de portage des procédures.

#### 2.3.1.5. Rôle de l'EPF délégataire

- **Participation au groupe de travail** afin de préciser son cadre d'intervention dans la procédure de délaissement PPRT.
- **Délibération de l'EPF** actant sa participation et son cadre d'intervention en tant que délégataire de la commune ou de l'EPCI compétent.
- **Rédaction et signature de la convention opérationnelle.** Cette convention élaborée conjointement avec la commune ou l'EPCI compétent fixe le cadre d'intervention de ce dernier dans la procédure de délaissement PPRT (portage foncier, acquisition des biens sur ses fonds propres, mise en œuvre des travaux de démolition, réaménagement des terrains délaissés, etc.).
- **Signature de la convention de financement** (*en fonction du contenu de la convention de financement*), si celle-ci ajoute des conditions (délais de réponse, etc.), des précisions concernant l'EPF et son rôle qui ne feraient pas partie du cadre d'intervention « classique » de l'EPF.

### **2.3.2. Intervention de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)**

Dans le cadre de procédures de délaissement, la mobilisation de la CDC peut être envisagée. Elle intervient comme gestionnaire des fonds issus de la participation des collectivités et des industriels, aussi bien ceux alloués à l'acquisition du ou des biens que ceux visant à la réalisation de travaux de limitation d'accès et/ou de démolition. De son côté, l'État verse sa participation sur service fait c'est-à-dire au moment de la signature de l'acte de transfert de propriété.

Le rôle de la CDC se limite à la gestion des fonds, elle n'intervient ni dans la négociation sur le prix avec les propriétaires ni dans la constitution d'un mémoire dans le cas d'une procédure judiciaire.

La CDC est donc considérée comme un prestataire et non comme un délégataire comme peuvent l'être les EPF.

La CDC présente l'avantage :

- de proposer aux différentes étapes de la gestion des fonds, des documents faisant état des mouvements financiers selon les quotes-parts des différents financeurs adressés à chacun de ces financeurs,
- de proposer une bonification des fonds versés selon un taux d'intérêt fixé par arrêté du directeur général de la CDC.

Dans le cadre des mesures foncières PPRT, ces intérêts peuvent être utilisés de plusieurs manières :

- être reversés à la fin des procédures aux différents contributeurs, au prorata de leurs participations respectives,
- être réutilisés dans le cadre de ces mesures foncières pour :
  - compenser les fluctuations éventuelles à la hausse des coûts de la mesure foncière,
  - financer une partie des coûts de limitation d'accès et/ou de démolition,
  - financer une partie du réaménagement des terrains délaissés.

Pour mobiliser la CDC, la procédure suivante doit être mise en place :

- **Arrêté préfectoral de création de compte séquestre** : il s'agit d'un arrêté préfectoral demandant à la CDC de créer un compte spécifique pour la gestion des fonds des mesures de délaissement envisagées ;
- **Arrêté préfectoral de consignation** : cet arrêté est essentiel car il fixe les règles de consignation (identité des contributeurs, périodicité des versements, etc.) ainsi que celles de déconsignation des fonds (identité des bénéficiaires autorisés à déconsigner, modalités de déconsignation et documents à fournir, etc.) ;
- **Appel de fonds** : la collectivité acquéreur du bien délaissé est en charge d'effectuer un appel de fonds auprès des différents contributeurs qui versent alors leur part, selon des modalités fixées par la convention de financement, sur le compte créé ;
- **Déconsignation des fonds** : pour chaque procédure de délaissement, la déconsignation des fonds peut être effectuée, à la suite d'une décision administrative définissant le(s) bénéficiaire(s) de cette déconsignation et les modalités de celle-ci. Outre cette décision administrative, la déconsignation des fonds nécessite la présentation des documents suivants :
  - ✓ Dans le cadre d'un accord amiable avec le propriétaire :
    - Mise en demeure du propriétaire ;
    - Estimation de France Domaine ;
    - Offre de la collectivité acquéreur au propriétaire ;
    - Accord du propriétaire de l'offre de la collectivité acquéreur ;
    - Estimation des taxes et frais notariés .
  - ✓ Dans le cadre d'une procédure judiciaire :
    - Mise en demeure du propriétaire ;
    - Jugement définitif de fixation du prix et de transfert de propriété ;
    - Estimation des taxes et frais notariés .
  - ✓ Suite à la réalisation des travaux de limitation d'accès et de démolition :
    - Attestation de réalisation des travaux (factures) ;
    - Certification du service fait par la collectivité acquérant le bien.

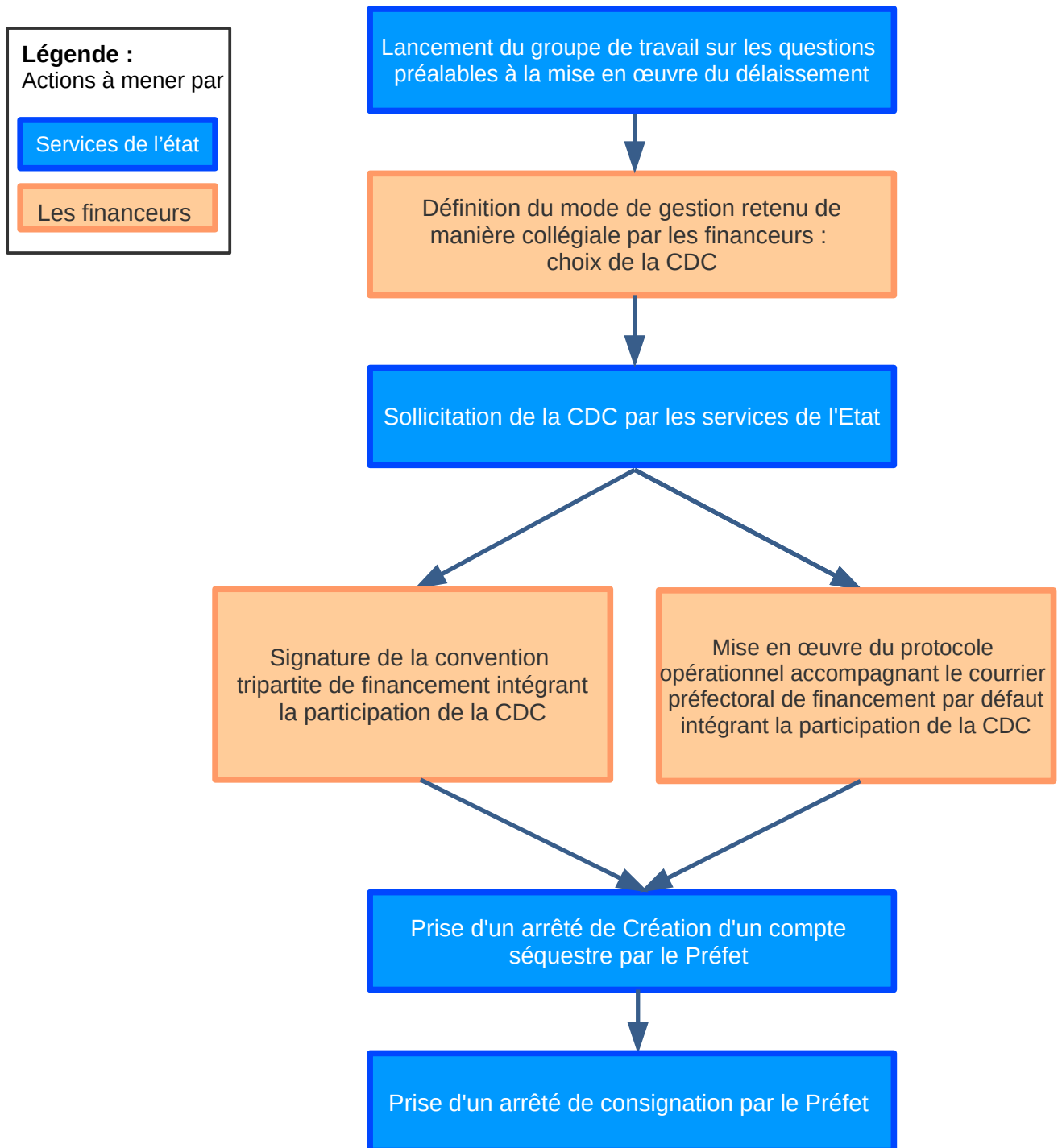
La déconsignation se fait dans les 10 jours suivant la réception du dossier complet décrit ci-dessus.

#### **A retenir :**

- **la CDC intervient uniquement dans la gestion des fonds,**
- **La sollicitation de la CDC se fait par l'intermédiaire d'un arrêté préfectoral,**
- **La CDC propose un suivi financier pointu et précis de l'utilisation des fonds et propose de bonifier les fonds consignés selon un taux fixé par son directeur général.**

### 2.3.2.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation de la caisse des dépôts et consignations (CDC)

Illustration 4 : Répartition des rôles entre les acteurs du délaissement lors de la sollicitation de la CDC



Réalisation : CEREMA DTER NC

### 2.3.2.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur

- **Participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement, (détermination de la répartition des financements et des modalités de mise en œuvre des mesures foncières et de gestion des fonds). Le choix de faire appel à la CDC pour la gestion des fonds sera effectué par l'ensemble des acteurs. A cette étape, il peut être judicieux d'associer la CDC aux discussions, au moins pour s'assurer de son accord et du cadre dans lequel elle peut intervenir.
- **Participation à la rédaction et signature de la convention de financement tripartite.** Cette convention détaille notamment le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur dans la mise en œuvre de la mesure foncière et sa relation avec la CDC (Commune ou EPCI à l'origine de l'appel de fond auprès des différents contributeurs, modalités de déconsignation, etc.).
- **Décision administrative de déconsignation.** Si cette modalité est prévue dans l'arrêté préfectoral de consignation.

### 2.3.2.3. Rôle des services de l'État

- **Lancement et participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement réunissant l'ensemble des financeurs ainsi que la commune ou l'EPCI acquéreur du bien.
- **Sollicitation officielle de la CDC.** Les services de l'État sollicitent la CDC pour sa participation à la gestion des fonds de la mise en œuvre des mesures foncières.
- **Participation à la rédaction et signature de la convention de financement tripartite.** Outre la signature de la convention par le Préfet, le rôle des services de l'État est de s'assurer du bon déroulement de la procédure dans cette phase préalable, et notamment de la signature des différentes parties dans les délais impartis.
- **Préparation des arrêtés de création de compte séquestre et de déconsignation.** Cet arrêté fixe les modalités de consignation et déconsignation futures des fonds versés par les différents contributeurs. À ce titre, cet arrêté est donc important car il n'est pas possible par la suite de revenir sur ces modalités, en particulier concernant les conditions de déconsignation. Cet arrêté conduit également à la création d'un compte-séquestre sur lequel seront par la suite versées les différentes contributions suivant les modalités fixées par la convention de financement.

#### 2.3.2.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional)

- **Participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement (détermination de la répartition des financements et des modalités de mise en œuvre des mesures foncières et de gestion des fonds) et notamment les modalités de gestion des fonds.
- **Participation à la rédaction et signature de la convention de financement tripartite** fixant les montants de leurs contributions respectives ainsi que les modalités de versements de ces dernières suivant les choix retenus en termes de gestion des fonds ou de portage des procédures.

#### 2.3.2.5. Rôle de la CDC en tant que gestionnaire des fonds

- **Participation au groupe de travail** afin de préciser son cadre d'intervention et les modalités de consignation et déconsignation dans le cadre de la procédure de délaissement PPRT.
- **Signature de la convention de financement** (*en fonction du contenu de la convention de financement*), si celle-ci ajoute des conditions (délais de réponse, etc.), des précisions concernant le rôle de la CDC dans le cadre de la procédure de délaissement qui sortiraient de son cadre réglementaire « classique » d'intervention.

#### 2.3.3. Intervention d'un notaire

Les différents contributeurs peuvent s'accorder pour mandater un notaire comme gestionnaire des fonds alloués aux mesures foncières. Ce dernier intervient alors en tant que « tiers séquestre » lors de la procédure afin d'assurer la conservation des contributions tout comme le versement des différentes indemnités aux bénéficiaires.

Une convention, signée entre les parties finançant les mesures foncières et ce tiers séquestre, définit les modalités d'intervention de ce dernier et est annexée à la convention de financement. Suivant le contenu de cette convention, le notaire peut intervenir sur les points suivants :

- négociation avec le propriétaire du bien délaissé,
- propositions de relogement aux personnes dont le bien est délaissé,
- appel de fond, gestion des contributions et versements au(x) bénéficiaire(s) pour le compte de la municipalité ou de l'EPCI compétent.

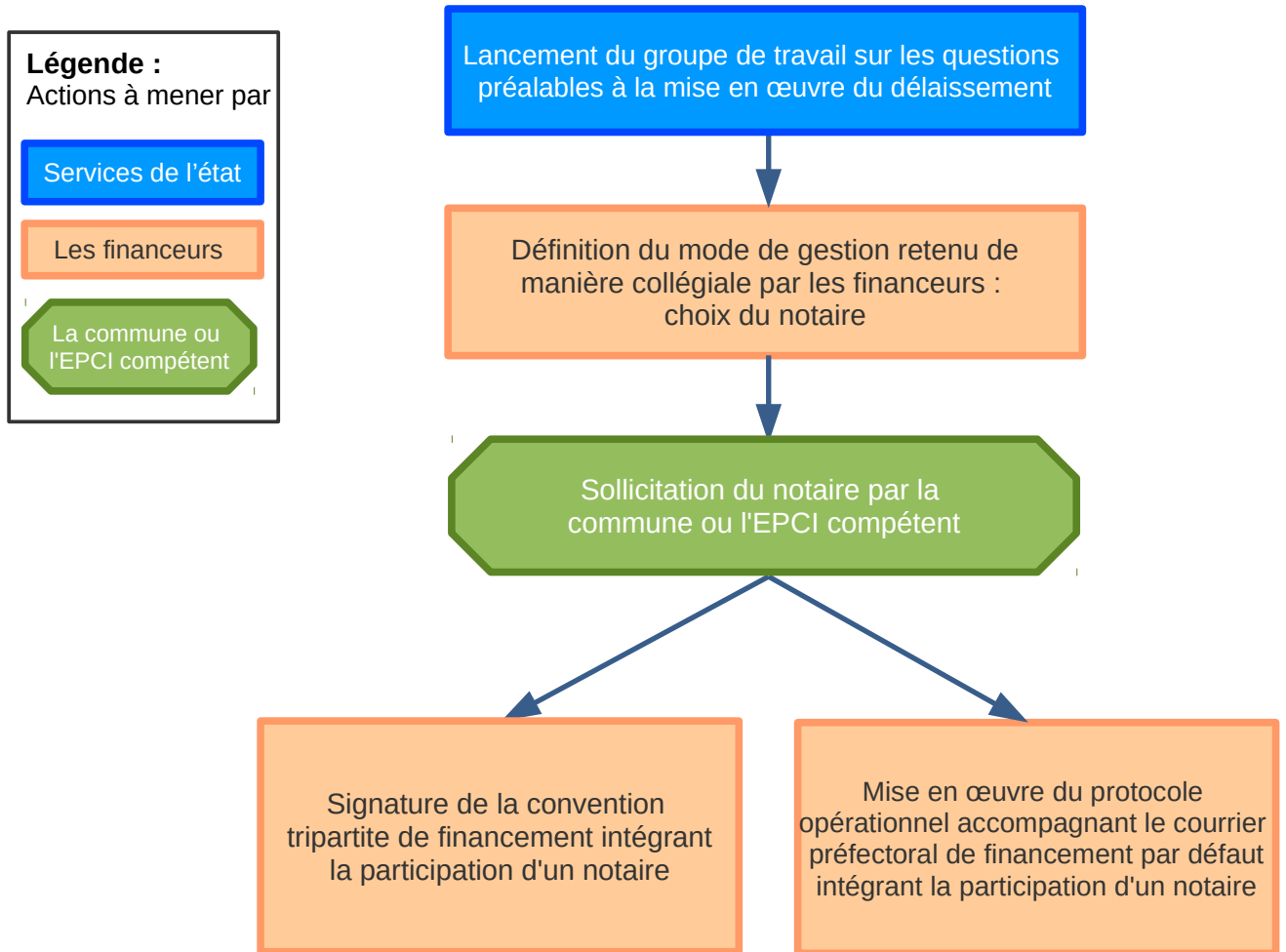
Toutefois, à la différence d'un EPF délégataire, **le champ d'action du notaire se limite à la phase d'acquisition du bien** par la collectivité ou l'EPCI compétent. Il ne peut donc intervenir lors de la phase de travaux de limitation d'accès et/ou de démolition, qui doivent alors être pris en charge et gérés par la collectivité acquéreur. En effet, un notaire ne peut jouer le rôle de séquestre que dans le cas d'une acquisition.

#### A retenir :

- **les notaires peuvent intervenir dans la gestion des fonds et dans la négociation du prix pour le compte d'une commune ou d'un EPCI compétent et/ou de(s) industriel(s) financeur(s),**
- **les notaires peuvent intervenir uniquement lors de la phase d'acquisition de la procédure de délaissement mais n'interviennent pas pour la gestion des fonds visant à réaliser les travaux de limitation d'accès et/ou de démolition.**

### 2.3.3.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation d'un notaire

Illustration 5 : Répartition des rôles entre les acteurs du délaissement lors de la sollicitation d'un notaire



Réalisation : CEREMA DTER NC

### 2.3.3.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur

- **Participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement, (détermination de la répartition des financements et des modalités de mise en œuvre des mesures foncières et de gestion des fonds). Le choix de faire appel à un notaire pour la gestion des fonds sera effectué par l'ensemble des acteurs.
- **Sollicitation du notaire pour intervenir dans la procédure d'acquisition et la gestion des fonds.**
- **Signature de la convention de financement tripartite.** Cette convention détaille notamment le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur dans la mise en œuvre de la mesure foncière et sa relation avec le notaire (commune ou EPCI à l'origine de l'appel de fond auprès des différents contributeurs, modalités de versement des fonds, etc.).

### 2.3.3.3. Rôle des services de l'État

- **Lancement et participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement, (détermination de la répartition des financements et des modalités de mise en œuvre des mesures foncières et gestion des fonds) et notamment les modalités de gestion des fonds,
- **Participation à la rédaction et signature de la convention de financement tripartite.** Outre la signature de la convention par le Préfet, le rôle des services de l'État est de s'assurer du bon déroulement de la procédure dans cette phase préalable, et notamment de la signature des différentes parties dans les délais impartis.
- **Proposition de protocole opérationnel** (en absence de convention). Le courrier du préfet notifiant la mise en place d'une répartition de financement par défaut est accompagné d'un protocole opérationnel précisant les modalités de gestion de ces fonds (Cf 2.4.2).

### 2.3.3.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional)

- **Participation au groupe de travail** sur les questions préalables à la mise en œuvre du délaissement, (détermination de la répartition des financements et des modalités de mise en œuvre des mesures foncières et de gestion des fonds) et notamment les modalités de gestion des fonds.
- **Participation à la rédaction et signature de la convention de financement tripartite** fixant les montants de leurs contributions respectives ainsi que les modalités de versements de ces dernières suivant les choix retenus en termes de gestion des fonds ou de portage des procédures.



## 2.4. Quel formalisme pour la mise en place du financement ?

Dans le cadre du délaissement, deux cas de figure sont envisageables pour la mise en place du financement tripartite.

Par définition, et tel que prévu au L. 515-19-1 (I) du Code de l'environnement, les modalités du financement tripartite sont définies via une convention qui doit être signée entre les parties financeurs dans un délai de 1 an à compter de l'approbation du PPRT, prorogeable 4 ou 6 mois<sup>31</sup>.

Passé ce délai de 1 an et en l'absence de la signature d'une telle convention, la répartition entre les différentes parties ne peut plus être négociée et l'on est alors dans une répartition définie par la Loi. On parle alors d'une « répartition par défaut ».

La convention de financement définie au L. 515-19-1 (II) du Code de l'environnement englobe le financement du coût d'acquisition des biens concernés, les frais et taxes afférents (« frais de notaire ») ainsi que « *les dépenses liées à la limitation d'accès ou à la démolition de ces biens* »<sup>32</sup>.

Un guide de la DGPR de 2009 propose des éléments pour aider à la rédaction des conventions de financement, mais il ne tient pas compte des évolutions de la loi DDADUE. De fait, la présente partie n'a pas pour objectif de reprendre dans le détail le guide, mais d'intégrer ces nouveaux éléments et de faire un focus au regard du retour d'expérience sur des points particuliers de la convention de financement tripartite.

<sup>31</sup> Pour rappel : délai prorogeable de 4 mois pour un PPRT dont le montant total des mesures foncières est inférieur à 30 millions d'euros ou de 6 mois si ce montant est supérieur à 30 millions d'euros.

<sup>32</sup> art. L. 515-19-1 (II) du Code de l'environnement.

### **2.4.1. La convention de financement tripartite**

La convention de financement vise à définir les différentes contributions des financeurs dans la mise en œuvre des mesures foncières liées à un PPRT tout en définissant les modalités de gestion des fonds mobilisés.

Les principaux éléments que doit contenir une convention de financement tripartite pour le délaissement, sont :

- Les parties prenantes finançant et/ou acquérant le bien,
- La définition des biens délaissés,
- Le montant estimé par France Domaine du prix d'acquisition des biens,
- L'estimation des taxes et frais afférents,
- L'estimation des dépenses liées à la limitation des accès et démolition du bien,
- La répartition des contributions entre les différents financeurs,
- Les modalités de gestion des fonds,
- Les modalités de cession des biens.

Des éléments de précision sur les conventions tripartites et leur élaboration sont proposés au paragraphe 2.4.3 ci-après .

Les services de l'État sont à l'initiative de la proposition de convention de financement, deux exemples sont proposés en annexes 2 et 5 à titre d'information sur le contenu de celles-ci.

### **2.4.2. Le financement par défaut et son protocole de mise en œuvre**

Le financement par défaut, comme son nom l'indique, devient juridiquement effectif 1 an après la date d'approbation du PPRT (délai prorogeable de 4 ou 6 mois, comme précisé précédemment). Les textes (art. L. 515-19-2 (I) du CE) ne prévoient pas de signature de convention ou de document assimilable dans ce cadre.

Généralement, l'information du passage au financement par défaut aux financeurs autres que l'État, prend la forme d'un courrier préfectoral, indiquant les clefs de répartition de financement entre les parties.

Comme pour la convention de financement, il n'y a pas de caractère obligatoire à apporter d'autres précisions notamment en ce qui concerne les modalités de gestion des fonds, la propriété du bien acquis, etc.

Néanmoins, ces derniers points, systématiquement présents dans les conventions tripartites, apparaissent importants pour cadrer et préciser les modalités de gestion et d'utilisation des fonds dévolus à l'acquisition mais également à la démolition et à la mise en sécurité des biens acquis.

**C'est pourquoi nous conseillons, même dans le cas d'un passage au financement par défaut, de réaliser par les services de l'Etat, a minima un protocole** qui reprend des éléments sur la validation des offres, les modalités de versement et de paiement, le gestionnaire des fonds, la propriété du terrain acquis, etc.

Les principaux éléments à inscrire dans le protocole de mise en œuvre sont ceux énoncés au paragraphe précédent 2.4.1.

### **2.4.3. Points particuliers dans la rédaction de la convention de financement ou du protocole opérationnel du financement par défaut**

Les éléments précisés dans les paragraphes suivants sont issus de retours d'expériences quant à l'élaboration des conventions tripartites après la parution du guide DGPR de 2009.

L'intégralité du contenu des conventions n'a pas été repris mais uniquement les points justifiant des précisions.

#### **2.4.3.1. Délais de signature de la convention**

Un point important qui apparaît fréquemment est la difficulté de mettre en œuvre la convention de financement dans le délai imparti de 12 mois (qui peut être étendu mais qui reste le cas général) avant le passage à un financement par défaut. En effet, outre les communes, les « collectivités » susceptibles de financer les mesures foncières peuvent notamment être des intercommunalités, des conseils départementaux et des conseils régionaux. Ces organismes doivent valider leur part de financement au travers de conseils communautaires ou d'organes délibérants assimilés. Or ces derniers ne se réunissent qu'un nombre de fois limité dans l'année (deux à trois fois par an).

Ce principe est également applicable aux EPF, dont les actions comme la convention opérationnelle doivent être validées par leur conseil d'administration qui se réunit avec la même périodicité. Il est donc conseillé de former le groupe de travail sur les questions préalables à la mise en œuvre des PPRT et a minima d'informer les différents financeurs qui ont pu participer à l'élaboration des PPRT.

#### **2.4.3.2. Modalités de versements et leur nécessaire distinction entre biens délaissés et biens expropriés**

Une procédure de délaissement peut être engagée par un propriétaire d'un bien situé en secteur de délaissement à tout moment, dans un délai de 6 ans à compter de la date de signature de la convention de financement ou de l'entrée en vigueur du financement « par défaut ».

En conséquence, l'immobilisation des fonds peut être relativement longue si ceux-ci sont versés intégralement à la suite immédiate de la signature de la convention. Dès lors, plusieurs solutions peuvent être envisagées concernant le versement des contributions des financeurs et la gestion de ces fonds :

- versement intégral des contributions de chaque partie à la suite de la signature de la convention de financement,
- versement initial d'un certain pourcentage de chaque contribution puis réapprovisionnement du compte dès que la totalité des fonds consignés est inférieure à un seuil fixé dans la convention de financement, afin de couvrir l'ensemble des dépenses alors engagées.
- versement échelonné en fonction des procédures engagées. Les contributions de chaque financeur sont versées pour chaque procédure en cours, suite à la réception de la mise en demeure d'acquiescer (MDA) par la municipalité.

Pour rappel, le versement de la part de l'État ne se fera que sur service fait.

De fait, lorsque la convention porte aussi bien sur des procédures d'expropriation que de délaissement, il conviendra de dissocier les modalités de transaction des fonds entre expropriation et délaissement.

### 2.4.3.3. Précision sur les critères de mise à disposition des fonds

Pour effectuer la mise à disposition des fonds, il est généralement formulé la nécessité d' « une copie de l'acte translatif de propriété dûment revêtu des mentions de publication aux hypothèques ».

Or, il apparaît que dans plusieurs régions, l'inscription aux hypothèques prend à l'heure actuelle parfois jusqu'à huit mois. Autrement dit, dans le cas d'une cession amiable (acquisition par acte notarié), le futur propriétaire du bien acquis est susceptible d'avancer la somme totale de l'acquisition.

Ce point peut donc faire l'objet de discussions locales, en particulier pour éviter à la collectivité de supporter la totalité de l'avance des fonds dans l'attente de l'inscription aux hypothèques.

Ainsi, l'intervention d'un notaire peut permettre une mise à disposition des fonds sans inscription préalable aux hypothèques. Pour cela, le notaire doit fournir aux financeurs un certificat par lequel il s'engage à prendre à sa charge les sommes qui, après paiement du prix d'acquisition au vendeurs et suite à l'inscription au fichier immobilier (publication aux hypothèques) pourraient être dues à d'éventuels créanciers.

Cette possibilité peut être inscrite dans la convention de financement en alternative (mais pas en remplacement) aux mentions de publication aux hypothèques facilitant ainsi la finalisation de la mise en œuvre de la mesure foncière. Cela évite, par exemple, à une commune de petite taille de supporter la totalité de l'avance des fonds lors du paiement des indemnités d'acquisition au propriétaire.

#### Pour en savoir plus :

- **un exemple de convention de financement tripartite avec intervention d'un EPF (en annexe 2)**
- **un exemple de courrier de sollicitation d'un EPF (en annexe 3)**
- **un exemple de délibération d'un conseil municipal ou communautaire missionnant le maire ou le président de l'EPCI pour sollicitation d'un EPF (en annexe 4)**
- **un exemple de convention de financement tripartite avec intervention de la CDC (en annexe 5)**
- **un arrêté de création de compte à la CDC (en annexe 6)**
- **un exemple d'arrêté de consignation (en annexe 7)**
- **un exemple de déclaration de consignation (en annexe 8)**

### 3. La phase d'acquisition : les actions à réaliser

Il convient de rappeler que le déroulement de la procédure réglementaire applicable au délaissement dans le cadre des PPRT est semblable à ce que l'on peut retrouver dans des opérations d'aménagement (Cf paragraphe introductif page 7).

#### 3.1. Synthèse des étapes de la procédure de délaissement dans le cadre des PPRT

Les tableaux et schémas suivants présentent les étapes réglementaires de la procédure de délaissement dans le cadre des PPRT, ainsi que leurs délais de réalisation et la personne (morale, physique, publique ou privée) qui doit les exécuter.

Tableau 5 : Les étapes de la procédure de délaissement (1/3)

Déroulement de la procédure	Personne compétente	Obligatoire	Délai	Textes applicables
<b>PREALABLES</b>				
<b>Opposabilité du PPRT (PPRT approuvé ayant fait l'objet des mesures de publicité et annexé au PLU de la commune)</b>	État	Oui		Art. L. 515-16 du CE
<b>Signature de la convention de financement ou mise en place du financement par défaut</b>	État, exploitant(s) industriel(s), collectivités ou EPCI percevant la CET l'année d'approbation du PPRT	Oui	Signature de la convention dans un délai d'1 an (ou à l'issue de la prorogation <sup>33</sup> ) à compter de l'approbation du PPRT. (Passé ce délai passage au financement « par défaut »)	Art. L. 515-19-1 et L. 515-19-2 du CE
<b>PHASE ADMINISTRATIVE</b>				
<b>Mise en demeure d'acquiescer (MDA) le bien adressée à la commune où se situe le bien</b>	Propriétaire	Oui	Dans les six ans à compter de la signature de la convention de financement ou de la mise en place du financement par défaut	Art. L. 230-1 du CU
<b>Sollicitation de l'avis de France Domaine</b>	Commune ou EPCI ou délégataire	Oui	Pas de délai réglementaire A la réception de la MDA (conseillé)	Art. L. 1311-9 et L. 1311-10 du CGCT
<b>Publicité à destination des ayants droit</b>	Commune ou EPCI ou délégataire	Oui	Pas de modalités fixées réglementairement 2 mois pour que les ayants droit se fassent connaître à compter de la publicité collective	Art. L. 230-1 du CU
<b>Décision d'acquisition et notification des offres</b>	Commune ou EPCI ou délégataire	Obligatoire	1 an à compter de la réception de la MDA	Art. L. 230-3 du CU Art. R. 311-5 du CECUP
<b>Notification de l'acceptation ou du refus de l'offre</b>	Propriétaire	Facultatif	1 mois à compter de la notification de l'offre.	Art. R. 311-5 et R. 311-9 du CECUP

Source : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et Code de l'urbanisme,

CE : Code de l'environnement ; CECUP : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ; CGCT : Code général des collectivités territoriales ; CU : Code de l'urbanisme ;

<sup>33</sup> Le délai peut être prorogé de 4 mois ( cas où les mesures foncières sont inférieures à 30 millions d'euros ) ou de 6 mois ( cas où les mesures foncières supérieures à 30 millions d'euros ) – L. 515-19-2 du CE

Tableau 6 : Les étapes de la procédure de délaissement (2/3)

Déroulement de la procédure	Personne compétente	Obligatoire	Délai	Textes applicables
<b>PHASE JUDICIAIRE (1/2)</b>				
<b>Saisine du juge de l'expropriation</b>	Propriétaire ou personne publique mise en demeure d'acquérir	Oui si absence d'accord amiable	A l'issue du délai d'un an suivant la réception de la MDA, en l'absence d'acquisition à l'amiable ou d'un mois suivant la notification des offres	Art. L. 230-3 du CU Art. R. 311-9 du CECUP
<b>Notification du mémoire du demandeur au défendeur<sup>34</sup> et au greffe du juge de l'expropriation</b>	Commune ou EPCI ou le propriétaire concerné	Oui	Au plus tard, à la même date que la saisine du juge	R. 311-6, R. 311-9, R. 311-10, R. 311-12 et R. 311-13 du CECUP
<b>Notification du mémoire de réponse du défendeur au demandeur et au greffe du juge de l'expropriation</b>	Commune ou EPCI ou le propriétaire concerné	Oui	Dans les six semaines suivant la notification du mémoire du demandeur	R. 311-11, R. 311-12 et R. 311-13 du CECUP
<b>Ordonnance de visite/Transport sur les lieux et audience publique</b>	Le juge de l'expropriation	Oui	Non défini réglementairement mais un délai de coutume de 8 jours est considéré	R. 311-14 du CECUP
<b>Notification de l'ordonnance au deux parties et au commissaire du gouvernement (France Domaine)</b>	Le juge de l'expropriation	Oui	Au moins 15 jours avant la visite des lieux	R. 311-15 du CECUP
<b>Saisine du commissaire du gouvernement (France Domaine)</b>	Le juge de l'expropriation	Oui	Au moins 15 jours avant la visite des lieux	R. 212-1 et R. 311-15 du CECUP
<b>Notification des conclusions motivées du commissaire du gouvernement aux parties et au greffe du juge de l'expropriation</b>	Commissaire du gouvernement (France Domaine)	Oui	Au moins 8 jours avant la visite des lieux	R. 311-16 du CECUP
<b>Nomination d'un expert (notaire ou notaire honoraire) lors de l'évaluation du prix du bien</b>	Le juge de l'expropriation	Facultatif		Art. R. 322-1 du CECUP
<b>Visite des lieux et audience publique</b>	Le juge entend les parties ET le commissaire du gouvernement	Oui	Deux mois à compter de l'ordonnance de visite des lieux mais postérieurement aux six semaines de délai de réponse de mémoire	R. 311-14 (Visite des lieux) du CECUP R. 311-18 à R. 311-20 (Audience) du CECUP

Source : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et Code de l'urbanisme,

CU : Code de l'urbanisme ; CECUP : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

<sup>34</sup> La première des parties à saisir le juge de l'expropriation est considérée comme le demandeur, la seconde comme le défendeur

**Tableau 7 : Les étapes de la procédure de délaissement (3/3)**

Déroulement de la procédure	Personne compétente	Obligatoire	Délai	Textes applicables
<b>PHASE JUDICIAIRE (2/2)</b>				
<b>Jugement de fixation des indemnités et de transfert de propriété</b>	Le juge de l'expropriation	Oui	8 jours à compter du transport sur les lieux et de l'audience publique	Art. L. 230-3 du CU  Art. L. 311-5, L. 321-1 à L. 321-4, L. 322-1 à L. 322-13, L. 331-2 du CECUP R. 311-21 à R. 311-23, R. 311-30 et R. 311-31, R. 322-1 à R.322-6 du CECUP
<b>Paiement et / ou consignation du prix</b>	Commune ou EPCI ou délégataire	Oui	Dans les 2 ans suivant la réception de la mise en demeure du propriétaire en mairie si accord amiable  3 mois à compter de la décision définitive de fixation du prix, ou de la signature de l'accord amiable. A défaut, le propriétaire du bien délaissé peut demander des intérêts.  1 an à compter de la décision définitive de fixation du prix. A défaut, le propriétaire du bien délaissé peut demander une réévaluation du prix.	Art. L. 230-3 du CU    Art. L. 323-1 à L. 323-4 R. 323-1 à R. 323-7, R.323-8 à R. 323-12, R. 323-13 et R. 323-14 du CECUP
<b>Prise de possession des biens</b>	Commune ou EPCI	Oui	1 mois maximum à compter du paiement ou de la consignation des indemnités	Art. L. 231-1 L. 331-3 et L. 331-4 R. 231-1 et R. 231-2 du CECUP

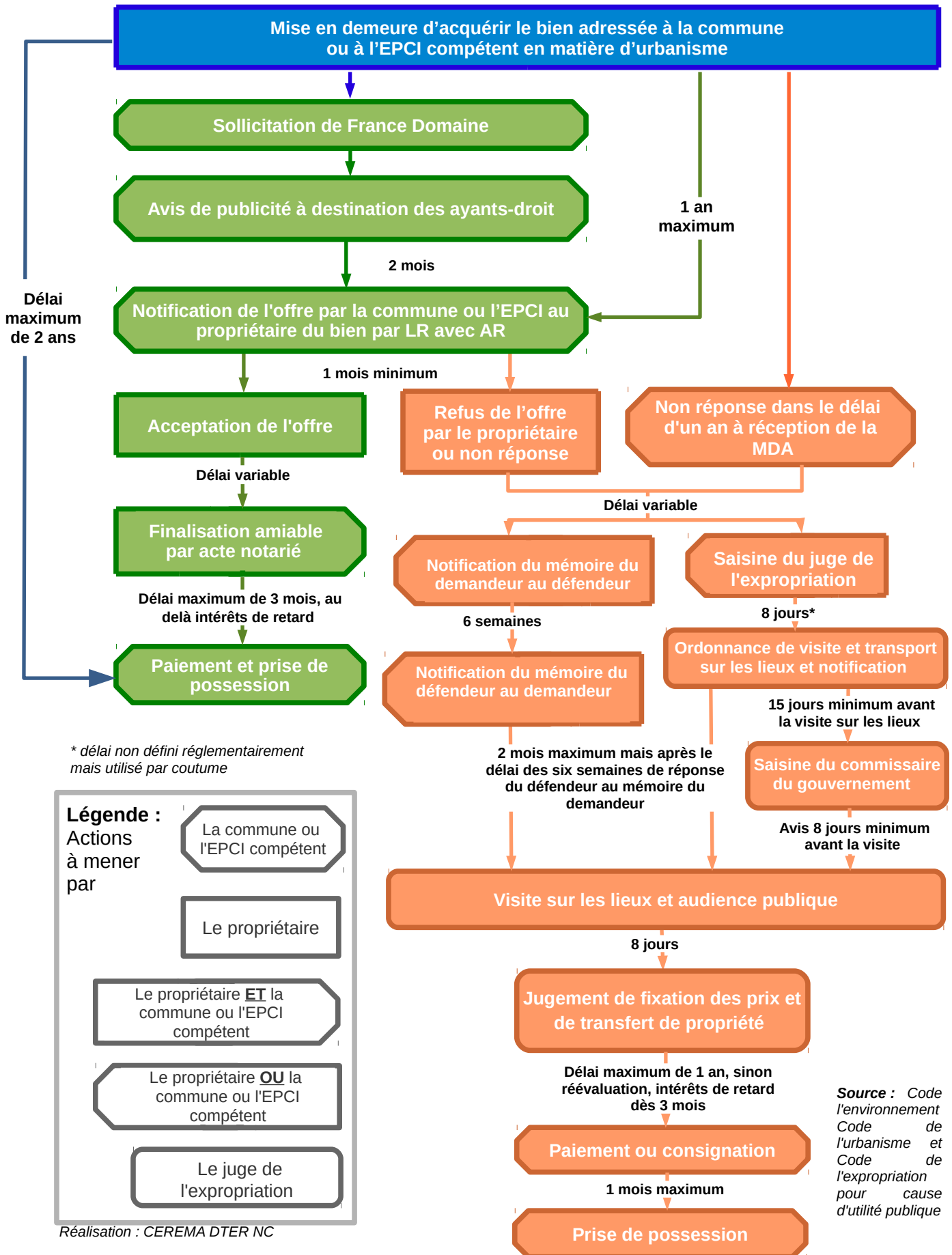
Source : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et Code de l'urbanisme,

CU : Code de l'urbanisme ; CECUP : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le schéma de la page suivante représente les étapes de la procédure réglementaire propre à toutes procédures de délaissement et donc applicable au délaissement dans le cadre des PPRT.

En vert, sont représentées les actions à mener dans une acquisition par voie amiable, en orange lorsque la voie judiciaire est requise pour acquérir le bien.

Illustration 6 : Schéma de la procédure réglementaire (administrative et judiciaire) du délaissement dans le cadre des PPRT





### 3.2. Phase amiable de la procédure de délaissement

Les étapes clefs du délaissement portent sur l'engagement de la procédure par le propriétaire sous la forme d'une mise en demeure d'acquérir (MDA) et la phase d'acquisition qui peut se faire à l'amiable ou par la saisine du juge de l'expropriation.

**NB :** Dans les paragraphes suivants, il convient de considérer qu'un EPF mandaté en tant que délégataire remplacera systématiquement la commune ou l'EPCI compétent dans les actions à mener qui les concernent.

Dans les autres cas y compris celui où un notaire a été mandaté pour négocier l'acquisition par voie amiable du bien, **ce sera à la commune ou l'EPCI compétent de réaliser les différentes étapes de la procédure.**

#### 3.2.1. Mise en demeure d'acquérir

La mise en demeure d'acquérir (MDA) : elle est envoyée par le propriétaire du bien concerné à la collectivité ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme<sup>35</sup>. Cette MDA doit préciser l'identité et l'adresse du propriétaire et donner les éléments qui permettent d'identifier le bien concerné.

- Elle doit préciser les fermiers, locataires, ceux qui ont éventuellement des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
- Le propriétaire peut proposer un prix mais rien ne l'y oblige.
- Si le terrain est partiellement frappé par la servitude ou la charge qui justifie et génère le droit de délaissement, le propriétaire du bien a la possibilité de demander la réquisition en emprise totale (Art. L. 230-3, alinéa 6 du CU) dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation.

***Il apparaît que les propriétaires peuvent être démunis quant à la forme à donner au courrier de MDA. De fait, un exemple de courrier de MDA qui peut leur être proposé est disponible en annexe. Celui-ci propose l'alternative de deux destinataires possibles : la commune ou l'EPCI compétent.***

***Pour rappel : les propriétaires de locaux commerciaux ou artisanaux faisant l'objet d'une location d'informer le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité de la mise en demeure, être effectuée au plus tard concomitamment avec celle-ci et indiquer le prix d'acquisition souhaité par le propriétaire dans le cadre du délaissement. Elle vaut offre de vente au profit du locataire, (Art. L. 515-16-3, alinéa II du CE).***

Il est prévu, bien que les ayants droit (« autres intéressés » L ; 230-1 du CU) doivent être mentionnés dans le courrier de MDA, que la collectivité ou le service public mis en demeure fasse, suite à la réception de cette MDA, une publicité collective à leur attention pour qu'ils puissent, dans un délai de 2 mois, se faire connaître afin de pouvoir percevoir une indemnité.

S'ils ne se faisaient pas connaître dans ce délai, ils ne pourraient faire valoir de droit à une quelconque indemnité (Art. L. 230-1, alinéa 3 du CU).

Bien que les modalités de publicité ne soient pas précisées réglementairement, on pourra *a minima* retenir les principes suivants (principes tirés des coutumes usuelles en termes de publicité collective dans le cadre de l'expropriation) :

- affichage en mairie pendant 2 mois,
- affichage à proximité des terrains pendant 2 mois,
- publication de l'avis dans un à deux journaux locaux et/ou régionaux.

<sup>35</sup> Art. L. 515-16-3 (I) du Code de l'environnement

### **3.2.2. Notification des offres**

Suite à la mise en demeure d'acquérir, la commune ou l'EPCI compétent doit répondre dans un délai de 1 an à réception de la MDA au propriétaire en lui notifiant une offre pour l'acquisition de ce bien.

Préalablement à la notification de cette offre, il convient de :

- saisir France Domaine pour la réalisation d'une estimation,
- adresser, suite à l'estimation de France Domaine, un courrier aux différents financeurs afin de leur soumettre l'offre qui sera faite au propriétaire.

#### **3.2.2.1. Saisine de France Domaine**

En ce qui concerne la saisine de France Domaine, si dans un premier temps il a été demandé une estimation sommaire et globale (phase préalable à l'élaboration d'une convention de financement), il convient à chaque nouvelle mise en demeure de formuler une nouvelle demande d'estimation détaillée des biens. Cela se justifie d'autant plus que la possibilité de délaisser s'étend sur une période de 6 ans et que le marché a pu évoluer suite à la première estimation.

Dans ce cas, il convient également de préciser aux services de France Domaine que l'estimation doit se faire sur les mêmes principes que ceux qui prévalent en matière d'expropriation (Cf. Art. L. 230-3 alinéa 3 du CU).

C'est sur la base d'une estimation détaillée que se fait la notification des offres (Cf. Art. R. 311-5 du CECUP).

Une fois l'estimation de France Domaine reçue, la commune ou l'EPCI compétent sollicite son notaire afin de définir les frais et taxes afférents à la transaction, et de les inclure dans le courrier adressé aux financeurs.

#### **3.2.2.2. Courrier pour accord sur l'offre auprès des financeurs**

Si la nouvelle estimation de France Domaine est différente de celle qui a servi à la signature de la convention tripartite, la commune ou l'EPCI compétent devra adresser un courrier aux financeurs leur précisant :

- qu'une mise en demeure d'acquérir lui a été adressée,
- qu'une nouvelle estimation de France Domaine a été réalisée, (mettre la nouvelle estimation en pièce jointe et préciser leur part de financement),
- que leur accord est sollicité pour notifier l'offre aux propriétaires.

L'envoi de ce courrier par lettre recommandée avec accusé de réception est généralement prévu dans les conventions tripartites. Un délai de 30 jours est octroyé aux destinataires pour répondre. A l'issue de ce délai, une absence de réponse est considérée comme une acceptation tacite du montant de leur participation.

### 3.2.2.3. Notification des offres

La commune ou l'EPCI compétent après accord des financeurs envoie une offre aux personnes intéressées (propriétaire et ayants droit).

Cette offre doit être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception à chacun des intéressés (dans le cas où des ayants droit ont été identifiés par le propriétaire ou qu'ils se sont manifestés suite à l'avis de publicité). Les intéressés disposent d'un délai de 1 mois pour y répondre. A défaut, la commune ou l'EPCI compétent pourra saisir le juge de l'expropriation pour fixer le prix et décider du transfert de propriété.

Cette notification au propriétaire doit notamment comprendre :

- l'indemnité principale,
- chacune des indemnités accessoires,
- la proposition de relogement où figure la commune dans laquelle est située le local offert, si cette solution a été envisagée,
- les dispositions de l'article R. 311-9 du CECUP, en caractères apparents,
- le fait que toute demande de réquisition d'emprise totale est adressée au juge l'expropriation dans le même délai.

### 3.2.2.4. Locataires et reprise de bail par la collectivité

Suite à l'ordonnance du 22 octobre 2015, la situation des locataires occupant des biens faisant l'objet d'un délaissement dans le cadre de la mise en œuvre d'un PPRT est clarifiée par l'article L.515-16-3 du Code de l'environnement.

Ce dernier précise qu'**à la demande du locataire ou du fermier, la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut se substituer au bailleur initial et poursuivre le contrat de location ou d'affermage existant**, et ce pour une durée maximale de 3 ans.

Néanmoins, **l'objectif final de la procédure reste le départ, dès que possible, des occupants des biens délaissés**, propriétaires comme locataires. Cette nouvelle disposition ne vise donc qu'à favoriser la mise en œuvre de la procédure de délaissement en facilitant la gestion de la période de transition entre le transfert de propriété et le départ effectif des locataires, si ces derniers n'ont pu quitter leur logement auparavant.

#### Pour en savoir plus :

- **un exemple de courrier de mise en demeure d'acquiescer type (en annexe 9)**
- **un exemple de demande d'estimation détaillée à France Domaine (en annexe 10)**
- **un exemple d'avis de publicité collective pour que les ayants-droit se fassent connaître (en annexe 11)**
- **un exemple de courrier de sollicitation de l'accord des financeurs (en annexe 12)**
- **un exemple de courrier de notification des offres (en annexe 13)**

### **3.2.3. Phase d'acquisition**

Dans le cas où le propriétaire et la commune ou l'EPCI compétent sont d'accord sur le prix, ils peuvent finaliser le transfert de propriété via un acte notarié.

Aucun délai n'est prévu pour finaliser la transaction hormis le fait que le paiement du prix accepté par les parties (acquéreur et vendeur) doit être exécuté dans un délai de 2 ans à compter de la réception de la MDA.

Le vendeur est en droit de demander des intérêts compensatoires si le paiement est effectué plus de 3 mois après la signature de l'acte translatif de propriété. De fait, la collectivité ou l'EPCI compétent a intérêt à conclure un accord amiable le plus tôt possible afin d'éviter le jeu des intérêts moratoires en cas de paiement tardif.

Il est rappelé que le paiement de la part se fait, de principe, sur service fait à savoir sur la base d'un acte de transfert de propriété signé.

***La commune ou l'EPCI compétent devient propriétaire à la date de l'acte de transfert de propriété et de fait doit s'assurer que le bien est assuré par ses soins à cette date.***

#### **A retenir :**

- **l'acte de transfert de propriété éteint tous droits réels ou personnels à la date où il est conclu,**
- **il convient que le paiement soit effectué dans un délai inférieur à 3 mois afin d'éviter le paiement d'intérêts moratoires,**
- **la commune ou l'EPCI compétent devient propriétaire à la date de signature de l'acte et de fait doit respecter les obligations qui lui incombent comme le fait d'assurer le bien.**

### **3.3. Phase judiciaire de la procédure de délaissement**

#### **3.3.1. Saisine du juge de l'expropriation**

Cette alternative à l'acquisition amiable se rencontre dans les cas suivants :

- cas 1 : lorsque la commune ou l'EPCI compétent n'a pas répondu dans un délai de 1 an à compter de la réception de la MDA,
- cas 2 : lorsque le propriétaire refuse l'offre qui lui est faite et qu'aucun accord amiable ne peut être envisagé,
- cas 3 : lorsque le propriétaire ne répond pas dans un délai de 1 mois à compter de la notification de l'offre par la commune ou l'EPCI compétent.

Dans ces contextes, il convient de saisir le juge de l'expropriation. Cela peut être réalisé selon le cas par le propriétaire du bien délaissé (cas 1), la commune ou l'EPCI compétent (cas 3) ou la partie la plus diligente (cas 2).

Dans cette phase judiciaire, la première des parties à saisir le juge de l'expropriation est considérée comme le demandeur, la seconde comme le défendeur (Cf. tableaux et schéma pages 46 et 48).

Cette saisine doit se faire par lettre recommandée avec accusé de réception et être accompagnée d'un mémoire en deux exemplaires motivant et expliquant les critères de choix ayant conduit le demandeur ou le défendeur à faire la proposition d'achat ou la contre-proposition à l'autre des parties. Si les textes précisent que le mémoire doit contenir « *l'exposé des moyens et prétentions des parties* » (R. 311-12 du CECUP), il n'existe pas de modèle type.

On peut toutefois considérer *a minima* ici les éléments suivants :

- l'identité complète des parties,
- le rappel de la procédure administrative qui est importante pour la détermination de la date de référence,
- la situation et la localisation du bien,
- le descriptif aussi complet que possible des biens délaissés avec les surfaces correspondantes,
- l'origine de propriété,
- la situation locative,
- la réglementation d'urbanisme applicable à la date de référence,
- la méthode d'évaluation,
- les éléments de comparaison, à savoir des prix indicatifs pour des achats similaires dans une zone géographique proche,
- des conclusions chiffrées.

En parallèle de ce courrier de saisine du juge de l'expropriation, le demandeur doit notifier son mémoire par lettre recommandée avec accusé de réception au défendeur, en lui précisant qu'il dispose de 6 semaines pour y répondre par la voie d'un mémoire. Si le défendeur ne répond pas dans ce délai, le juge se basera sur les éléments dont il dispose (Art. R. 311-22 du CECUP).

#### **A retenir :**

- **la commune ou l'EPCI compétent peut être seul à saisir le juge ou peut le faire en même temps que la personne délaissée,**
- **cette saisine doit s'accompagner d'un mémoire adressé également à l'autre partie**

#### **Pour en savoir plus :**

- **un exemple de courrier de saisine du juge de l'expropriation (en annexe 14)**

### **3.3.2. Fixation du prix par le juge**

Sur la base de la saisine du demandeur, le juge de l'expropriation décide par ordonnance (sans qu'un délai réglementaire à compter de la saisine ne soit précisé) d'un transport sur les lieux visant à confronter les positions du demandeur et du défendeur.

Le transport ou visite sur les lieux doit se produire dans un délai de 2 mois à compter de l'ordonnance, tout en respectant le délai de réponse du défendeur de 6 semaines.

En parallèle et préalablement à la visite sur les lieux, le juge saisit le commissaire du gouvernement, à savoir France Domaine (avec un délai minimum préalable de 15 jours avant la visite sur les lieux), qui doit rendre un avis motivé au moins 8 jours avant le transport sur les lieux.

Suite à la visite sur les lieux, le juge auditionne les parties, prononce une ordonnance de transfert de propriété, fixe le prix de l'immeuble, y compris l'indemnité de remploi et fixe éventuellement l'indemnisation des anciens titulaires de droits réels ou personnels que la décision judiciaire éteint par elle-même. Dans ce cas, l'ordonnance de fixation de l'indemnité du juge tient lieu d'acte de transfert de propriété (à la différence avec l'expropriation ou ces deux décisions sont distinctes, ordonnance d'expropriation et ordonnance de fixation du prix).

Le prix qui inclut la réparation de l'ensemble des préjudices subis doit être fixé abstraction faite des charges et servitudes qui pesaient sur l'immeuble, et dont l'existence même a généré le droit de délaissement. C'est-à-dire que l'on ne tiendra pas compte de la dépréciation liée aux PPRT, tel que prévu à l'article L. 515-16 du code de l'environnement.

#### **A retenir :**

- **Dans cette période de la procédure, le rôle de la commune ou de l'EPCI compétent est réduit, il s'agit d'être présent ou représenté lors du transport sur les lieux et lors de l'audience pour défendre ses intérêts,**
- **lors de l'audience et du transport sur les lieux la commune ou l'EPCI compétent est généralement représenté par un avocat spécialiste du domaine.**

### **3.3.3. Paiement du prix ou de l'indemnité et prise de possession**

La commune ou l'EPCI compétent ne peut prendre possession des biens sans avoir payé l'indemnité. Le paiement est effectué aux intéressés sur justification de leur droit.

Si cette justification est insuffisante ou pour tous les cas d'obstacle à paiement (Cf. R. 323-8 du CECUP), l'indemnité est consignée à la Caisse des dépôts et consignations.

Le propriétaire est tenu de justifier son droit à indemnités à la commune ou à l'EPCI compétent qui est qualifié pour recevoir et examiner les justifications établissant ce droit. La nature de ces justifications diffère selon qu'il s'agisse de propriétaires ou de locataires :

- Le propriétaire n'a pas à justifier de son droit lorsque l'état hypothécaire obtenu par l'expropriant mentionne qu'aucun acte translatif ou extinctif n'est intervenu depuis la transcription ou la publication de son acte de propriété. Dans le cas contraire, il devra prouver à l'administration sa qualité de propriétaire.
- Le locataire doit produire à la commune ou à l'EPCI compétent tout justificatif prouvant sa qualité de locataire (bail ou convention de location, inscription à la matrice des rôles de la commune, attestation du propriétaire de l'immeuble).

L'obstacle à paiement peut donc être la nécessaire levée des hypothèques sur le bien délaissé.

Lorsque les conditions du paiement de l'indemnité aux expropriés ne sont pas réunies, la commune ou l'EPCI compétent consigne les sommes allouées aux intéressés, à la Caisse de dépôt et consignations (même si celle-ci n'a pas été identifiée comme gestionnaire des fonds de la mise en œuvre du délaissement cf. chapitre 2.3.2).

Ce paiement doit s'effectuer dans l'année qui suit l'ordonnance de fixation de l'indemnité. Dans le cas contraire, la personne délaissée peut demander :

- si le délai de paiement dépasse les 3 mois à compter de la notification du jugement de fixation de l'indemnité, le paiement d'intérêts de retard calculés au taux légal. (R. 323-14 du CECUP),
- si le délai de paiement dépasse 1 an à compter de la notification du jugement de fixation de l'indemnité, la revalorisation de l'indemnité (Art. L. 323-4 du CECUP).

Le paiement ou la consignation, qui vaut acquiescement au jugement, permet, à l'expiration d'un délai de 1 mois de sa date, de prendre possession du bien.

La somme à verser aux personnes délaissées et ayants droit correspond soit à l'indemnité fixée par le premier juge ou la cour d'appel, soit, en cas de paiement tardif, à cette indemnité réévaluée et éventuellement majorée d'intérêts moratoires. La consignation de l'indemnité permet aux créanciers de faire valoir leurs droits.

#### **A retenir :**

- **l'ordonnance de fixation du prix et de transfert de propriété éteint tous droits réels ou personnels à la date où elle est conclue,**
- **il convient de payer le prix dans un délai inférieur à 3 mois afin d'éviter le paiement d'intérêts moratoires, voire d'une réévaluation au bout de 1 an,**
- **la commune ou l'EPCI compétent devient propriétaire à la date de signature de l'acte et de fait doit respecter les obligations qui lui incombent.**

### **3.4. Qui fait quoi ? Synthèse par acteur**

#### **3.4.1.1. Rôle du propriétaire du bien délaissé**

Le rôle du propriétaire dans la procédure de délaissement :

- **Il informe le locataire de son bien**  
Dans le cas où il s'agit d'un local à usage commercial ou artisanal, il informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement, de sa volonté de faire jouer de son droit de délaissement et du prix d'acquisition souhaité. Ce courrier vaut offre de vente.
- **Il envoie une mise en demeure d'acquérir à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'urbanisme**  
Le propriétaire dispose d'un délai de 6 ans, à compter de la signature de la convention ou de la mise en place du financement par défaut, pour mettre en demeure la collectivité d'acquérir son bien. Si la partie restante du bien, seule, ne permet plus son utilisation dans des conditions normales, il peut demander la réquisition en emprise totale.
- **Il déclare les ayants droit**  
Dans la mise en demeure d'acquérir, le propriétaire doit faire connaître les ayants droit afin qu'ils puissent être indemnisés et bénéficier du droit au relogement le cas échéant.
- **Il répond à l'offre de la commune ou l'EPCI**  
Si le propriétaire accepte l'offre de la commune ou l'EPCI, la finalisation de la procédure se fait à l'amiable par un acte notarié. Si le propriétaire refuse l'offre ou n'envoie pas de réponse dans un délai de 1 mois, le juge de l'expropriation peut être saisi.
- **Il signe l'acte notarié de transfert de propriété**  
Dans le cadre d'une procédure amiable, le propriétaire et la commune ou l'EPCI signent l'acte de transfert de propriété.
- **Dans le cas d'une phase judiciaire, il saisit le juge de l'expropriation**  
En cas de non-réponse de la commune ou l'EPCI dans un délai de 1 an après réception de la mise en demeure d'acquérir ou si un accord amiable n'apparaît pas possible, le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation. Il notifie sa saisine par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il accompagne de son mémoire.
- **Dans le cas d'une phase judiciaire, il notifie son mémoire à la commune ou l'EPCI**  
Lorsque le juge de l'expropriation est saisi, le propriétaire notifie son mémoire à la commune ou l'EPCI, en tant que demandeur si c'est lui qui a saisi le juge de l'expropriation ou en tant que défendeur si c'est la commune ou l'EPCI qui l'a fait. Dans ce dernier cas, le mémoire doit être notifié dans un délai de 6 semaines après réception du mémoire du demandeur (commune ou EPCI), à ce dernier et au juge de l'expropriation.
- **Il lève l'hypothèque de son bien**  
Dans le cas où le bien a été acquis par la voie d'un emprunt, et que ce dernier n'a pas été complètement remboursé, il est garanti par l'hypothèque. Celle-ci doit être levée par le propriétaire pour que le transfert de propriété puisse être inscrit aux hypothèques.
- **Il remet le bien à la commune ou l'EPCI**  
Après la signature de l'acte notarié ou après le jugement de transfert de propriété et selon les modalités de l'acte, le propriétaire libère le bien et le remet à la commune ou l'EPCI.



### 3.4.1.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme

- **Il reçoit la mise en demeure d'acquérir du propriétaire**  
A compter de la signature de la convention ou de la mise en place du financement par défaut, la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut recevoir une mise en demeure d'acquérir de la part du ou des propriétaires des biens situés en zone de délaissement.
- **Il fait estimer le bien par France Domaine**  
La commune ou l'EPCI sollicite France Domaine pour une évaluation détaillée du bien.
- **Il émet un avis de publicité collective mettant en demeure les ayants droit de se faire connaître**  
Le propriétaire doit dénoncer les ayants droit dans la mise en demeure d'acquérir. Néanmoins, la commune ou l'EPCI a l'obligation de publier un avis permettant aux ayants droit non mentionnés par le propriétaire de faire valoir leurs droits aux indemnités et au relogement le cas échéant.
- **Il informe par courrier l'ensemble des financeurs** : Suite à la réception de la MDA et de l'estimation de France Domaine, la commune ou l'EPCI compétent informe par courrier (avec accusé de réception) les différents financeurs pour accord sur le montant.
- **Il soumet une offre au propriétaire**  
Après réception de la mise en demeure d'acquérir, la commune ou l'EPCI doit notifier au propriétaire une offre d'achat, par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il ne le fait pas dans un délai de 1 an après réception de la mise en demeure d'acquérir, le juge de l'expropriation peut être saisi.
- **Il signe l'acte notarié de transfert de propriété**  
Dans le cadre d'une procédure amiable, après acceptation de l'offre par le propriétaire, la commune ou l'EPCI et le propriétaire signent l'acte de transfert de propriété.
- **Il saisit le juge de l'expropriation**  
En cas de refus de l'offre par le propriétaire ou de non-réponse de sa part dans un délai de 1 mois à compter de la notification d'offre d'achat, la commune ou l'EPCI peut saisir le juge de l'expropriation. Il notifie sa saisine par lettre recommandée avec accusé de réception qu'il accompagne de son mémoire.
- **Dans le cas d'une phase judiciaire, il notifie son mémoire au propriétaire**  
Lorsque le juge de l'expropriation est saisi, la commune ou l'EPCI notifie son mémoire au propriétaire, en tant que demandeur si c'est lui qui a saisi le juge de l'expropriation ou en tant que défendeur si c'est le propriétaire qui l'a fait. Dans ce dernier cas, le mémoire doit être notifié dans un délai de 6 semaines après réception du mémoire du demandeur (propriétaire), à ce dernier et au juge de l'expropriation.
- **Il procède au paiement**  
La commune ou l'EPCI procède au paiement. S'il n'est pas effectué dans un délai de 3 mois après la signature de l'acte notarié ou le jugement de fixation des prix et de transfert de propriété, des intérêts de retard sont dus. Dans le cas de la procédure judiciaire, si le paiement n'est pas effectué dans un délai de 1 an après le jugement, on procède à une réévaluation.
- **Il informe les signataires de la convention tripartite**  
La commune ou l'EPCI informe, selon les termes de la convention les autres signataires à chaque étape de la procédure, notamment la fixation du prix.

### 3.4.1.3. Rôle du juge de l'expropriation

- **Il prononce une ordonnance de transport et de visite des lieux**  
Après avoir été saisi par le propriétaire ou par la commune ou l'EPCI le juge de l'expropriation propose une ordonnance de visite qu'il notifie aux parties, et se rend sur les lieux.
- **Il saisit le commissaire du gouvernement**  
Le juge de l'expropriation saisit France Domaine pour évaluer le bien délaissé.
- **Il va sur les lieux et organise une audience publique**  
Dans un délai de 2 mois maximum après sa saisine mais après la période de réponse des mémoires du défendeur et du demandeur et 15 jours minimum après saisine du commissaire du gouvernement, le juge de l'expropriation procède à une visite du bien et une audience publique.
- **Il prononce une ordonnance de jugement de fixation des prix et de transfert de propriété**  
Dans un délai de 8 jours après l'audience publique, le juge de l'expropriation prononce une ordonnance de jugement de fixation des prix et de transfert de propriété.

## 4. Le devenir des biens acquis

Il convient de rappeler en préalable que les biens acquis dans le cadre de la procédure de délaissement liée au PPRT, le sont pour des motivations indiquées à l'article L. 515-16 du Code de l'environnement c'est-à-dire pour des motifs de sécurité publique visant à la protection des personnes en raison des risques importants d'accident auxquels ils sont exposés.

Les possibilités d'utilisation des biens acquis par délaissement sont restreintes par l'existence de ces risques et les possibles nouvelles utilisations de ces biens se doivent d'être compatibles avec les motivations qui ont conduit à leur acquisition. L'article L. 515-16-7 du Code de l'environnement est explicite à ce sujet : « *L'accès aux biens est limité ou ils sont démolis. Toutefois, ils peuvent continuer à être utilisés pour un usage autre que d'habitation, sous réserve du respect des dispositions du plan de prévention des risques technologiques qui sont applicables dans le secteur aux constructions nouvelles* »<sup>36</sup>

Par ailleurs, les biens faisant l'objet de délaissement deviennent la propriété de la personne publique qui a initié la procédure. Ces biens n'entrent toutefois dans le domaine public de cette personne qu'à condition d'être (CG3P, art. L. 2111-1) :

- affectés à l'usage direct du public. Cette condition ne peut être remplie en matière de PPRT dans la mesure où l'objet de cette procédure consiste justement à éloigner les personnes d'un danger grave ;

ou

- affectés à un service public. Dans ce cas de figure, le bien doit également faire l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Par conséquent, les biens et terrains qui ne font l'objet que d'aménagements légers qui ne sont pas indispensables à l'exécution des missions de service public sont incorporés dans le domaine privé de la personne publique acquéreur et doivent être gérés comme tel<sup>37</sup>.

Au regard de l'analyse réalisée sur les biens expropriés dans le cadre des risques naturels, on peut considérer que cette analyse peut être étendue à l'ensemble des biens acquis par expropriation, délaissement et préemption dans le cadre des PPRT et que les biens faisant l'objet de mesures foncières relèvent ensuite du domaine privé des personnes publiques acquéreurs.

En effet, ce qui fonde la justification de la procédure de délaissement dans les PPRT est la présence de risques technologiques face auxquels on souhaite protéger les personnes contre un danger grave (délaissement) et très grave (l'expropriation). On considère donc que les biens acquis dans ces secteurs feront partie du domaine privé des collectivités à moins qu'il en soit fait usage pour l'implantation de services publics compatibles avec l'exposition aux risques. Dans ce cas, un acte d'affectation sera nécessaire pour le transférer dans le domaine public des collectivités.

<sup>36</sup> Art. L. 515-16-7 du Code de l'environnement.

<sup>37</sup> Extrait de la fiche n°38 : Expropriation pour risques naturels – Jurisques 2012, [http://jurisprudence.prim.net/jurisprud2012/38\\_fiche.php](http://jurisprudence.prim.net/jurisprud2012/38_fiche.php)

### Cession future des biens ayant fait l'objet d'une acquisition par délaissement

L'article L. 515-16-7 du Code de l'environnement précise les conditions de cession ultérieure d'un bien acquis par délaissement dans le cadre de la mise en œuvre d'un PPRT.

Dans le cadre de cette revente ultérieure, il est indiqué que sa valeur est appréciée en tenant compte de son état ainsi que des restrictions et prescriptions l'affectant du fait des dispositions *réglementaires* du Code de l'environnement et du PPRT associé.

En d'autres termes, le calcul de la valeur du bien pour cette cession ultérieure tient compte des risques existants et des restrictions s'appliquant sur ce bien immobilier, ce qui diminue d'autant la valeur de ce dernier.

Par ailleurs, il est précisé que le produit de la vente est alors reversé aux différents financeurs initiaux du délaissement, au prorata de leur participation, déduction faite des dépenses engagées par le vendeur et non financées au titre du L. 515-19-1.

## Bibliographie

« Expropriation et préemption », 4<sup>ème</sup> édition, 2011, R.HOSTIOU et J.F.STRUILLOU, Collection Litec professionnels, Éditions Lexis Nexis Litec

« Les biens », 8<sup>ème</sup> édition, 2010, F.TERRE et P.SIMLER, Précis Dalloz,

« Les conventions de financement des mesures foncières et des mesures supplémentaires prescrites par les plans de prévention des risques technologiques », Guide de rédaction, DGPR, 2009

« Droit administratif des biens », Tome 2, 13<sup>ème</sup> édition, 2008, Y.GAUDEMET, LGDJ

« Guide pratique d'utilisation du code général de la propriété des personnes publiques », DGCL, 2008

« Expropriation des biens », 11<sup>ème</sup> édition, 2006, A.BERNARD et M.HUYGE, Collection analyse juridique, Éditions le Moniteur,



## Index des tableaux

<i>Tableau 1 : Niveaux d'intervention des prestataires ou délégataires dans la démarche de délaissement.....</i>	<i>15</i>
<i>Tableau 2 : Interventions de France Domaine.....</i>	<i>19</i>
<i>Tableau 3 : Exemples d'indemnités.....</i>	<i>26</i>
<i>Tableau 4 : Prestataires ou délégataires potentiels dans la gestion des fonds et interventions connexes.....</i>	<i>28</i>
<i>Tableau 5 : Les étapes de la procédure de délaissement (1/3).....</i>	<i>45</i>
<i>Tableau 6 : Les étapes de la procédure de délaissement (2/3).....</i>	<i>46</i>
<i>Tableau 7 : Les étapes de la procédure de délaissement (3/3).....</i>	<i>47</i>

## Index des illustrations

<i>Illustration 1 : Les grandes phases du délaissement dans le cadre des PPRT et le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....</i>	<i>11</i>
<i>Illustration 2 : Schéma des principaux délais et des principales phases de la procédure de délaissement.....</i>	<i>12</i>
<i>Illustration 3 : Répartition des rôles entre les acteurs du délaissement lors de la sollicitation d'un EPF.....</i>	<i>31</i>
<i>Illustration 4 : Répartition des rôles entre les acteurs du délaissement lors de la sollicitation de la CDC.....</i>	<i>36</i>
<i>Illustration 5 : Répartition des rôles entre les acteurs du délaissement lors de la sollicitation d'un notaire.....</i>	<i>39</i>
<i>Illustration 6 : Schéma de la procédure réglementaire (administrative et judiciaire) du délaissement dans le cadre des PPRT.....</i>	<i>48</i>





## Liste des annexes

- **Annexe 1 : « L'indemnisation dans le cadre du délaissement »**
- **Annexe 2 : Exemple de convention de financement tripartite avec intervention d'un EPF**
- **Annexe 3 : Exemple de courrier de sollicitation d'un EPF**
- **Annexe 4 : Exemple de délibération d'un conseil municipal ou communautaire donnant délégation au maire ou au président de l'EPCI pour solliciter un EPF**
- **Annexe 5 : Exemple de convention de financement tripartite avec intervention de la CDC**
- **Annexe 6 : Exemple d'arrêté de création de compte à la CDC**
- **Annexe 7 : Exemple d'arrêté de consignation**
- **Annexe 8 : Exemple de déclaration de consignation**
- **Annexe 9 : Exemple de courrier de mise en demeure d'acquérir type**
- **Annexe 10 : Exemple de demande d'estimation détaillée à France Domaine**
- **Annexe 11 : Exemple d'avis de publicité collective pour que les ayants droit se fassent connaître**
- **Annexe 12 : Exemple de courrier de sollicitation de l'accord des financeurs**
- **Annexe 13 : Exemple de courrier de notification des offres**
- **Annexe 14 : Exemple de courrier de saisine du juge de l'expropriation**





## Cette étude a été réalisée à la demande et pour le compte de :

- Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie :
  - DGPR/SRT/SDRA/BRIEC

## Résumé de l'étude :

Ce document a pour objectifs de produire des éléments de connaissance visant à faciliter la mise en œuvre du délaissement dans le cadre des PPRT pour les collectivités.

Il présente les principes fondamentaux liés à la procédure de délaissement puis les différentes phases de celle-ci notamment le financement et l'acquisition proprement dits.

Il vise à apporter des éléments opérationnels au travers de retour d'expérience et la proposition de documents types à destination des collectivités locales en charge de la mise en œuvre du délaissement.

Connaissance et prévention des risques - Développement des infrastructures - Énergie et climat - Gestion du patrimoine d'infrastructures  
Impacts sur la santé - Mobilités et transports - Territoires durables et ressources naturelles - Ville et bâtiments durables

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement

Direction Territoriale Normandie-Centre : 10 Chemin de la poudrière – CS 90245 - 76121 Le Grand-Quevilly Cédex – Tél : (0)2 35 68 81 00

Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex - Tél : +33 (0)4 72 14 30 30 - [www.cerema.fr](http://www.cerema.fr)