

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

**23 Août 2018**

## Références de la commande

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

## Historique des versions du document

Version	Auteur(s)	Commentaires
<b>V1</b>	<i>M.BENTLEY</i>	
<b>V1.1</b>	<i>M. MAUPETIT</i>	<i>Prise en compte du retour DGPR</i>

## Affaire suivie par

<b>Mathieu MAUPETIT</b> – Cerema / Direction territoriale Normandie-Centre / Département aménagement durable des territoires / Groupe RTU
<i>Tél.: +33 (0)2 35 68 88 73</i>
<i>Mail : <a href="mailto:mathieu.maupetit@cerema.fr">mathieu.maupetit@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)

## Références Internet

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

## Table des matières

CONTEXTE INTRODUCTIF.....	7
<b>1. CADRE GÉNÉRAL ET RÔLE DE LA COLLECTIVITÉ.....</b>	<b>9</b>
<b>1.1. La procédure d'expropriation.....</b>	<b>9</b>
<i>1.1.1. La procédure dite de droit commun applicable aux PPRT.....</i>	<i>9</i>
<i>1.1.2. Comparaison avec les autres procédures d'expropriation liées aux risques naturels et miniers.....</i>	<i>10</i>
1.1.2.1. La procédure liée aux risques naturels.....	10
1.1.2.2. La procédure liée aux risques miniers.....	10
1.1.2.3. La procédure propre aux risques technologiques – Les différences par rapport aux autres procédures pour les risques majeurs.....	11
<b>1.2. Cadre général de l'expropriation spécifique au PPRT et les autres possibilités offertes.....</b>	<b>12</b>
1.2.1. Cas général.....	12
1.2.2. Le cas de la double enquête publique.....	13
1.2.3. Cas spécifiques à la révision, à la modification ou à l'abrogation du PPRT.....	13
1.2.3.1. En cours de procédure de modification, de révision, ou d'abrogation.....	13
1.2.3.2. En cas de modification, de révision ou d'abrogation finalisées.....	13
1.2.4. Les autres possibilités offertes au regard du droit d'expropriation.....	13
1.2.4.1. La mise en œuvre de mesures alternatives pour les biens autres que les logements.....	13
1.2.4.2. Le droit de délaissement.....	14
1.2.4.3. Le droit de préemption.....	14
<b>1.3. Les grandes étapes de l'expropriation et le rôle de la collectivité.....</b>	<b>15</b>
1.3.1. Les collectivités territoriales bénéficiaires de l'expropriation.....	15
1.3.2. Les grandes étapes de l'expropriation dans le cadre des PPRT et le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....	16
1.3.3. Le planning simplifié de l'acquisition du bien dans le cadre de la procédure d'expropriation PPRT.....	17
<b>1.4. Le rôle des autres acteurs de la mise en œuvre de l'expropriation.....</b>	<b>19</b>
1.4.1. Les délégataires et les prestataires possibles pour les collectivités territoriales expropriantes.....	19
1.4.1.1. Les établissements publics fonciers.....	21
1.4.1.2. Les entreprises publiques locales (EPL).....	22
1.4.1.3. La Direction immobilière de l'État (DIE).....	23
1.4.2. Les financeurs et les parties prenantes à la mise en œuvre du financement.....	24
<b>2. LES QUESTIONS PRÉALABLES À SE POSER POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'EXPROPRIATION.....</b>	<b>25</b>
<b>2.1. Quels sont les biens et les personnes concernés.....</b>	<b>25</b>
2.1.1. Les biens concernés.....	25
2.1.2. Les personnes expropriées.....	26
2.1.2.1. Les propriétaires.....	26
2.1.2.2. Les ayants droit.....	27
2.1.2.3. Focus sur les locataires.....	27
<b>2.2. Quels coûts ?.....</b>	<b>28</b>
2.2.1. L'estimation des biens et des frais et taxes afférents.....	28
2.2.1.1. L'estimation de la direction immobilière de l'État.....	28
2.2.1.2. L'estimation des frais annexes.....	30

2.2.2. <i>L'estimation des coûts de limitation des accès et les modalités de leur prise en compte dans la convention de financement</i> .....	30
<b>2.3. Quelle gestion financière et quels prestataires ou délégataires mobiliser ?</b> .....	<b>31</b>
2.3.1. <i>Intervention d'un Établissement Public Foncier (EPF)</i> .....	32
2.3.1.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation d'un établissement public foncier (EPF).....	34
2.3.1.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....	35
2.3.1.3. Rôle des services de l'État.....	35
2.3.1.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional).....	36
2.3.1.5. Rôle de l'EPF délégataire.....	36
2.3.2. <i>Intervention de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)</i> .....	37
2.3.2.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation de la caisse des dépôts et consignations (CDC) .....	39
2.3.2.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....	40
2.3.2.3. Rôle des services de l'État.....	40
2.3.2.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional).....	40
2.3.2.5. Rôle de la CDC en tant que gestionnaire des fonds.....	40
2.3.3. <i>Intervention d'un notaire</i> .....	41
2.3.3.1. Répartition des rôles lors de la sollicitation d'un notaire.....	42
2.3.3.2. Rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....	43
2.3.3.3. Rôle des services de l'État.....	43
2.3.3.4. Rôle des autres financeurs (Industriels, conseil départemental, conseil régional).....	43
2.3.3.5. Rôle du notaire.....	43
<b>2.4. Quel formalisme pour la mise en place du financement ?</b> .....	<b>44</b>
2.4.1. <i>La convention de financement tripartite</i> .....	45
2.4.2. <i>Le financement par défaut et son protocole de mise en œuvre</i> .....	45
2.4.3. <i>Points particuliers dans la rédaction de la convention de financement ou du protocole opérationnel du financement par défaut</i> .....	46
2.4.3.1. Délais de signature de la convention.....	46
2.4.3.2. Modalités de versements et leur nécessaire distinction entre biens délaissés et biens expropriés.....	46
2.4.3.3. Précision sur les critères de mise à disposition des fonds.....	47
<b>3. L'ÉTAPE DE L'ACQUISITION : LES ACTIONS À RÉALISER</b> .....	<b>49</b>
<b>3.1. La phase administrative de la procédure d'expropriation</b> .....	<b>50</b>
3.1.1. <i>Synthèse des étapes de la phase administrative</i> .....	50
3.1.2. <i>La saisine du préfet</i> .....	53
3.1.3. <i>Constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP</i> .....	54
3.1.3.1. La notice explicative.....	54
3.1.3.2. Le plan de situation du projet et le périmètre délimitant les immeubles à exproprier.....	54
3.1.3.3. L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.....	55
3.1.4. <i>Constitution du dossier d'enquête parcellaire</i> .....	56
3.1.4.1. Le plan parcellaire.....	56
3.1.4.2. L'état parcellaire (liste des propriétaires).....	57
3.1.5. <i>Le calendrier prévisionnel de la phase administrative</i> .....	58
<b>3.2. La phase judiciaire de la procédure d'expropriation</b> .....	<b>59</b>
3.2.1. <i>Synthèse des étapes de la phase judiciaire</i> .....	59
3.2.2. <i>L'expropriation par voie amiable ou cession amiable</i> .....	63
3.2.2.1. A quel moment la cession amiable peut-elle avoir lieu ?.....	63
3.2.2.2. Notification de l'un des documents prévus à l'article L. 311-1 du CECUP.....	63

3.2.2.3. Publicité collective auprès des ayants droit autres que ceux mentionnés à l'article R. 311-1 du CECUP.....	64
3.2.2.4. Notification des offres.....	64
3.2.2.4.1. Saisine de la direction immobilière de l'État.....	64
3.2.2.4.2. Courrier pour accord sur l'offre auprès des financeurs.....	65
3.2.2.4.3. Notification des offres.....	65
3.2.2.5. Finalisation de l'acquisition par cession amiable.....	66
3.2.2.6. Synthèse des alternatives pour la cession amiable.....	66
3.2.3. Acquisition par voie d'ordonnance d'expropriation et fixation des indemnités par le juge de l'expropriation.....	68
3.2.3.1. L'ordonnance d'expropriation.....	68
3.2.3.2. Saisine du juge de l'expropriation.....	68
3.2.3.3. Fixation du prix par le juge de l'expropriation.....	70
3.2.3.4. Paiement du prix ou de l'indemnité et prise de possession.....	71
3.2.3.5. Le calendrier prévisionnel de la phase judiciaire.....	72
3.3. Qui fait quoi ? Synthèse par acteur.....	73
3.3.1. Rôle de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme.....	73
3.3.1.1. Pendant la phase administrative.....	73
3.3.1.2. Pendant la phase judiciaire.....	73
3.3.2. Rôle du propriétaire du bien exproprié.....	75
3.3.2.1. Pendant la phase administrative :.....	75
3.3.2.2. Pendant la phase judiciaire :.....	75
3.3.3. Rôle du juge de l'expropriation.....	76
3.3.3.1. Pendant la phase administrative.....	76
3.3.3.2. Pendant la phase judiciaire.....	76
3.3.4. Rôle du commissaire enquêteur.....	76
3.3.4.1. Pendant la phase administrative.....	76
3.3.4.2. Pendant la phase judiciaire.....	76
3.3.5. Rôle du préfet et des services de l'État.....	77
3.3.5.1. Pendant la phase administrative.....	77
3.3.5.2. Pendant la phase judiciaire.....	77
<b>4. LE DEVENIR DES BIENS ACQUIS.....</b>	<b>79</b>
<b>INDEX DES TABLEAUX.....</b>	<b>81</b>
<b>INDEX DES ILLUSTRATIONS.....</b>	<b>81</b>
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>82</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE.....</b>	<b>83</b>
<b>LISTE DES ANNEXES.....</b>	<b>85</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 d'expropriation 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 d'expropriation liées à un PPRT (ou d'autres risques majeurs), 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 DDT de Seine Maritime, l'intercommunalité Caux Seine Agglomération, les DREAL Nouvelle Aquitaine, Bretagne, Île de France, Grand Est, Hauts de France, Provence Alpes Cote D'azur et Rhône Alpes-Auvergne, mais également l'EPF de Bretagne en la personne de Mme Patérour, la Caisse des dépôts et consignations (CDC) et la DDFIP de Vendée.**

***Les informations contenues dans ce rapport sont issues de l'expérience acquise par le CEREMA ces dernières années sur la procédure d'expropriation. 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

L'expropriation est l'acquisition forcée, dans un but d'utilité publique, d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier appartenant à une personne privée ou publique, moyennant une indemnisation fixée à l'amiable ou par le juge de l'expropriation.

Elle doit se justifier par la notion d'utilité publique et de fait être permise par la loi dans la mesure où elle porte atteinte au droit fondamental que constitue le droit de propriété : « *Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité* »<sup>2</sup>.

La procédure est définie au Code l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP).

## 1.1. La procédure d'expropriation

L'utilisation de la procédure d'expropriation ne se limite pas au seul champ des PPRT. L'expropriation pour cause d'utilité publique est utilisée dans différents domaines de l'action publique :

- la santé et la salubrité publique (exemple de la procédure d'expropriation pour immeubles insalubres),
- la préservation de l'environnement (préservation de zones humides ...),
- les grands projets (grands équipements, projets routiers...),
- la prévention des risques (risques naturels, risques miniers et risques technologiques),
- les opérations d'aménagement et d'urbanisme (réalisation ou aménagement de ZAC<sup>3</sup>, réhabilitation urbaine : immeubles en état d'abandon manifeste...).

### 1.1.1. La procédure dite de droit commun applicable aux PPRT

Régie par les Livres I à IV des parties législatives et réglementaires du CECUP<sup>4</sup>, la procédure dite « normale » ou de « droit commun » d'expropriation qui concerne la majorité des cas où l'expropriation a été rendue possible par la loi, dont celle mise en œuvre dans le cadre des mesures foncières liées à un plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

Elle comporte *a minima* une phase administrative, avec notamment une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et une enquête parcellaire. Ces enquêtes sont finalisées respectivement par un arrêté de déclaration d'utilité publique et un arrêté de cessibilité.

Ces deux enquêtes peuvent être menées en parallèle et un seul arrêté peut alors valoir déclaration d'utilité publique et de cessibilité. Ces deux enquêtes sont ensuite transmises au juge de l'expropriation en vue de la prise d'une ordonnance d'expropriation, ordonnance valant acte de transfert de propriété du bien exproprié.

Outre cette phase administrative, la procédure d'expropriation comprend également une phase dite « phase judiciaire » qui comprend *a minima*, dans le cas d'une cession amiable, la signature de l'acte de vente valant transfert de propriété et à défaut un transfert de propriété par ordonnance du juge de l'expropriation.

Selon les situations, la fixation du prix du bien, faisant l'objet de mesures foncières PPRT, se fait soit par accord amiable soit par décision du juge de l'expropriation.

L'expropriation dans le cadre des PPRT entre dans le cadre de cette procédure de droit commun car seule la présence du risque justifiant l'expropriation, celle-ci n'a pour objet que la simple acquisition d'immeuble sans réalisation de travaux.

<sup>2</sup> Cf. Art. 545 du Code civil (CC)

<sup>3</sup> ZAC : Zone d'aménagement concerté

<sup>4</sup> Cf. Art. L. 1 à L. 141-2 et R. 111-1 à R. 132-4 du CECUP

## **1.1.2. Comparaison avec les autres procédures d'expropriation liées aux risques naturels et miniers**

### **1.1.2.1. La procédure liée aux risques naturels**

*Art. L. 561-1 du CE*

*Cette procédure doit se faire à titre exceptionnel pour les biens « lorsqu'un risque prévisible de mouvements de terrain, ou d'affaissements de terrain dus à une cavité souterraine ou à une marnière, d'avalanches, de crues torrentielles ou à montée rapide ou de submersion marine menace gravement des vies humaines, l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation par lui-même, les communes ou leurs groupements, des biens exposés à ce risque, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et sous réserve que les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que les indemnités d'expropriation.*

*Ces dispositions ne s'appliquent pas aux cavités souterraines d'origine naturelle ou humaine résultant de l'exploitation passée ou en cours d'une mine. »<sup>5</sup>*

Dans le cas des risques naturels, la procédure administrative dite de droit commun est complétée dans la phase d'élaboration du dossier d'enquête préalable par un dossier d'analyse préalable des risques<sup>6</sup>.

Il s'agit dans ce cas de préciser un certain nombre d'éléments techniques suite à la saisine du préfet par les bénéficiaires de l'expropriation. Le préfet doit alors constituer le dossier sur la base des éléments fournis par le requérant et les éléments complémentaires dont il dispose.

Dans la suite de la procédure, le préfet doit en référer aux Ministres concernés et recueillir l'avis de la commission départementale des risques naturels. Ces formalités apparaissent en sus de la procédure normale.

Les bénéficiaires de l'expropriation peuvent être l'État, la commune ou leurs groupements.

### **1.1.2.2. La procédure liée aux risques miniers**

*Art. L. 174-6 et L. 174-7 du CM (Nouveau)*

*Cette procédure peut être enclenchée « en cas de risque minier menaçant gravement la sécurité des personnes, les biens exposés à ce risque peuvent être expropriés par l'État, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque les moyens de sauvegarde et de protection des populations s'avèrent plus coûteux que l'expropriation. »<sup>7</sup>*

L'intitulé est le même pour les risques miniers et les risques naturels à la différence que cette expropriation n'a qu'un bénéficiaire possible : l'État.

On se trouve dans une procédure dite normale ou de droit commun. Seule la justification de la présence de risques par une analyse des risques en amont de l'enquête publique vient compléter cette procédure comme pour les risques naturels.

Durant la procédure, le préfet doit également en référer au Ministre en charge des Mines.

<sup>5</sup> Cf. Art. L. 561-1 du CE.

<sup>6</sup> Dossier défini par la Circulaire interministérielle du 23 avril 2007 relative au financement par le fonds de prévention des risques naturels majeurs (FPRNM) de certaines mesures de prévention (NOR : DEVP0700217C) / non parue au JO.

<sup>7</sup> Cf. Art. L. 174-6 du CM (Nouveau)

### 1.1.2.3. La procédure propre aux risques technologiques – Les différences par rapport aux autres procédures pour les risques majeurs

Quelques différences sont à noter :

#### *Lancement de la procédure*

Dans le cas des risques technologiques, la procédure est lancée après saisine du préfet par l'expropriant.

Dans le cas des risques naturels, la saisine se fait de la même manière mais comprend en plus l'avis des ministres concernés (en charge des risques, de la sécurité civile et de l'économie) sur la base d'un dossier dit « de première analyse de risques » défini par la circulaire citée précédemment.

#### *Préalables*

La procédure d'expropriation propre aux risques technologiques nécessite un PPRT approuvé avant la signature de la déclaration d'utilité publique (DUP) tandis que les procédures liées aux risques miniers ou aux risques naturels ne nécessitent pas l'approbation d'un plan de prévention de risques.

#### *Bénéficiaires*

La procédure d'expropriation propre aux risques technologiques a pour seuls bénéficiaires les communes et les EPCI compétents en matière d'urbanisme au contraire de la procédure pour les risques miniers où seul l'État est bénéficiaire et au contraire des risques naturels où ce sont potentiellement l'État, les communes et leurs groupements qui peuvent en être les bénéficiaires.

Une synthèse des différences en fonction de la nature des risques est proposée dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 1: Différences entre procédures risques technologiques et procédures risques naturels et risques miniers**

	Procédure liée aux risques technologiques	Procédure liée aux risques naturels	Procédure liée aux risques miniers
Articles de références	L. 516-16 et L. 516-16-4 du CE	L. 561-1 du CE	L. 174-6, L. 174-7 et L. 174-10 du CM (Nouveau)
Bénéficiaires	Les communes, les EPCI compétents en matière d'urbanisme	État, les communes ou leurs groupements	État
État d'Avancement du PPR avant la signature de la DUP	PPRT approuvé	Pas d'obligation de PPR	Pas d'obligation de PPR
Lancement de la procédure	Saisine du préfet par l'expropriant (commune ou EPCI compétent en matière d'urbanisme)	Saisine du préfet par l'expropriant ou auto-saisine	Pas de saisine, l'État étant le seul expropriant possible
Document technique	Non nécessaire	Dossier de première analyse	Dossier de première analyse
Avis des ministres en charge des risques majeurs (ou des mines), de la sécurité civile et de l'économie (ou du budget) sur la base du dossier de première analyse	Non nécessaire	Obligatoire	Obligatoire
Dossier d'enquête publique	Simplifiée	Simplifiée sauf si constructions d'ouvrages	Simplifiée

**Source :** Code l'environnement et Code minier (Nouveau)

**Réalisation :** CEREMA Dter NC

## 1.2. Cadre général de l'expropriation spécifique au PPRT et les autres possibilités offertes

**Fondements** : Art. L. 515-16, L. 515-16-3 et L. 515-16-4 du CE et Art. L. 1 et suivants du CECUP.

*Dans le cas des PPRT et notamment suite à l'ordonnance du 22 octobre 2015 relative à ces mêmes PPRT<sup>8</sup>, on pourra considérer qu'il existe un cadre général, le cas de la double enquête publique et des cas spécifiques lors de la modification, révision ou abrogation du PPRT et d'autres possibilité offertes au regard de l'expropriation. Ces alternatives seront présentées de manière succincte au paragraphe 1.2.4 Les autres possibilités offertes au regard du droit d'expropriation. La suite du document quant à elle ne portera que sur le cas général de la procédure d'expropriation.*

### 1.2.1. Cas général

Dans les secteurs d'expropriation instaurés par un PPRT, l'État peut déclarer d'utilité publique l'expropriation des immeubles et droits réels immobiliers par les communes ou les EPCI compétents en matière d'urbanisme, et à leur profit. Dans ce cas, l'utilité publique reconnue n'est pas la réalisation d'un projet d'aménagement mais la protection des personnes.

Dans le cadre des PPRT et de leur mise en œuvre opérationnelle, le recours à la procédure d'expropriation est légitimé par « l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger très grave pour la vie humaine »<sup>9</sup>.

Il s'applique selon les dispositions des articles L. 515-16 et L. 515-16-3 à L. 515-16-7 du CE et des articles du CECUP, dans les secteurs d'expropriation délimités par un PPRT.

La procédure d'expropriation, dans le cas des PPRT dispose de plusieurs particularités dérogeant au CECUP, décrites dans les paragraphes suivants :

- possibilité d'une double enquête publique PPRT et préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP),
- maintien ou non de procédure expropriation dans le cas de révision ou d'abrogation d'un PPRT,
- possibilité de mettre en œuvre le délaissement dans les secteurs d'expropriation pendant une durée limitée,
- possibilité de financer la préemption dans les secteurs d'expropriation pendant une durée limitée,
- possibilité de financer des mesures alternatives à l'expropriation pour les biens autres que des logements.

<sup>8</sup> Ordonnance n°2015-1324 du 22 octobre 2015 relative aux plans de prévention des risques technologiques

<sup>9</sup> Extrait de l'art. L. 515-16 du CE.

### **1.2.2. Le cas de la double enquête publique**

En termes de procédure *stricto-sensu*, l'expropriation dans le cadre des PPRT ouvre une opportunité particulière, celle de la double enquête publique.

L'article L. 515-16-4 (II) du CE précise la possibilité d'une dérogation dans la manière de mener l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de l'expropriation. Elle peut se faire conjointement à l'enquête publique du PPRT.

Si le choix d'une double enquête publique a été fait lors de l'élaboration du PPRT, dès que ce dernier est approuvé, il est donc possible de prononcer une DUP.

Par ailleurs, dans une telle situation ; la durée de validité de l'enquête publique préalable à la DUP est prolongée et portée à deux ans pour permettre la mise en place des modalités de financement de ces expropriations.

### **1.2.3. 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, dans les cas où « la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ou si la portée des mesures qu'il prévoit est revenue à la baisse ». L'ordonnance précise également les impacts des procédures de modification, de révision et d'abrogation du PPRT sur les mesures prévues par celui-ci.

#### **1.2.3.1. 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>10</sup> et les délais afférents. Cela signifie dans le cadre de l'expropriation que les délais de procédure peuvent être suspendus.

#### **1.2.3.2. 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, à savoir qu'un bien initialement inscrit dans un secteur d'expropriation ne l'est plus, il est mis fin aux procédures d'expropriation engagées.

Toutefois, si l'ordonnance de l'expropriation a été prise avant le début de ces procédures de modification, de révision ou d'abrogation, la procédure se poursuit, à moins que le propriétaire renonce à l'expropriation. Cette renonciation est possible s'il n'a pas perçu d'indemnités au titre de l'expropriation<sup>11</sup>.

### **1.2.4. Les autres possibilités offertes au regard du droit d'expropriation**

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

#### **1.2.4.1. 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 d'expropriation et de délaissement, 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, pour des biens autres que des logements inscrits en secteur d'expropriation, il peut être fait recours à ces mesures alternatives.

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

<sup>10</sup> Cf. Art. L. 515-22-1 (IV) du CE

<sup>11</sup> Cf. Art. L. 515-22-2 (II) du CE

<sup>12</sup> Cf. Art. L. 515-16-6 du CE

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

#### 1.2.4.2. Le droit de délaissement

Le droit de délaissement est un droit qui ouvre la possibilité à un propriétaire d'un bien grevé de charges ou de servitudes<sup>13</sup> ou touché par des projets d'aménagement et d'urbanisme<sup>14</sup>, de requérir l'acquisition anticipée de son bien. Ce droit est applicable dans des secteurs spécifiquement identifiés dans le cadre des PPRT. L'ordonnance du 22 octobre 2015 ouvre la possibilité de mettre en œuvre le délaissement dans les secteurs d'expropriation pour 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, ou jusqu'au 23 octobre 2021 si cette date est antérieure au 23 octobre 2015.<sup>15</sup>

Elle s'applique dans les conditions fixées aux articles L. 230- 1 à L. 230-6 du Code de l'urbanisme (CU).

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

#### 1.2.4.3. 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, peut être 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>16</sup>

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

#### A retenir :

- **la procédure d'expropriation dans le cadre des PPRT est qualifiée de « droit commun » dans le CECUP et peut être considérée simplifiée au regard des autres procédures d'expropriation existantes,**
- **la procédure d'expropriation dans le cadre des PPRT peut être initiée à compter de l'approbation du PPRT ,**
- **la procédure est maintenue en cas de modification ou révision à partir du moment où l'ordonnance d'expropriation a été rendue par le juge sauf si l'exproprié demande l'arrêt de la procédure et qu'il n'a pas perçu d'indemnités,**
- **pour les biens autres que les logements, des mesures alternatives peuvent être mises en place et financées dans les mêmes conditions que l'expropriation,**
- **le droit de délaissement s'applique aussi dans les secteurs d'expropriation,**
- **la procédure de préemption est finançable de façon tripartite dans les secteurs d'expropriation, dans les mêmes délais que ceux applicables au délaissement.**

#### En savoir plus :

- **Articles L. 515-16, L. 515-16-3 à L. 515-16-7, L. 515-22-1 (IV) et L. 515-22-2 (II) du CE et articles du CECUP ;**

<sup>13</sup> Cf. Art. L. 123- 17 du CU : emplacement réservé fixé par un PLU (plan local d'urbanisme)

<sup>14</sup> Cf. Art. L. 111-11 du CU : 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

Cf. Art. L. 311-2 du CU : 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>15</sup> Cf. Art. L. 515-16-3 (I) du CE

<sup>16</sup> Cf. Art. L. 515-16-5 du CE

- **Articles L. 1 à L. 141-2 et R. 111-1 à R. 132-4 du CECUP pour la phase administrative dite de droit commun.**

## **1.3. Les grandes étapes de l'expropriation et le rôle de la collectivité**

### **1.3.1. Les collectivités territoriales bénéficiaires de l'expropriation**

Dans le cadre du PPRT, les bénéficiaires de l'expropriation sont **les communes ou les EPCI compétents en matière d'urbanisme**, tel qu'inscrit à l'article L. 515-16-4 du CE.

Pour l'expropriation, cette compétence « urbanisme » permet de qualifier la collectivité ou l'EPCI qui est considéré comme expropriant et doit donc mener la procédure d'expropriation en ce qui la concerne.

Comme la compétence en urbanisme n'est pas définie *stricto sensu* par les textes, on pourra considérer que la mise en œuvre de l'expropriation 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>17</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 acquérir un bien dans le cadre de la procédure d'expropriation et financeur de cette mesure foncière n'induit pas qu'il soit automatiquement le futur propriétaire du ou des biens. En effet, conformément à l'article L. 515-16-7 (I) du CE, il apparaît que l'acquisition d'un bien situé en secteur d'expropriation dans le cadre d'un PPRT peut être réalisée par une autre personne publique que celle initiant la procédure, sous condition d'accord de cette dernière.

En d'autres termes, alors même qu'un EPCI dispose de la compétence « urbanisme » et a initié la procédure d'expropriation, 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 exproprié), que la commune devienne propriétaire du bien exproprié 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 exproprié alors même que c'est son EPCI de rattachement qui a initié et 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.**

---

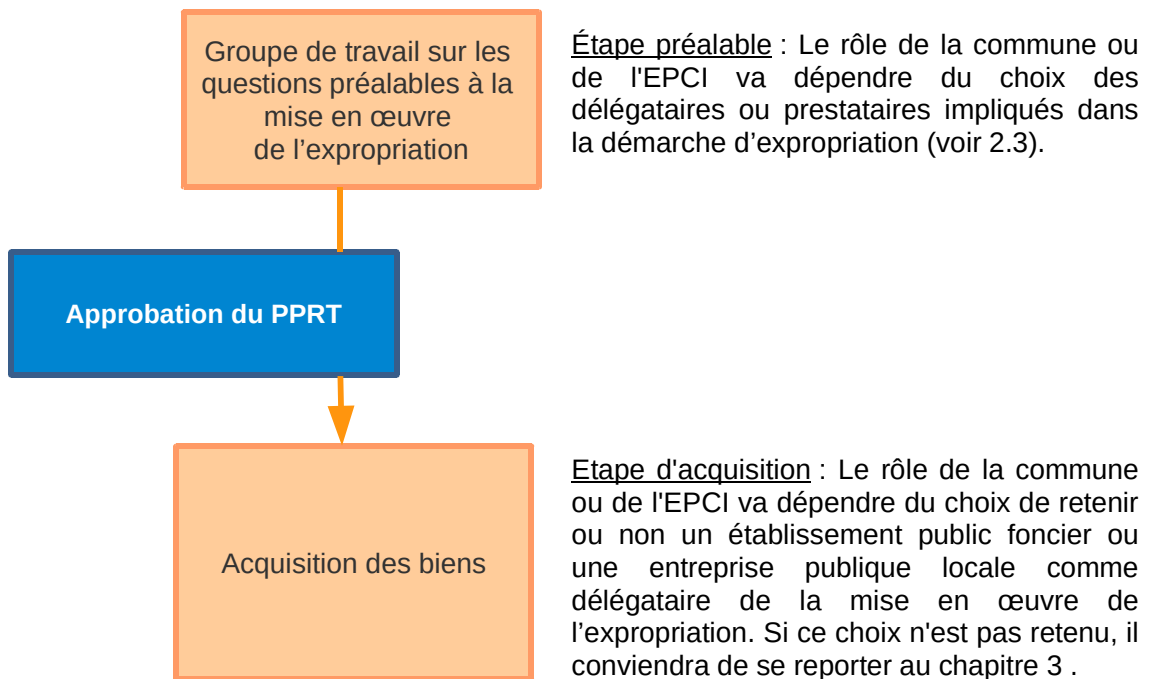
17 Cf. Art. L. 221-1 du CU



### 1.3.2. Les grandes étapes de l'expropriation 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 d'expropriation est caractérisée par deux étapes principales, rappelées dans l'illustration suivante : une étape « préalable » et une étape « acquisition des biens ». Lors de ces deux étapes, 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 étapes de l'expropriation dans le cadre des PPRT et le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur



Source : CEREMA Dter NC

Les délais généraux de l'expropriation spécifiques 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. **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, en secteur d'expropriation, demander le délaissement<sup>18</sup> de son bien en mettant en demeure la collectivité ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme d'acquiescer son bien. Dans ce même délai, la préemption peut être financée dans les secteurs d'expropriation et de délaissement.

Au-delà, ces possibilités ne sont plus envisageables, cela veut dire que la possibilité de délaisser s'éteint et que la préemption n'est plus finançable de manière tripartite.

18 Cf. « Éléments de connaissance et d'aide à la mise en œuvre du délaissement dans le cadre des PPRT », CEREMA, Mai 2016

### 1.3.3. Le planning simplifié de l'acquisition du bien dans le cadre de la procédure d'expropriation PPRT

Les principaux délais de la procédure d'expropriation sont présentés dans le schéma ci-dessous. Ces délais sont définis notamment par le CECUP. *En vert, apparaissent les étapes de l'acquisition par cession 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 l'expropriation



\* soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation

Source : Code l'expropriation pour cause d'utilité publique

Réalisation : CEREMA Dter NC

Ce schéma est simplifié et les délais de procédure notamment ceux visant la phase judiciaire sont plus détaillés au chapitre 3<sup>19</sup>.

19 Cf. Illustration 7 : Schéma des étapes de la phase administrative de l'expropriation dans le cadre des PPRT page 52 et Illustration 9 : Schéma détaillé de la phase judiciaire de l'expropriation page 61

**A retenir :**

- **la procédure d'expropriation est composée de deux phases, l'une dite administrative et conduite par l'État et une deuxième dite « judiciaire » conduite par la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme ;**
- **la notification de l'offre d'achat de la part de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme peut se faire à compter de l'avis de début d'enquête publique et préalablement à l'arrêté de DUP ou de la prise de l'ordonnance d'expropriation ;**
- **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 par le juge de l'expropriation. A défaut, une nouvelle évaluation du bien peut être demandée.**

## **1.4. Le rôle des autres acteurs de la mise en œuvre de l'expropriation**

### **1.4.1. Les délégataires et les prestataires possibles pour les collectivités territoriales expropriantes**

Dans le cadre des expropriations liées 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<sup>20</sup> 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 expropriant peut faire appel à des délégataires de droit public pour les missions suivantes :

- estimation de la valeur des biens (Direction immobilière de l'Etat<sup>21</sup>),
- portage foncier et/ou mise en œuvre des mesures foncières pour le compte d'une commune ou d'un EPCI (EPF ou EPL).

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 d'expropriation. 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.

---

20 Cf. Art. L. 515-16-7 (I) du CE

21 Depuis septembre 2016 France Domaine s'appelle la Direction immobilière de l'État qui est organisée en 59 pôles d'évaluation domaniale (PED).

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 de l'expropriation :

**Tableau 2 : Niveaux d'intervention des prestataires ou délégataires dans la procédure d'expropriation**

Étapes de l'expropriation	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
Élaboration du dossier d'enquête publique préalable à la DUP	Oui	Non	Non	Non	Oui	Non
Élaboration du dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité	Oui	Non	Non	Oui	Oui	Oui
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 expropriés	Oui	Non	Non	Oui	Non	Non

Réalisation : CEREMA DTER NC

#### 1.4.1.1. 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 depuis la phase d'acquisition du bien jusqu'à celle de remise en état des terrains.

Dans le cadre de l'expropriation, 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 l'expropriation, la liste des délégataires est limitée.

L'article L. 515-16-7 (I) du CE 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>22</sup>.

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

#### A retenir :

- **les EPF peuvent être mobilisés pour intervenir dans le cadre d'expropriation 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.**

#### En savoir plus :

- **Article L. 515-16-7 (I) du CE et articles L. 321-1 al.4 et L. 324-1 al.3 du CU.**

<sup>22</sup> Cf. Art. L. 321-1, al. 4 et L. 324-1, al. 3 du CU

### 1.4.1.2. 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>23</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 CU et agir par voie d'expropriation dans les conditions fixées par des conventions conclues avec l'un de leurs membres<sup>24</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>25</sup>

#### A retenir :

- **les EPL peuvent être mobilisées pour intervenir dans le cadre de l'expropriation 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**

#### En savoir plus :

- **Article L. 515-16-7 (I) du CE, article L. 327-1 du CU et article L. 1531-1 du CGCT.**

<sup>23</sup> Cf. Art. L. 1531-1 du CGCT

<sup>24</sup> Cf. Art. L. 327-1 du CU

<sup>25</sup> Cf. Art. L. 327-1 al. 3 et 4 du CU

### 1.4.1.3. La Direction immobilière de l'État (DIE)<sup>26</sup>

La direction immobilière de l'État, service de la direction générale des finances publiques à compétence nationale, assume plusieurs missions. Elle représente notamment l'État propriétaire ; elle 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, elle 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 la direction immobilière de l'État 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.

La direction immobilière de l'État a une mission de régulation du marché immobilier. Cependant, l'avis de la direction immobilière de l'État 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 la direction immobilière de l'État sont multiples et recouvrent notamment les acquisitions de biens par voie d'expropriation comme précisé dans le tableau ci-dessous.

La possibilité existe aussi dans le cas de l'expropriation de ne pas se conformer strictement à l'avis de la direction immobilière de l'État. 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>27</sup>.

**Tableau 3 : Interventions de la Direction immobilière de l'État**

Acquisition poursuivie dans le cadre d'une procédure par voie d'expropriation	
<b>Seuil de consultation</b>	Consultation systématique sans montant minimum
<b>Délai de réponse</b>	La direction immobilière de l'État 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 la DIE. 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 CGCT et Arrêté du 5 décembre 2016 relatif aux opérations d'acquisitions et de prises en location immobilières poursuivies par les collectivités publiques et divers organismes

#### 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 l'appuyer dans des tâches plus ponctuelles : notaires, caisse des dépôts et consignations.**

<sup>26</sup> Anciennement appelé France Domaine, cette direction a été créée par le Décret n° 2016-1234 du 19 septembre 2016 modifiant le décret n° 2008-310 du 3 avril 2008 relatif à la direction générale des finances publiques et portant création d'une direction de l'immobilier de l'État

<sup>27</sup> Cf Jurisprudence : Conseil d'État, 25 septembre 2009, *Commune de Courtenay*, n°298918.



### **1.4.2. 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 l'expropriation, – dans le cadre des PPRT<sup>28</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 exproprié, et son délégataire, si elle est destinataire de ce bien, sans pour autant être financeur<sup>29</sup>. 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>30</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>31</sup>.

28 Cf. Art. L. 515-19-1 (I) du CE

29 Cf. Partie 3 : La phase d'acquisition

30 Cf. Art. L. 515-19-2 (I) 2° et L. 515-19-2 (II) 1° du CE

31 Cf. Art. L. 515-19-2 (I) 3° et L. 515-19-2 (II) 3° du CE

## 2. Les questions préalables à se poser pour la mise en œuvre de l'expropriation

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

#### 2.1.1. Les biens concernés

L'article L. 515-16-3 (I) du CE dispose que « Dans les secteurs d'expropriation mentionnés à l'article L. 515-16, l'Etat peut déclarer d'utilité publique l'expropriation des immeubles et droits réels immobiliers au profit des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'urbanisme, dans les conditions prévues par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. ».

Par ailleurs, au regard des dispositions des articles L. 242-1 et suivants du CECUP, le propriétaire peut requérir l'expropriation de l'emprise totale de son bien y compris la partie qui n'a pas été identifiée dans une zone de mesures foncière au PPRT, considérant qu'il ne peut plus avoir le plein usage du reste de sa propriété. Il convient donc, en plus des coûts liés à l'expropriation du bâtiment considéré, d'anticiper dans les modalités de financement des mesures foncières, le coût de l'expropriation 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 cession amiable afin de faciliter le déroulement de la procédure d'expropriation.

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

- quels sont les biens inscrits en secteur d'expropriation ?
- 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 ?<sup>32</sup>
- 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 d'expropriation ?
- ces biens liés sont-ils inscrits en secteur d'expropriation ? Si non, sont-ils susceptibles de faire l'objet d'une requête en emprise totale ?
- si des biens autres que des logements sont présents, les mesures alternatives sont-elles envisagées par le propriétaire ou le gestionnaire ?

#### 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 d'expropriation
- l'identification de choix alternatifs à l'expropriation (mesures alternatives pour des biens autres que des logements...) qui peuvent être envisagés par les propriétaires ou les locataires, est importante car ils peuvent conduire à l'arrêt de la procédure d'expropriation. Ils peuvent même être envisagés en amont, avant l'approbation du PPRT ou avant le lancement de la procédure d'expropriation.

#### En savoir plus :

- **Articles L. 242-1 à L. 242-7 du CECUP.**

<sup>32</sup> Un bien d'une personne publique n'est pas automatiquement un bien du domaine public.

## 2.1.2. Les personnes expropriées

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 d'expropriation : est-elle propriétaire ou locataire du bien ?

Dans le cas où la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme va mettre en place une procédure d'expropriation, l'occupant non propriétaire comme le propriétaire va subir des 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 (notamment 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 d'expropriation et leurs estimations financières.

### 2.1.2.1. Les propriétaires

Le droit de propriété est défini par l'article 544 du Code civil (CC) 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 de l'expropriation, 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 d'expropriation 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<sup>33</sup> sur un bien ou de droits personnels<sup>34</sup> vis-à-vis d'une personne.

L'« ayant droit » peut détenir ses droits de par la loi ou de par un contrat (fermiers, locataires, ceux bénéficiant de droit à emphytéose, droits à habitation, droits d'usage ou pouvant réclamer des servitudes).

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 d'expropriation est alors particulière. En effet, l'expropriation en tant que telle 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.

#### A retenir :

- **les personnes concernées par une procédure d'expropriation 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 porter une attention particulière aux biens soumis à autorisation d'occupation temporaire (AOT) pour lesquels la procédure d'expropriation présente des particularités**

<sup>33</sup> Le droit réel s'entend par un droit portant sur une chose. Il s'applique notamment à un bien mobilier ou immobilier (Droit de propriété, droit d'usufruit ou droit de nue-propriété)

<sup>34</sup> Le droit personnel s'exerce à l'encontre d'une personne. C'est le droit dont une personne, appelée créancier est titulaire contre une autre personne, appelée le débiteur.

## **2.2. Quels coûts ?**

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

#### **2.2.1.1. L'estimation de la direction immobilière de l'État**

##### ***Sollicitation de la direction immobilière de l'État***

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 la direction immobilière de l'État 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. En effet, on considère par usage que l'estimation d'un bien réalisée par la direction immobilière de l'État 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 la direction immobilière de l'État. Par la suite, dans le cadre de la procédure, il reviendra aux collectivités expropriantes de faire cette démarche.

La demande auprès de la direction immobilière de l'État 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 la direction immobilière de l'État 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 et l'avis des autres financeurs des mesures foncières du PPRT.

### Exemples d'indemnités

Il est proposé ci-dessous une typologie des indemnités les plus courantes qui peuvent être retenues lors de l'expropriation 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 4 : Exemples d'indemnités

Légende du tableau :

	Habitation
	Activité économique avec ou sans salariés
	Sans objet

Type d'indemnité	Propriétaires		Locataires	
Principale				
De remploi				
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 de l'expropriation » 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 pour estimer au mieux le montant de la procédure d'expropriation**
- **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 la direction immobilière de l'État 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.**

#### En savoir plus :

- **Les méthodes d'estimation et la définition des possibles indemnités sont décrites dans l'annexe 1 « L'indemnisation dans le cadre de l'expropriation ».**

### 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. Ils sont notamment constitués de ce que l'on appelle 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.

Il convient également de tenir compte de la possibilité de formaliser l'acquisition sous la forme administrative (dans ce cas, l'acte est formalisé par les services de la direction immobilière de l'État). Cette possibilité offerte aux personnes publiques (État, collectivités,...) permet de réduire les coûts communément appelés « frais notariés » (qui correspondent à la fois aux honoraires des notaires mais également et sur tout aux frais d'inscription aux hypothèques) de 7 % à 0,1 %.

### 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>35</sup> font aussi l'objet d'un financement tripartite<sup>36</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>37</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 potentielle d'une procédure d'expropriation.

Pour mémoire, la convention tripartite est établie sur la base des dépenses estimées à la date de signature de la convention<sup>38</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 acquéreuse. A défaut, c'est le financement par défaut prévu à l'article L. 515-19-2 du CE qui s'applique<sup>39</sup>.

<sup>35</sup> Cf. Art. L. 515-16-7 (II) du CE

<sup>36</sup> Cf. Art. L. 515-19-1 (I) 2ème alinéa du CE

<sup>37</sup> La durée de validité de devis de démolition est limitée dans le temps. En général, ils sont valables trois mois. Ce délai n'est pas forcément toujours compatible avec les délais de mise en œuvre d'une procédure d'expropriation.

<sup>38</sup> Cf. Art. L. 515-19-1 (II) du CE

<sup>39</sup> Cf. Art. L. 515-19-1 (II) al. 2 du CE

## 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 (liées à la gestion des fonds) qu'ils sont susceptibles de réaliser :

**Tableau 5 : Prestataires ou délégataires potentiels dans la gestion des fonds et interventions connexes**

Étapes de l'expropriation	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 expropriés	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 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 exproprié.

- L'EPF comme délégataire : la collectivité acquérant le bien au terme de la procédure d'expropriation sollicite un EPF pour que ce dernier **effectue en son nom l'essentiel 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 expropriés avec ses fonds propres avant de les rétrocéder à la collectivité acquéreuse. Dans ce cas, les contributions des différents financeurs sont versées à l'EPF suite à la sollicitation de ce-dernier et sur présentation d'une copie de l'acte translatif de propriété, dûment revêtu des mentions de publication aux hypothèques.

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 acquéreuse 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.

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.

- L'EPF comme prestataire : bien qu'un EPF puisse intervenir ponctuellement dans la mise en œuvre de l'expropriation, 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 :

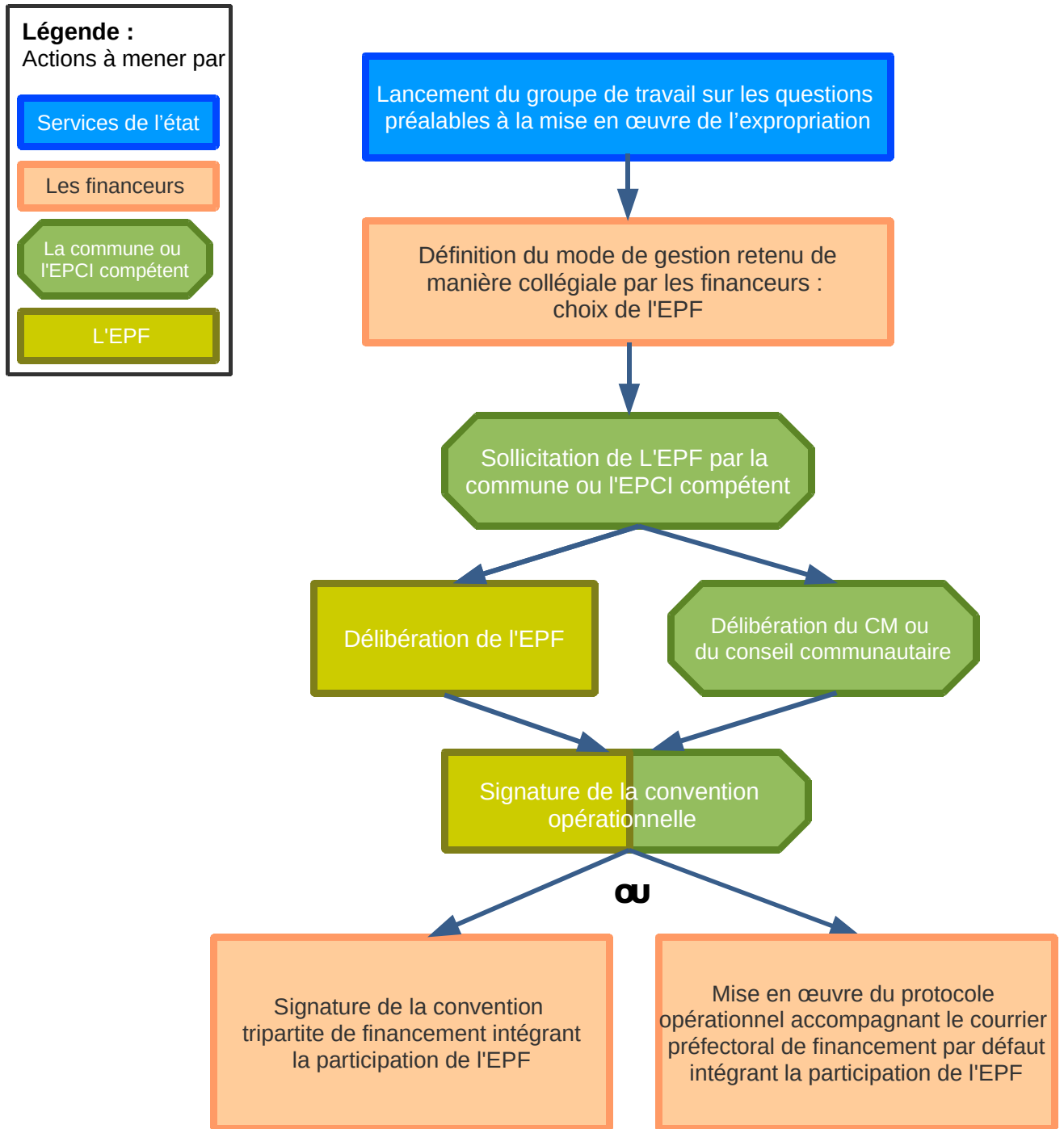
- que la commune ou les EPCI compétents soient adhérents dans le cas d'un EPFL, ce qui n'est pas le cas dans le cadre d'une intervention d'un EPF national qui ne nécessite pas d'adhésion,
- que les communes ou les EPCI compétents en matière d'urbanisme sollicitent l'EPF via une délibération,
- que l'EPF 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 de l'expropriation,
- 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'essentiel de la démarche et de la procédure d'expropriation,
- 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 de l'expropriation 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 de l'expropriation, (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 d'expropriation.
- **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 d'expropriation PPRT (portage foncier, acquisition des biens sur ses fonds propres, mise en œuvre des travaux de démolition, réaménagement des terrains expropriés, etc.).
- **Signature de la convention de financement tripartite** reprécisant 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 expropriations, 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 de l'expropriation 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<sup>40</sup>.

---

40 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 de l'expropriation, (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 d'expropriation 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 d'expropriation PPRT (portage foncier, acquisition des biens sur ses fonds propres, mise en œuvre des travaux de démolition, réaménagement des terrains expropriés, 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 d'expropriation, 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 expropriés.

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 d'expropriation 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 exproprié 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 d'expropriation, 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 :
    - Estimation de la direction immobilière de l'État ;
    - Offre de la collectivité acquéreur au propriétaire ;
    - Accord du propriétaire sur l'offre de la collectivité acquéreur ;
    - Estimation des taxes et frais notariés .
  - ✓ Dans le cadre d'une procédure judiciaire :
    - Une demande de déconsignation sur papier libre et par courrier simple;
    - Une copie d'un BIC/IBAN (relevé d'identité bancaire -RIB)
    - Justificatif d'identité du bénéficiaire ou des qualités de l'ayant-droit:
      - En cas de personne physique, une copie resto / verso de la pièce d'identité en cours de validité
      - En cas d'une personne morale, un KBIS de moins de 3 mois;
    - L'arrêté préfectoral de déconsignation indiquant :
      - La référence à l'arrêté préfectoral à l'origine de la consignation
      - Le nom et l'adresse du (ou des) bénéficiaire(s) du versement de la somme déconsignée
      - Le montant à verser à chaque bénéficiaire
      - La référence à la convention de financement
      - Le sort des intérêts de consignation.
  - ✓ 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.

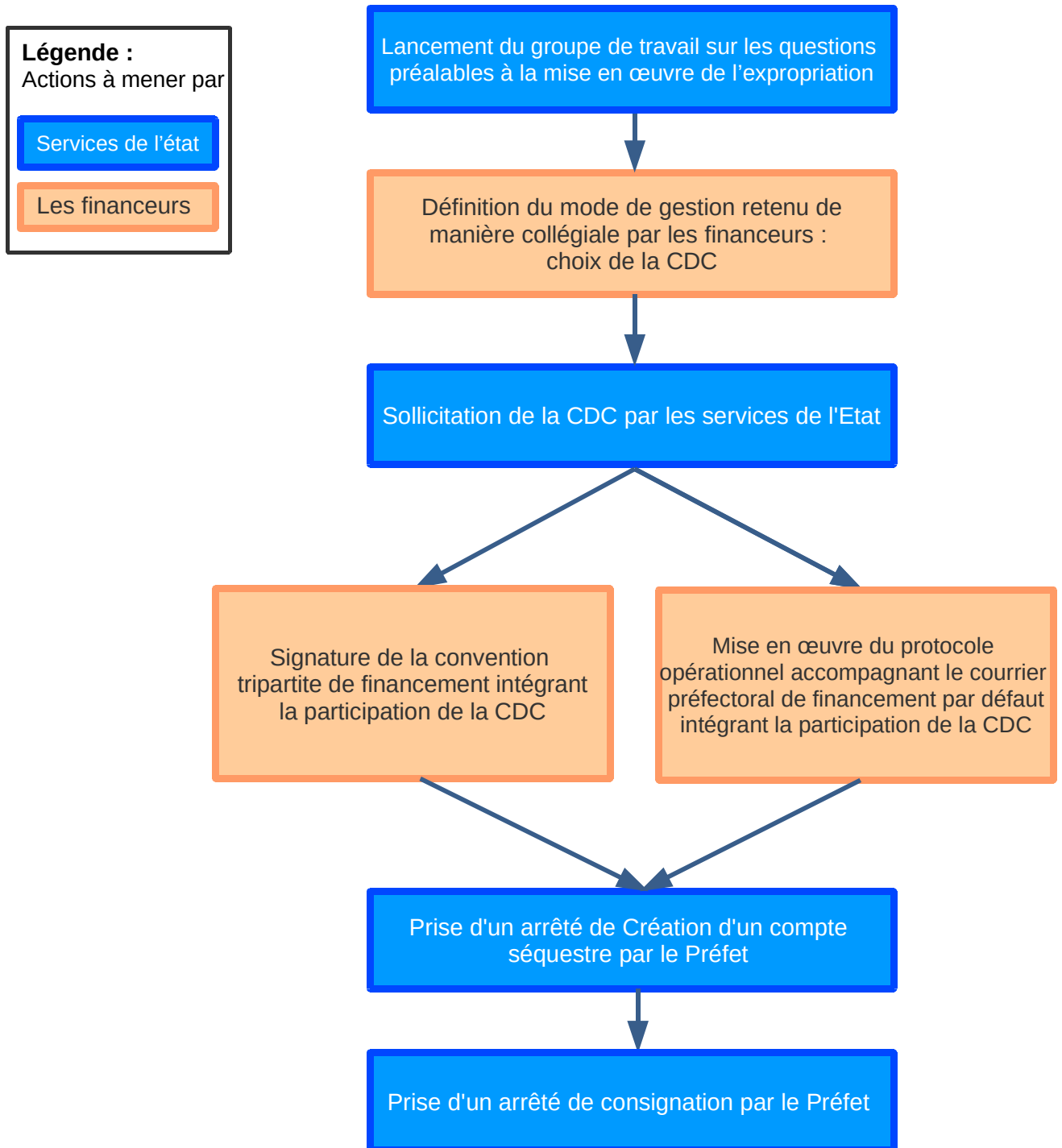
La déconsignation se fait dans les 10 jours suivant la réception du dossier complet décrit ci-dessus.

#### **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 de l'expropriation 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 de l'expropriation, (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 de l'expropriation 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 de l'expropriation (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.
- **Consignation des fonds suite à l'appel de fonds de la commune ou de l'EPCI acquéreur**

### 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 d'expropriation 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 l'expropriation qui sortiraient de son cadre réglementaire « classique » d'intervention.
- **Gestion des fonds consignés**

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

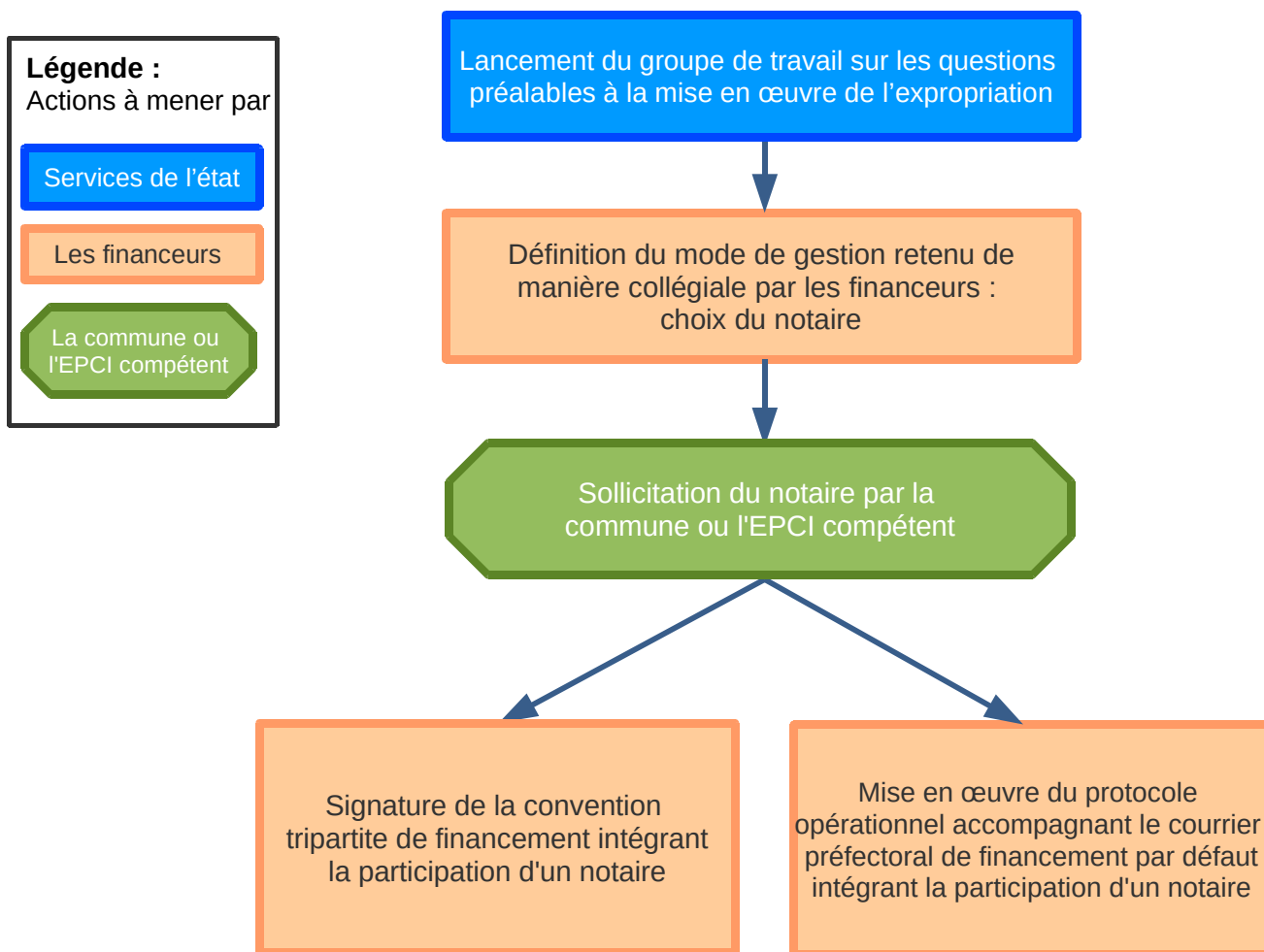
Toutefois, à la différence d'un EPF délégataire, **le champ d'action du notaire se limite à la phase d'acquisition du bien** par la collectivité ou l'EPCI compétent. Il ne peut donc intervenir lors de la phase de travaux de limitation d'accès et/ou de démolition, qui doivent alors être pris en charge 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 d'expropriation 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 de l'expropriation 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 de l'expropriation, (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 fonds 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 de l'expropriation, (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 <sup>41</sup>.

### 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 de l'expropriation, (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.
- **Consignation des fonds suite à l'appel de fonds de la commune ou de l'EPCI acquéreur**

### 2.3.3.5. Rôle du notaire

- **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 d'expropriation PPRT.
- **Gestion des fonds**

---

41 Cf 2.4.2

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

Dans le cadre de l'expropriation, 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 CE, 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>42</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 CE 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>43</sup>.

Un guide de la DGPR de 2009<sup>44</sup> 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.

---

42 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.

43 Cf. Art. L. 515-19-1 (II) du CE

44 Cf. «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

### **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 l'expropriation, sont :

- Les parties prenantes finançant et/ou acquérant le bien,
- La définition des biens expropriés,
- Le montant estimé par la direction immobilière de l'État 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<sup>45</sup> 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<sup>46</sup> 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'État, 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.

<sup>45</sup> Considérant que la procédure de délaissement peut être mise en œuvre dans un secteur d'expropriation, les conventions ont été rédigées de telle manière à prendre en compte cette procédure dans la gestion des fonds.

<sup>46</sup> Cf. Art. L. 515-19-2 (I) du CE

### **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<sup>47</sup>.

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 le plus tôt possible (avant même l'approbation du 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 et d'expropriation 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 ». Dans le cas de la procédure d'expropriation, des négociations peuvent être entamées dès la prise de l'arrêté de DUP, voire de la publicité de l'avis d'enquête publique, sachant que celle-ci peut être concomitante avec l'enquête d'approbation du PPRT.

En conséquence, les délais de gestion des fonds ne sont pas les mêmes dans le cadre de procédures d'expropriation et de délaissement. Pour ces dernières, 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 ou à la prise de l'arrêté de DUP pour l'expropriation.

**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 (que ce soit parce que le PPRT comporte à la fois des mesures d'expropriation et de délaissement ou qu'il n'y ait que des mesures d'expropriation car le délaissement y est possible), il conviendra de dissocier les modalités de transaction des fonds entre expropriation et délaissement.

<sup>47</sup> Cf. «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

### 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 ou acte administratif), 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 vendeur 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.

#### 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. L'étape de l'acquisition : les actions à réaliser

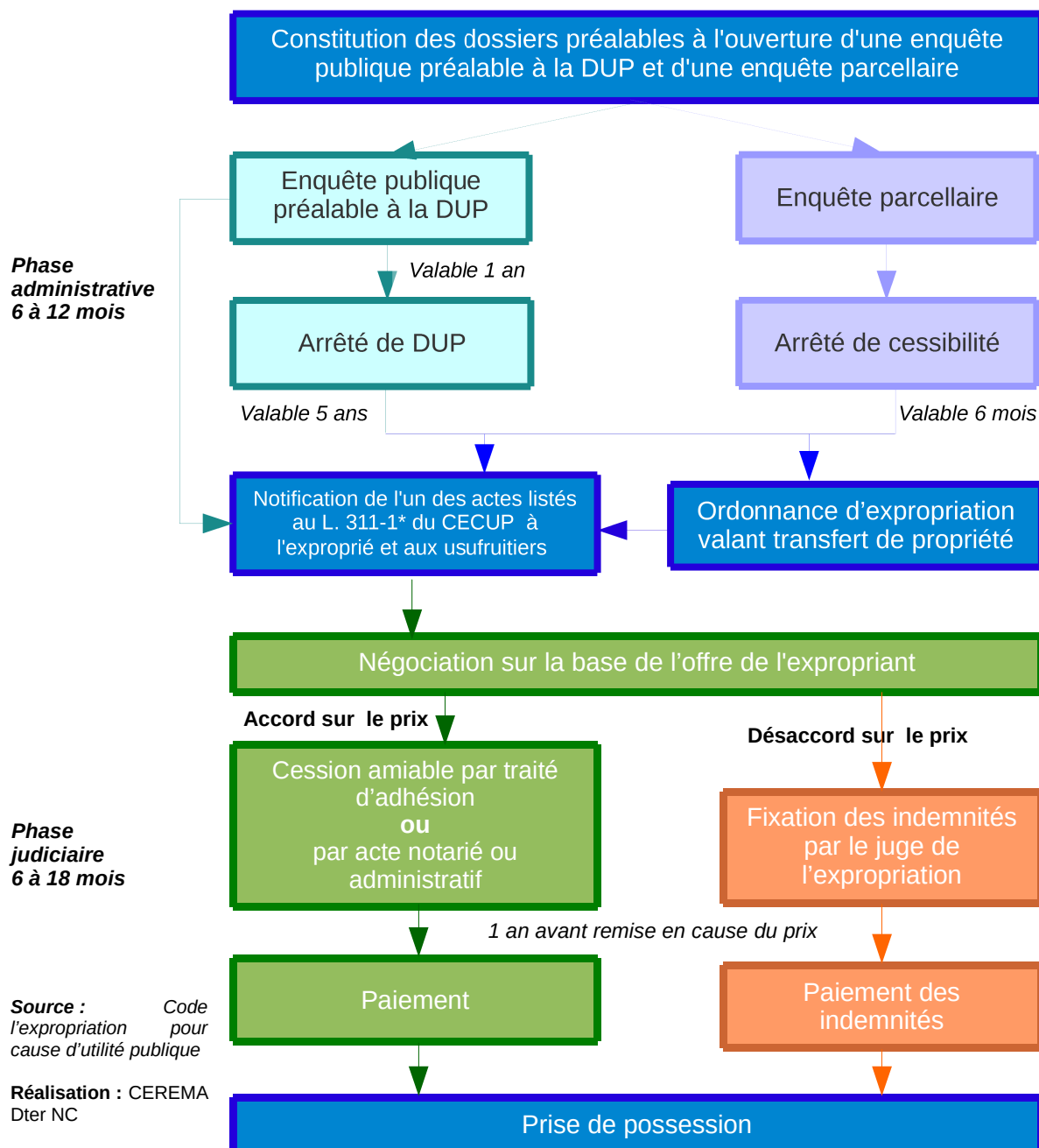
Suite à l'étape préalable qui va permettre notamment l'identification des biens et des personnes expropriés et la mise en œuvre du financement, on va entrer dans l'étape d'acquisition à savoir la procédure d'expropriation à proprement dite.

Il convient de rappeler que dans les secteurs d'expropriation, la procédure de délaissement est possible. Si tel est le cas, il convient de lire le document suivant : « Éléments de connaissance et d'aide à la mise en œuvre du délaissement dans le cadre des PPRT », CEREMA, Mai 2016.

Il convient de rappeler que la procédure réglementaire d'expropriation dispose de deux grandes phases : l'une dite administrative, la seconde dite judiciaire et que dans le cas de la sollicitation d'un EPF, c'est lui qui substituera à la commune ou à l'EPCI compétent en matière d'urbanisme pour mener la procédure décrite dans ce chapitre.

Le niveau d'intervention des communes ou EPCI compétents en matière d'urbanisme n'est pas le même dans ces deux phases.

Illustration 6 : Schéma des principaux délais et des principales phases de la procédure de l'expropriation



*\* soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation*

La première phase visant à la prise de deux arrêtés de cessibilité et de DUP est principalement menée par les services de l'État. Toutefois, elle nécessite également l'intervention de la commune ou de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme comme cela est expliqué en partie 3.1.

Pour la seconde, la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme est le principal acteur intervenant puisqu'il s'agit de conclure l'acquisition. Elle est détaillée en partie 3.2 et 3.2.3.

### **3.1. La phase administrative de la procédure d'expropriation**

#### **3.1.1. Synthèse des étapes de la phase administrative**

Pour mémoire, il est rappelé qu'avant toute signature d'une DUP, le PPRT doit être approuvé.

Il n'y a pas *a contrario* de la procédure de délaissement, de nécessité de disposer d'une convention de financement ou d'être en situation de financement par défaut pour lancer la procédure d'expropriation.

La disposition particulière qui peut modifier le déroulé du cas général décrit ci-après est la suivante.

Suite à la loi n° 2013-619 du 16 juillet 2013 et à l'ordonnance n°2015-1324 du 22 octobre 2015 relative aux plans de prévention des risques technologiques, deux possibilités sont données pour la réalisation de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de l'expropriation :

- soit elle est réalisée en parallèle de l'enquête publique préalable à l'approbation du PPRT,
- soit elle est réalisée seule, après l'approbation du PPRT.

**Ces dispositions spécifiques appellent deux remarques :**

**- pour que l'enquête publique PPRT vaille enquête publique DUP, le dossier soumis à enquête en application de cet article devra comprendre les pièces prescrites par le II de l'article R. 112-5 du CECUP ;**

**- si la DUP ne peut être prise dans le délai de 2 ans<sup>48</sup> à la suite de l'enquête relative au PPRT, une enquête DUP « classique » conformément au CECUP devra être organisée.**

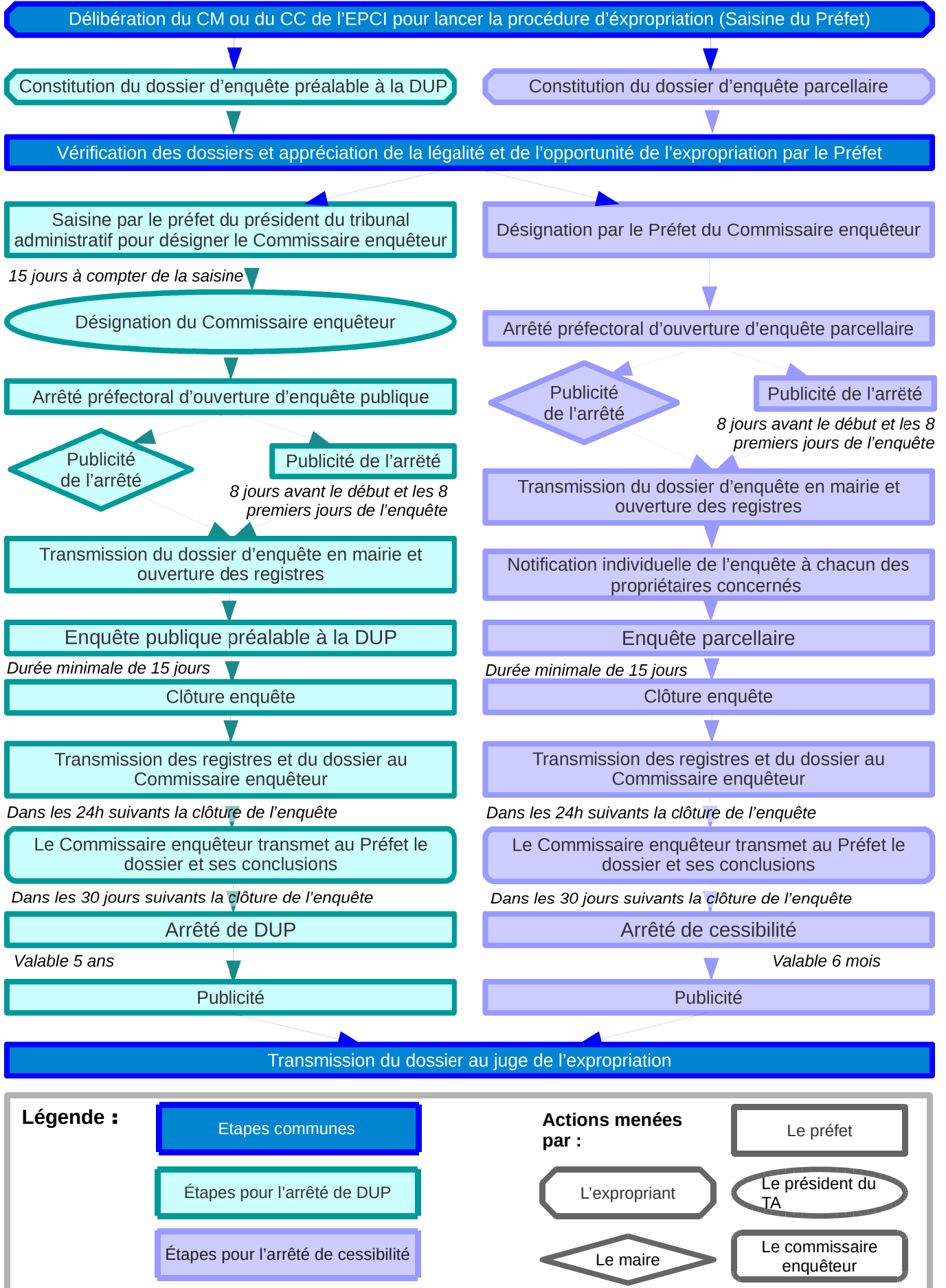
Le schéma page suivante retrace les différentes étapes de la phase administrative.

Les communes et/ou EPCI compétents en matière d'urbanisme sont identifiés dans ce schéma sous la terminologie « L'expropriant ».

---

48 Cf. Art. L. 121-2 du CECUP

**Illustration 7 : Schéma des étapes de la phase administrative de l'expropriation dans le cadre des PPRT**



Dans le cas général, la phase administrative commence par la prise d'une délibération du conseil municipal ou du conseil communautaire pour saisir le préfet et par la constitution de deux dossiers :

- un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique,
- un dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.

En effet, l'État dispose du monopole du droit régalien d'exproprier. Les autorités de l'État contrôlent entièrement l'utilisation de cette procédure à chacun des différents stades de celle-ci. Elles demeurent seules habilitées à :

- ✓ initier le processus d'expropriation en décidant d'ouvrir l'enquête publique,
- ✓ apprécier le caractère d'utilité publique qui s'attache à la réalisation de l'opération,
- ✓ prendre la déclaration d'utilité publique<sup>49</sup>,
- ✓ procéder à l'ouverture de l'enquête parcellaire et à prononcer la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet<sup>50</sup>,
- ✓ permettre, enfin, en transmettant à l'issue de la phase administrative l'ensemble du dossier au juge de l'expropriation, que cette procédure soit menée à son terme<sup>51</sup>.

La procédure d'expropriation dans le cadre des PPRT ne fait pas exception à la règle en la matière ce qui signifie que l'État, représenté par le préfet et ses services, devront mener la phase administrative de la procédure d'expropriation.

Les dossiers d'enquêtes sont transmis aux services de la préfecture car c'est le préfet qui prendra les arrêtés de DUP et de cessibilité.

Après désignation des commissaires enquêteurs (par le président du tribunal administratif pour l'enquête publique préalable à la DUP et par le préfet pour l'enquête parcellaire), le préfet prend un arrêté d'ouverture d'enquête publique et un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire, fixant les modalités de ces enquêtes (lieu, durée, horaires...).

Les deux enquêtes sont menées indépendamment ou peuvent l'être également conjointement<sup>52</sup>. Dans ce dernier cas, il n'y aura qu'un seul arrêté d'ouverture d'enquête publique et parcellaire contenant les informations nécessaires à ces deux enquêtes.

A l'issue des enquêtes, le préfet prend les deux arrêtés de DUP et de cessibilité qui peuvent être des arrêtés conjoints.

Les communes ou EPCI compétents en matières d'urbanisme doivent donc dans le cas général adresser un courrier de demande auprès du préfet pour lancer la procédure d'expropriation accompagné :

- d'une délibération du conseil municipal ou communautaire,
- d'un dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique,
- d'un dossier d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.

Ces étapes sont détaillées dans les paragraphes suivants.

Ils doivent également dans le cadre de l'enquête parcellaire notifier à toutes les personnes concernées (propriétaire et ayants droit) le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie par recommandé avec accusé de réception.

Dans le cas où une double enquête publique (PPRT – DUP) a été menée, la commune ou l'EPCI compétent en matière d'urbanisme ne devra adresser que le dossier d'enquête parcellaire et la délibération du conseil municipal ou communautaire.

D'autre part, le maire de la commune où se déroule les enquêtes sus-mentionnées doit assurer la publicité des avis d'ouverture d'enquête publique et parcellaire, de l'arrêté de DUP et de l'arrêté de cessibilité par voie d'affichage certifié par ses soins.

Il doit aussi clôturer les registres d'enquête parcellaire et les transmettre au commissaire enquêteur. Il peut également être amené à le faire pour l'enquête publique si cela est prévu dans l'arrêté d'ouverture de cette enquête.

49 Cf. Art L. 121-1, R. 121-1 et R. 121-2 du CECUP

50 Cf. Art L. 132-1 du CECUP

51 Cf. Art R. 221-1 du CECUP

52 Il convient de préciser que les deux enquêtes mentionnées sont l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

### 3.1.2. La saisine du préfet

Art. L. 2121-29 du CGCT

Elle doit être opérée par l'expropriant.

Elle se traduit par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme. Elle vise à demander la déclaration d'utilité publique pour mener l'expropriation des biens concernés.

#### **La délibération de l'organe expropriant**

Tout dossier d'enquête est transmis au préfet accompagné de la délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la D.U.P. (Cf. Article L. 2121-29 du CGCT). Un simple courrier de l'exécutif est insuffisant.

Pour les projets à l'initiative des communes : le juge sanctionne l'insuffisance de la note explicative de synthèse qui doit être jointe à la convocation des élus, en application de l'article L. 2121-12 du CGCT (CAA Nantes, 24 juin 2006, n° 05NT00963 et CAA Versailles, 10 mai 2007, n° 05VE01455).

Il revient donc au préfet, avant de lancer l'enquête préalable d'utilité publique, de vérifier la production et le contenu de cette note explicative de synthèse que le Conseil d'État considère, de manière générale, comme une formalité substantielle dont la méconnaissance entache d'illégalité la délibération et par conséquent la DUP (CE, 14 décembre 2001, n° 226042. QE Sénat n° 25404 du 23/11/2006)

Source : Extrait du «Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements », DGCL, août 2015, p. 20

Un exemple de délibération est proposée en annexe 9

La saisine du préfet doit être accompagnée par l'expropriant d'un dossier comportant pour l'enquête publique<sup>53</sup> :

- une notice explicative,
- le plan de situation du projet,
- le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

La saisine du préfet doit être accompagnée par l'expropriant d'un dossier comportant pour l'enquête parcellaire<sup>54</sup> :

- un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments,
- l'état parcellaire (liste des propriétaires).

Des exemples de dossier d'enquête publique préalable à la DUP et de dossier d'enquête parcellaire sont présentés en annexe 10 et 11.

<sup>53</sup> Cf. Art. R. 112-5 du CECUP

<sup>54</sup> Cf. Art. R. 131-3 du CECUP

### 3.1.3. Constitution du dossier d'enquête préalable à la DUP

#### Art. R. 112-5 du CECUP

Le dossier d'enquête publique est réglementaire dans la procédure de droit commun et constitué *a minima* des éléments cités précédemment.

Concernant la procédure d'expropriation propre au PPRT, elle constitue une procédure de droit commun simplifiée, car il s'agit d'une acquisition de biens stricto sensu sans projet de réalisation d'ouvrages ou de travaux *a posteriori* comme cela pourrait être le cas pour une infrastructure de transport ou une opération de logements sociaux.

#### 3.1.3.1. La notice explicative

##### La notice explicative

La notice explicative est la pièce maîtresse du dossier. Elle présente les aspects juridiques, matériels, géographiques de l'opération. Elle doit faire ressortir l'objet de l'opération et démontrer l'utilité publique du projet.

Selon l'article R. 134-22 1° du Code des relations entre le public et l'administration, la notice explicative « indique l'objet du projet et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement. ».

Ses indications sont suffisantes si elle mentionne l'objet, les caractéristiques essentielles, les avantages et les incidences du projet (Cf. TA Montpellier, 20 mars 1996, JurisData n° 000039).

C'est une pièce essentielle du dossier qui ne peut être modifiée en cours d'enquête pour assigner à l'opération une nature différente de celle prévue initialement. (Cf. TA Clermont-Ferrand, 7 décembre 1979, Rec., p. 550).

Source : Extraits du « Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements », DGCL, août 2015, p. 20 et du « Traité de l'expropriation des biens », Michel Huyghe et Isidro Perez Mas, Editions Le Moniteur, 2014, p. 77.

La notice explicative doit donc comporter un exposé justificatif complet du projet envisagé et fournir aux intéressés une information précise sur la nature et la portée exacte de l'opération soumise à enquête, afin de permettre à ces derniers d'apprécier les raisons pour lesquelles a été retenu le projet ainsi que l'intérêt qui s'y rattache.

#### 3.1.3.2. Le plan de situation du projet et le périmètre délimitant les immeubles à exproprier

##### Le plan de situation des immeubles

##### Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier

**Le plan de situation** n'a pas pour objet de déterminer les parcelles éventuellement soumises à expropriation, mais il doit permettre aux intéressés de connaître la localisation des travaux envisagés (Cf. CE, 13 février 1980)

**Le plan de situation** doit permettre de localiser le projet par rapport à l'ensemble de la commune (son échelle est généralement comprise entre 1/10 000e et 1/50 000e).

Enfin, dans un dossier simplifié, le **périmètre** (sous forme de plan) doit porter à la connaissance du public les immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation.

Source : Extrait du « Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements », DGCL, août 2015, p.21

NB : Dans le cas de la procédure d'expropriation propre aux PPRT, on pourra considérer que le plan de zonage du PPRT identifiant les zones d'expropriation possibles pourrait constituer le plan de situation et le périmètre délimitant les immeubles à exproprier dans le cas où son échelle de représentation serait adaptée aux conditions précisées ci-dessus.

### 3.1.3.3. L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser

#### **L'estimation sommaire des acquisitions à réaliser**

En vertu des dispositions des articles L. 1311-9 et suivants du code général des collectivités territoriales et l'article 23-II-3° de la loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001, la consultation de la DIE est obligatoire pour établir l'estimation sommaire des dépenses.

Cette appréciation doit permettre aux intéressés de s'assurer que les travaux ou ouvrages, compte tenu de leur coût total réel, tel qu'il peut être raisonnablement apprécié à l'époque de l'enquête, ont un caractère d'utilité publique (Cf. CE ass, 23 janvier 1970, *Epoux Néel*, n° 68324 – CE, 7 juin 1999, *Ville de Neuilly-sur-Seine*, n° 163949).

**Attention** : Une sous-estimation manifeste du coût peut entraîner l'irrégularité de la procédure. Le juge apprécie l'estimation notamment par rapport à l'avis de la DIE.

*Source : Extrait du «Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements », DGCL, août 2015, p. 21 et 22*

Si en vertu des dispositions des articles L. 1311-9 et suivants du CGCT et de l'article 23-II-3° de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001, la consultation de la Direction immobilière de l'État est obligatoire pour établir l'estimation sommaire des dépenses, aucune disposition n'impose que cet avis figure au dossier d'enquête. L'expropriant doit à nouveau solliciter cet avis en cas de changement de circonstances de fait ou de droit entre le moment où il a été émis et la date de constitution du dossier.

NB : Dans le cas de la procédure propre au PPRT, on pourrait considérer que l'estimation des mesures foncières établie en préalable à la phase de stratégie au cours de l'élaboration du PPRT serait suffisante pour le dossier d'enquête publique préalable, si elle a été réalisée sur l'ensemble des biens. Toutefois, il est clairement énoncé que l'estimation sommaire des acquisitions à réaliser doit être établie sur la base d'un avis de la DIE. D'autre part, cette estimation ne sera pas suffisante dans le cas où il serait fait appel au juge pour fixer les indemnités. Dans ce cas, c'est un avis circonstancié de la DIE qui sera nécessaire.



### 3.1.4. Constitution du dossier d'enquête parcellaire

Art. R. 131-3 du CECUP :

« L'expropriant adresse au préfet, pour être soumis à enquête dans chacune des communes où sont situés les immeubles à exproprier :

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. »

NB : La procédure propre au PPRT n'induit pas de différence avec les autres procédures en ce qui concerne la constitution du dossier d'enquête parcellaire.

#### 3.1.4.1. Le plan parcellaire

##### **Le plan parcellaire**

Le plan parcellaire (généralement établi au 1/1 000e) doit indiquer précisément l'ensemble des terrains concernés par l'opération (parcelles déjà acquises et parcelles à acquérir) : l'emprise du projet doit apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre doit être en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux (dans le dossier d'enquête publique).

Quelques jurisprudences complémentaires :

- ✓ il doit déterminer très exactement et sans possibilité de confusion les parcelles à exproprier (Cf. CE 25 janvier 1967, *AJDA* 1967 II 478, obs P. Laporte), mais seules les erreurs de caractère substantiel entachent d'irrégularité la procédure (Cf. CE, 18 janvier 1991, *RDP* 1991, p. 1752) ;
- ✓ un ancien plan cadastral a pu valablement être utilisé au lieu du plan rénové s'il n'en est résulté aucune inexactitude dans la liste des propriétaires (Cf. CE 1er juillet 1977, *AJDA* 1978, p. 392, note P. Châteaureynaud) ;
- ✓ une erreur sur le plan quant à l'implantation exacte de la maison des requérants est sans incidence, dès lors qu'elle n'est pas de nature à induire le public et les intéressés en erreur sur la nature et les conséquences de l'opération envisagée (Cf. CE 18 janv. 1991, *AJPI* 1991, p. 580, chr. R. Hostiou) ;
- ✓ l'absence d'un document d'arpentage, s'il doit en être dressé un, ne constitue pas un vice de forme si, d'après l'état et le plan parcellaires joints, l'emprise permet une identification précise des parcelles à transférer à l'expropriant (Cf. CAA Nancy, 1er juillet 1999, *AJDI* 2001, p. 799, chr. R. Hostiou).

Source : Extrait du «*Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements*», *DGCL*, août 2015, p. 26 et du «*Traité de l'expropriation des biens*», Michel Huyghe et Isidro Perez Mas, *Éditions Le Moniteur*, 2014, p. 152-153

### 3.1.4.2. L'état parcellaire (liste des propriétaires)

#### L'état parcellaire

L'état parcellaire doit permettre l'identification des propriétaires et des ayants droit pour chaque parcelle comprise dans l'emprise du projet, en mentionnant la désignation cadastrale, la nature du terrain, la superficie des parcelles, l'emprise à acquérir et l'emprise restante.

L'expropriant doit rechercher les noms et adresses des propriétaires (Cf. Cass. 3e Civ, 27 février 1973, *Poisson*) et notifier individuellement à chacun des propriétaires connus le dépôt de dossier d'enquête parcellaire en mairie (Cf. CE, 1er juillet 1994, *M. Moussière* n° 119511).

A titre d'exemple, l'état parcellaire peut se présenter de la manière suivante :

Références cadastrales		Identité des propriétaires	Nature du terrain	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Superficie à acquérir (m <sup>2</sup> )	Superficie restante (m <sup>2</sup> )
Section et n° de parcelle	Adresse ou lieu-dit					
AX 103	Rue...	Mme X	Sol			
AX 202	Rue...	M. Y	Prairie			

Source : Extrait du «Guide pratique de la phase administrative de l'expropriation au profit des collectivités territoriales ou de leurs groupements », DGCL, août 2015, p. 26-27

En complément de l'état parcellaire type présenté ci-dessus, une attention particulière devra être portée à la désignation des personnes physiques ou morales intéressées, ainsi :

- pour les particuliers : on doit retrouver les noms, prénoms, date de naissance, domicile et profession, situation et régime matrimonial,
- pour les commerçants : numéro d'immatriculation au registre de commerce,
- pour les sociétés : forme juridique, siège social,
- pour les associations : siège, date et lieu de dépôt de leur déclaration.

Il est également important de connaître l'ensemble des ayants droit (ce sont les personnes qui sont susceptibles d'exercer des droits sur le bien identifié : usufruitiers, héritiers...) concernés et leurs noms, prénoms, profession et domicile.

Si les intéressés ne fournissent pas l'intégralité des informations nécessaires à la rédaction de l'état parcellaire, l'administration sera obligée de faire les recherches auprès de l'ensemble des services publics à même de lui fournir ces informations.

#### **A retenir :**

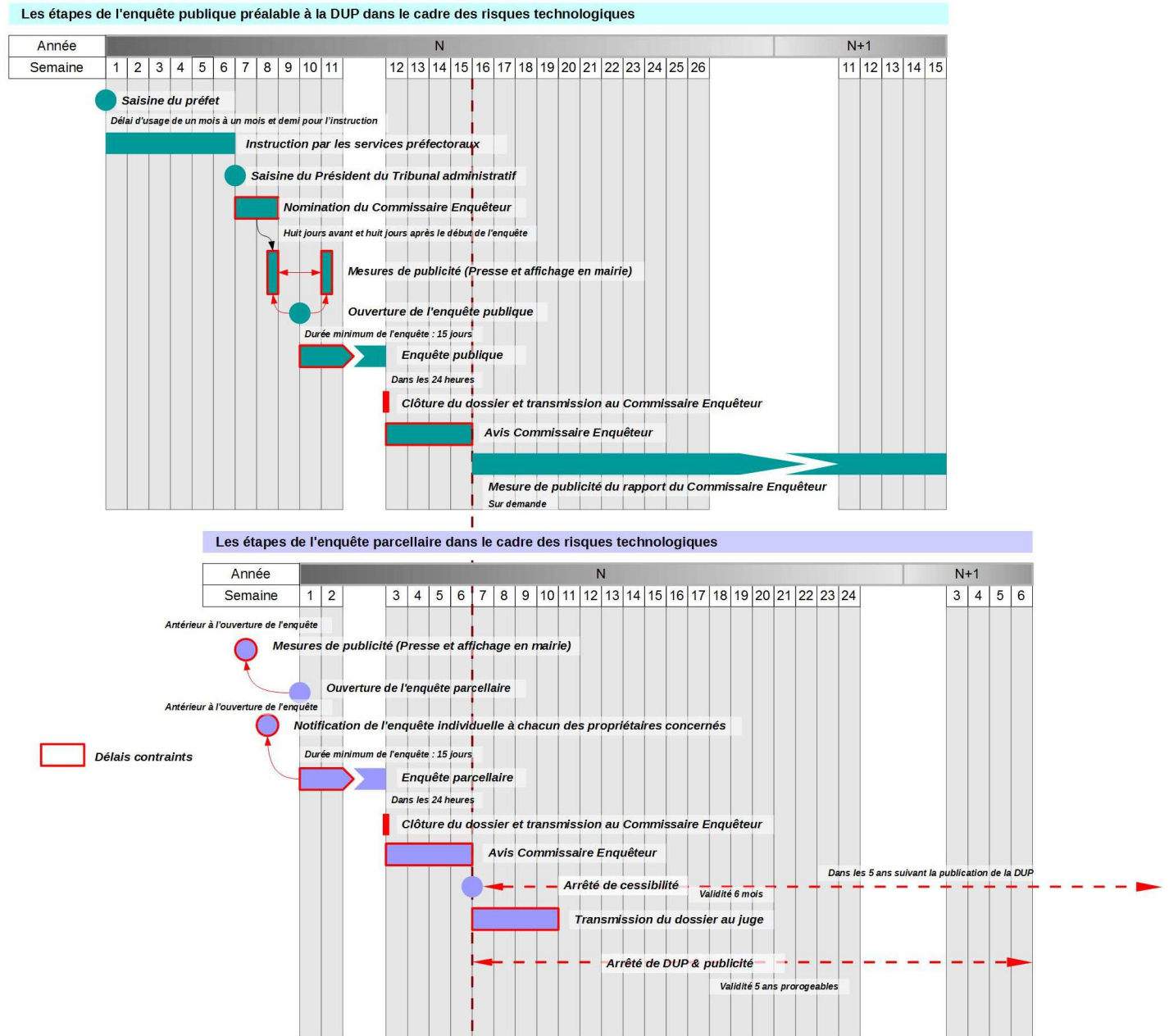
- **les communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme considérés comme les expropriants interviennent peu dans la phase administrative de l'expropriation, la prise d'arrêtés de déclaration d'utilité publique et de cessibilité étant des prérogatives de l'État,**
- **les communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme doivent délibérer pour approuver l'acquisition des biens soumis à une procédure d'expropriation et constituer les dossiers d'enquête publique et d'enquête parcellaire,**
- **il existe une alternative au cas général, l'enquête publique du PPRT peut valoir également enquête publique préalable à la DUP. Dans ce cas, l'expropriant n'aura pas à constituer de dossier d'enquête publique lors de la saisine du préfet**

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

- **Un exemple de délibération de saisine du préfet (en annexe 9) ;**
- **Un exemple de dossier d'enquête publique préalable à la DUP et de dossier d'enquête parcellaire (en annexe 10 et 11).**

### 3.1.5. Le calendrier prévisionnel de la phase administrative

Illustration 8 : Calendrier de la phase administrative



Source : Code l'expropriation pour cause d'utilité publique

Réalisation : CEREMA Dter NC

**NB :** Le planning prévisionnel ci-dessus a été établi sur la base des délais réglementaires contenus dans le CECUP et des retours d'expérience.

Il ne constitue pas un planning définitif, en effet, en l'absence de délais réglementaires pour chacune des étapes, le calendrier prévisionnel peut se retrouver rapidement étendu.

## **3.2. La phase judiciaire de la procédure d'expropriation**

### **3.2.1. Synthèse des étapes de la phase judiciaire**

Suite à la déclaration d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité, le transfert de propriété peut se faire soit par cession amiable, soit par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation<sup>55</sup>. La prise d'une ordonnance d'expropriation peut permettre néanmoins un accord amiable ultérieur sur le prix.

Dans un premier temps, des étapes obligatoires (ces étapes sont communes à l'expropriation cession amiable et à l'expropriation par voie d'ordonnance du juge de l'expropriation) doivent être réalisées par l'expropriant représentées en bleu sur le schéma page suivante.

Puis par la suite, soit l'expropriant et l'exproprié arrivent à un accord dit de « cession amiable »<sup>56</sup> (étapes représentées en vert sur le schéma page suivante), soit il est fait appel au juge de l'expropriation pour fixer les indemnités que percevra l'exproprié (étapes représentées en orange sur le schéma page suivante).

Les communes et/ou EPCI compétents en matière d'urbanisme sont identifiées dans le schéma page suivante sous la terminologie « L'expropriant ».

**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.

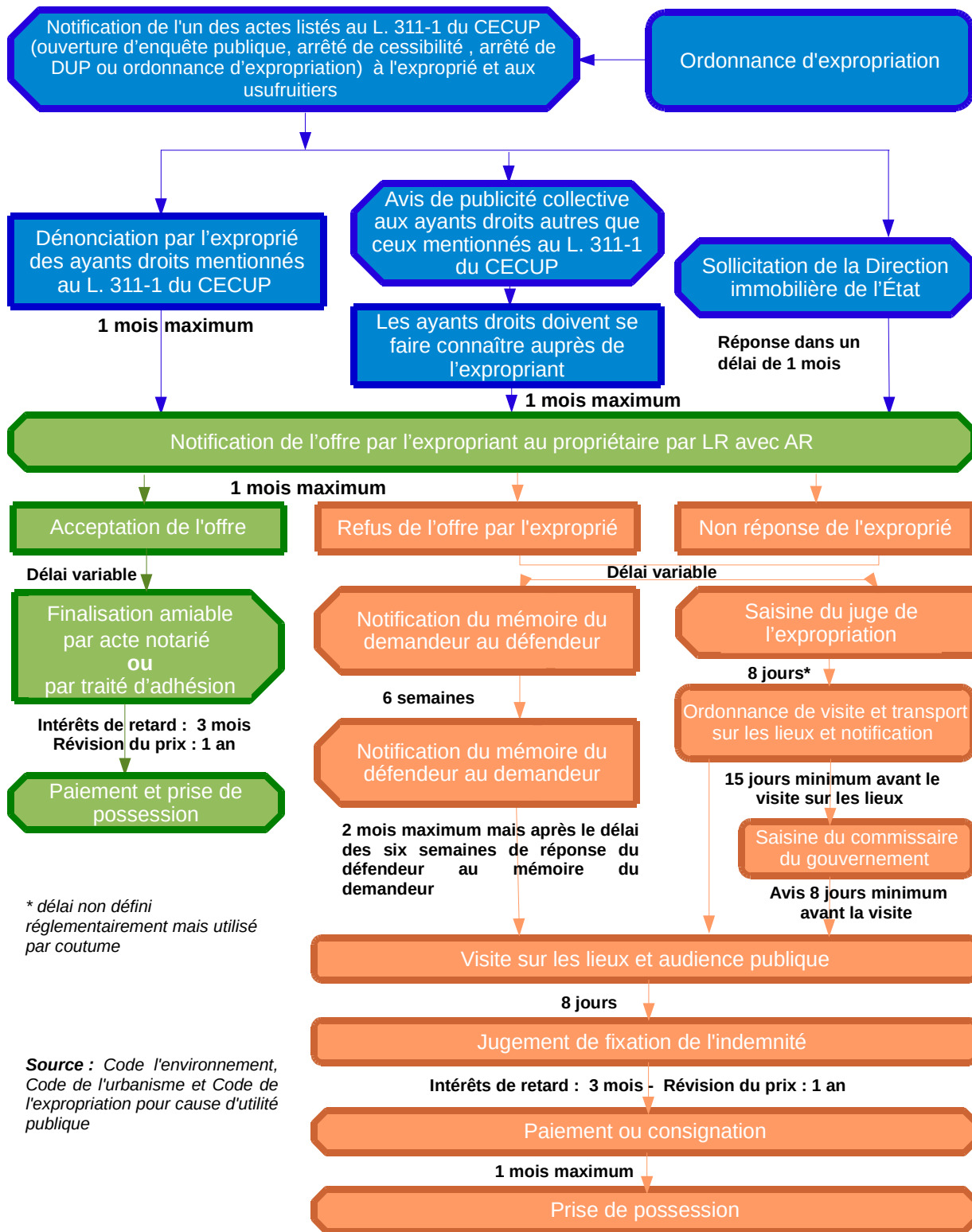
Dans les autres cas y compris celui où un notaire a été mandaté pour négocier l'acquisition par voie amiable du bien, **ce sera à la commune ou l'EPCI compétent de réaliser les différentes étapes de la procédure.**

---

55 Cf. Art. L. 220-1 du CECUP

56 A différencier de l'acquisition amiable qui se fait en dehors de toute procédure d'expropriation, délaissement ou préemption

Illustration 9 : Schéma détaillé de la phase judiciaire de l'expropriation



\* délai non défini réglementairement mais utilisé par coutume

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

<b>Légende :</b>	Etapes communes	<b>Actions menées par :</b>	Le propriétaire
	Transaction par voie judiciaire		Le propriétaire <b>ET</b> l'expropriant
	Transaction par voie amiable		Le propriétaire <b>OU</b> l'expropriant
			Le juge de l'expropriation

Réalisation : CEREMA Dter NC

Tableau 6 : Les étapes de la procédure d'expropriation – Phase judiciaire

Déroulement de la procédure	Personne compétente	Acte à prendre	Obligatoire	Délais	Textes applicables
<b>PHASE JUDICIAIRE (1/2)</b>					
Notification de l'un des documents mentionnés au L. 311-1 en vue de la fixation des indemnités	L'expropriant	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui	Pas de délai. Par contre les délais de recours courent à compter de la notification	Art. L. 311-1, R. 311-1 et R. 311-30 du CECUP
Ordonnance d'expropriation	Le juge de l'expropriation	Ordonnance	Oui	15 jours à compter de la réception du dossier. Sauf si demande complémentaire sur le dossier	Art. L. 220-1, L. 221-1 et L. 221-2, L. 222-1 à L. 222-4, L. 223-1 et L. 223-2 ; R. 221-1 à R. 221-8 et R. 223-1 à R. 223-8 du CECUP
Dénonciation des ayants droit	L'exproprié	Courrier	Oui	Un mois à compter de la notification de l'ordonnance d'expropriation	Art. L. 311-2 et R. 311-1 du CECUP
Publicité collective aux ayants droit autres que ceux mentionnés au L. 311-1	L'expropriant et certifié par le Maire	Affichage en mairie Avis dans un journal du département	Oui	Les ayants droit ont un mois pour se faire connaître	L. 311-3 et R. 311-2 du CECUP
Notification de l'offre de l'expropriant	L'expropriant	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui		Art. L. 311-4 et R. 311-4 à R. 311-8 et R. 311-30 du CECUP
Acceptation ou refus des offres	L'exproprié	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui	Dans le mois qui suit la notification des offres de l'expropriant	Art. L. 311-4 et R. 311-9 du CECUP
Saisine du juge par le demandeur (la partie la plus diligente : l'expropriant ou l'exproprié)	L'expropriant ou l'exproprié	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui	1 mois à compter de la notification des offres si pas d'accord amiable ou sans réponse	Art. L. 311-6 et R. 311-9 du CECUP
Notification du mémoire du demandeur au défendeur	L'expropriant ou l'exproprié	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui	A la même date que la saisine du juge	Art. R. 311-9, R. 311-10, R. 311-12 et R. 311-13 et R. 311-30 du CECUP
Notification du mémoire du défendeur au demandeur	L'exproprié ou l'expropriant	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui	Dans les six semaines suivant la notification du mémoire du demandeur	Art. R. 311-11 à R. 311-13 et R. 311-30 du CECUP
Ordonnance de visites	Le juge de l'expropriation	Ordonnance	Oui		Art. R. 311-14 du CECUP
Notification de l'ordonnance à l'expropriant, à l'exproprié et au commissaire du gouvernement (Direction immobilière de L'État)	Le juge de l'expropriation	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui	Au moins 15 jours avant la visite des lieux	Art. R. 311-15 et R. 311-30 du CECUP
Saisine du commissaire du gouvernement (Direction immobilière de L'État)	Le juge de l'expropriation	Courrier	Oui	Au moins 15 jours avant la visite des lieux	Art. R. 212-1, R. 311-15 à R. 311-17 du CECUP

Déroulement de la procédure	Personne compétente	Acte à prendre	Obligatoire	Délais	Textes applicables
<b>PHASE JUDICIAIRE (2/2)</b>					
<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 mais postérieurement aux six semaines de délai de réponse au mémoire du demandeur	Art. 311-14 (Visite des lieux) et R. 311-18 à R. 311-20 (Audience) du CECUP
<b>Jugement de fixation de l'indemnité</b>	Le juge de l'expropriation	Jugement	Oui	8 jours à compter du transport sur les lieux et de l'audience publique	Art L. 311-5, L. 311-8, L. 321-1 à L. 321-6, L. 322-1 à L. 322-13, L. 423-3 et R. 311-21 à R. 311-23, R. 322-1 à R. 322-6 et R. 423-9 du CECUP
<b>Notification du jugement de fixation des indemnités</b>	Le juge de l'expropriation	Courrier recommandé avec accusé de réception	Oui	10 jours si le jugement est définitif 5 jours si les indemnités sont provisionnelles	Art. R. 311-30 à R. 311-32 du CECUP
<b>Paiement du prix</b>	L'expropriant ou délégataire		Oui	1 an à compter de la décision définitive de fixation du prix, sinon l'exproprié peut demander sa réévaluation A partir de 3 mois de délais de paiement des intérêts de retard peuvent être demandés.	Art. L. 323-1 à L. 323-4 et R. 323-1 à R. 323-14 du CECUP
<b>Prise de possession des biens</b>	L'expropriant		Oui	1 mois maximum à compter du paiement ou de la consignation des indemnités	Art. L. 231-1 et R. 231-1 du CECUP

*Source : Code l'expropriation pour cause d'utilité publique*

*Réalisation : CEREMA Dter NC*

### 3.2.2. L'expropriation par voie amiable ou cession amiable

#### 3.2.2.1. A quel moment la cession amiable peut-elle avoir lieu ?

Les cessions amiables peuvent être envisagées dans le cadre des PPRT mais sous réserve du respect de certaines conditions, permettant de garantir à ces cessions leur statut de mesure foncière.

En premier lieu, il convient de différencier deux types de négociations amiables :

- l'acquisition amiable telle que mentionnée dans le Code de l'environnement par exemple ;
- l'accord ou la cession amiable mentionnés notamment à l'article L. 222-2 du CECUP.

L'acquisition amiable est le fait de procéder au transfert de propriété du bien sans passer par une procédure d'expropriation (DUP et ordonnance d'expropriation notamment).

L'accord ou la cession amiable est le fait de procéder au transfert de propriété sans avoir recours à une décision du juge de l'expropriation.

Dans le cadre des PPRT, la cession amiable doit s'accompagner d'une DUP pour reconnaître le caractère de mesure foncière de cette acquisition et ainsi garantir le financement tripartite de ces mesures.

La cession amiable peut se produire à différents moments en cas d'expropriation :

- avant la DUP (elle sera alors assimilable à une acquisition amiable mais devra être notifiée au juge de l'expropriation et faire l'objet d'une ordonnance de donner acte<sup>57</sup>) ;
- avant la DUP mais après le lancement de l'enquête publique préalable à la DUP. Dans ce cas, la vente est formalisée par un acte administratif ou notarié ;
- après DUP, après arrêté de cessibilité mais avant ordonnance d'expropriation. Dans ce cas, la vente est formalisée par un acte administratif ou notarié ;
- après DUP, arrêté de cessibilité et ordonnance d'expropriation. Dans ce cas, la vente est formalisée par un traité d'adhésion<sup>58</sup> et non par un acte administratif ou notarié.

#### 3.2.2.2. Notification de l'un des documents prévus à l'article L. 311-1 du CECUP

Comme évoqué précédemment, les négociations pour le bien dans le cadre d'une expropriation par cession amiable peut prendre plusieurs formes, elles peuvent débuter pendant la phase administrative, à savoir à compter de la publication de l'avis de l'enquête publique préalable à la DUP<sup>59</sup>.

*On considère que dans ce cas, l'expropriant est sûr de la définition du bien et qu'il n'est pas nécessaire d'attendre l'enquête parcellaire et les arrêtés de cessibilité et de DUP.*

Dans tous les cas de cession amiable dans le cadre d'une procédure d'expropriation, il est nécessaire préalablement de notifier à l'exproprié et aux usufuitiers intéressés l'un des documents spécifiés à l'article L. 311-1 du CECUP, à savoir :

- soit l'avis d'ouverture de l'enquête
- soit l'acte déclarant l'utilité publique,
- soit l'arrêté de cessibilité,
- soit l'ordonnance d'expropriation.

Cette notification est faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par voie de signification<sup>60</sup> (c'est-à-dire par un huissier de justice).

Cette notification précise au propriétaire exproprié et aux usufuitiers intéressés qu'ils sont tenus d'appeler et de faire connaître dans un délai d'un mois les fermiers, les locataires, les personnes qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et celles qui peuvent réclamer des servitudes<sup>61</sup>.

<sup>57</sup> Cf. Art. L. 222-2 al. 2 du CECUP

<sup>58</sup> Cf. point 5 du 5.2.4 Expropriations prononcées par ordonnance, l'indemnité étant réglée à l'amiable de l'Annexe de l'Arrêté du 10 octobre 2016 modifiant l'arrêté du 13 avril 2016 fixant la liste des pièces justificatives des dépenses des organismes soumis au titre III du décret no 2012-1246 du 7 novembre 2012 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique

<sup>59</sup> Cf. Art. R. 311-4 du CECUP

<sup>60</sup> Cf. Art. R. 311-1 et R. 311-30 al. 2 du CECUP.

<sup>61</sup> Cf. Art. L. 311-2 et R. 311-1 du CECUP



### 3.2.2.3. Publicité collective auprès des ayants droit autres que ceux mentionnés à l'article R. 311-1 du CECUP

En parallèle, l'expropriant est tenu de réaliser une publicité collective à destination des autres ayants droit potentiels que ceux définis dans le paragraphe précédent, afin qu'ils puissent, dans un délai de 1 mois, se faire connaître et ainsi pouvoir percevoir une indemnité<sup>62</sup>.

S'ils ne se faisaient pas connaître dans ce délai, ils ne pourraient faire valoir de droit à une quelconque indemnité<sup>63</sup>.

Cette publicité collective se fait selon les modalités suivantes :

- affichage en mairie ,
- affichage à proximité des terrains expropriés,
- publication de l'avis dans un des journaux publiés dans le département.

Bien qu'il ne soit pas fait mention de délais d'affichage de l'avis de publicité collective ( en mairie ou à proximité des terrains), il est fortement conseillé de le faire *a minima* durant le délai de 1 mois qui est le délai pendant lequel les personnes intéressées doivent se faire connaître.

Les avis lorsqu'ils sont affichés doivent être certifiés par le maire.

### 3.2.2.4. Notification des offres

Suite à la notification de l'un des documents cités à l'article L. 311-1 du CECUP et à la publicité collective, les ayants droit autres que l'exproprié se sont fait connaître. Sur cette base l'expropriant va pouvoir notifier<sup>64</sup> une offre tenant compte de l'ensemble des personnes à indemniser<sup>65</sup>.

Néanmoins, préalablement à la notification de cette offre, il convient de :

- saisir la direction immobilière de l'État pour la réalisation d'une estimation détaillée sur la base des éléments décrits au paragraphe 2.2.1.1 L'estimation de la direction immobilière de l'État page 29,
- adresser, suite à l'estimation de la direction immobilière de l'État, un courrier aux différents financeurs afin de leur soumettre l'offre qui sera faite au propriétaire.

#### 3.2.2.4.1. Saisine de la direction immobilière de l'État

En ce qui concerne la saisine de la direction immobilière de l'État, 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 de formuler une nouvelle demande d'estimation détaillée des biens.

Cette estimation détaillée est nécessaire, car elle est plus précise que la première estimation et elle est susceptible de prendre en compte des indemnités (suite à l'identification de l'ensemble des ayants droit) qui n'auraient pas été identifiées dans un premier temps. D'autre part, une estimation de la direction immobilière de l'État est considérée être valable pendant un an, pour tenir compte de l'évolution potentielle du marché immobilier.

La réponse de la direction immobilière de l'État doit être faite théoriquement dans un délai de un mois<sup>66</sup> mais la pratique courante est parfois plus longue.

C'est sur la base d'une estimation détaillée que se fait la notification des offres<sup>67</sup>.

---

62 Cf. Art. R. 311-2 du CECUP

63 Cf. Art. L. 311-3 du CECUP

64 Cf. Art. L. 311-4 du CECUP

65 Cf. Art. R. 311-5 du CECUP

66 Cf. Art. L. 1311-12 du CGCT

67 Cf. Art. R. 311-5 du CECUP

Une fois l'estimation de la direction immobilière de l'État reçue, la commune ou l'EPCI compétent sollicite son notaire ou le service de publicité foncière (SPF) afin de définir les frais et taxes afférents à la transaction, et de les inclure dans le courrier adressé aux financeurs.

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

Si la nouvelle estimation de la direction immobilière de l'État 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 négociation à l'amiable a été engagée,
- qu'une nouvelle estimation de la direction immobilière de l'État 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<sup>68</sup> 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.

#### 3.2.2.4.3. Notification des offres

La commune ou l'EPCI compétent après accord des financeurs envoie une offre aux personnes intéressées (propriétaire et ayants droit)<sup>69</sup>.

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.

<sup>68</sup> Délai non réglementaire mais défini par défaut dans les conventions financières pour faciliter à la fois le temps de réponse des financeurs mais également la rapidité des négociations avec les expropriés.

<sup>69</sup> Cf. Art. L. 311-4 et R. 311-5 du CECUP

### 3.2.2.5. Finalisation de l'acquisition par cession amiable<sup>70</sup>

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

La finalisation de la vente par un acte en la forme administrative est une possibilité offerte aux maires et aux établissements publics de coopération intercommunale d'authentifier, en vue de leur publication au fichier immobilier, les actes concernant les droits réels immobiliers ainsi que les baux, passés en la forme administrative.<sup>71</sup>

Dans ce cas, le maire ou le président de l'EPCI fait office d'officier public et il est remplacé par l'un de ses adjoints pour représenter la commune ou l'EPCI lors de la signature de l'acte.

D'autre part, dans le cas où l'ordonnance d'expropriation aura été prise, le transfert de propriété aura été acté, dans ce cas, la finalisation de la vente se fera via une convention amiable dite « traité d'adhésion à expropriation ». Un exemple de traité d'adhésion est proposé en annexe 16 du présent document.

Aucun délai n'est prévu pour finaliser la transaction.

Toutefois, l'exproprié 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 une cession 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.***

### 3.2.2.6. Synthèse des alternatives pour la cession amiable

Le tableau ci-dessous retrace les différentes alternatives pour l'acquisition par cession amiable :

**Tableau 7 : Synthèse des spécificités des alternatives à l'acquisition par cession amiable dans le cadre d'une expropriation**

Avant la prise de la DUP		Après la prise de la DUP	
Avant le début de l'enquête publique préalable à la DUP	Après le début de l'enquête publique préalable à la DUP	Avant l'ordonnance d'expropriation	Après l'ordonnance d'expropriation
Consultation de la Direction immobilière de l'État nécessaire	Notification de l'avis d'ouverture de l'enquête publique de DUP	Notification de l'arrêté de DUP ou de l'arrêté de cessibilité	Notification de l'ordonnance d'expropriation
Nécessité d'une ordonnance de donné acte pour l'intégrer dans le champ de la DUP	Consultation de la DIE nécessaire	Consultation de la DIE nécessaire	Consultation de la DIE nécessaire
Arrêté de cessibilité non nécessaire car l'acte de transfert a défini clairement les biens, les propriétaires et les ayants droit	Arrêté de cessibilité non nécessaire car l'acte de transfert a défini clairement les biens, les propriétaires et les ayants droit	La notification des offres peut se faire dès l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP	Acte notarié ou acte administratif non nécessaire car l'ordonnance vaut transfert de propriété, on parle de <b>traité d'adhésion</b> dans ce cas
L'acquisition peut se faire soit par <b>acte notarié soit par acte administratif</b>	L'acquisition peut se faire soit par <b>acte notarié soit par acte administratif</b>	L'acquisition peut se faire soit par <b>acte notarié soit par acte administratif</b>	

**Source :** Code l'expropriation pour cause d'utilité publique

<sup>70</sup> Des informations complémentaires en cas d'obstacle à paiement sont développées au paragraphe 3.2.3.4.

<sup>71</sup> Cf. Art. L. 1311-13 et L. 1311-14 du CGCT

**Réalisation** : CEREMA Dter NC

**A retenir :**

- **Notifier l'un des documents prévus à l'article L. 311-1 du CECUP avant de débiter toute négociation y compris pour une cession amiable**
- **S'assurer que l'ensemble des ayants droit ont été identifiés et notamment que le propriétaire et les usufruitiers les ont fait connaître pour ce qui les concerne ;**
- **Les notifications doivent se faire par lettre recommandée avec accusé de réception ;**
- **Lors de la notification de l'offre, bien respecter le contenu minimum attendu de l'offre ;**
- **La formalisation de la vente par cession amiable peut se faire par acte notarié ou acte administratif. Dans ce cas, c'est le maire ou le président de l'EPCI compétent en matière d'urbanisme qui authentifie l'acte ;**
- **Lorsque l'ordonnance d'expropriation a été prise, la cession amiable se finalise par un traité d'adhésion ;**
- **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.**

**En savoir plus :**

- **Un exemple de demande d'estimation détaillée à la direction immobilière de l'État (en annexe 12) ;**
- **Un exemple d'avis de publicité collective pour que les ayants-droit se fassent connaître (en annexe 13) ;**
- **Un exemple de courrier de sollicitation de l'accord des financeurs (en annexe 14) ;**
- **Un exemple de courrier de notification des offres (en annexe 15) ;**
- **Un exemple de traité d'adhésion (en annexe 16).**

### 3.2.3. Acquisition par voie d'ordonnance d'expropriation et fixation des indemnités par le juge de l'expropriation

Préalablement à la saisine du juge de l'expropriation pour la fixation des indemnités, il convient de s'assurer de la réalisation des étapes décrites aux paragraphes 3.2.2.2, 3.2.2.3 et 3.2.2.4.

#### 3.2.3.1. L'ordonnance d'expropriation

C'est par cet acte, qui nécessite la saisine du juge de l'expropriation par le préfet, que commence l'acquisition par voie d'ordonnance d'expropriation.

Elle n'est pas nécessaire à la cession amiable<sup>72</sup> mais nécessaire dans le cas où le juge de l'expropriation sera saisi, par l'exproprié, en cas de désaccord entre les parties, pour fixer le montant des indemnités d'expropriation.

Elle doit être prise dans les 15 jours qui suivent la saisine du juge, délai qui peut être étendu en cas de dossier incomplet.

Elle doit contenir un nombre précis d'éléments sous peine de nullité :

- Les visas relatifs aux pièces listées au R. 221-1 du CECUP ;
- La désignation du bien exproprié ;
- L'identité des expropriés ;
- Le bénéficiaire de l'expropriation.

Elle a pour effets :

- *Le transfert de propriété* : à compter de l'existence de l'ordonnance sans attendre sa notification.
- *L'extinction des droits réels et personnels* : les droits réels sont convertis à la date de prise de l'ordonnance en dettes sur l'expropriant et les droits personnels, baux ou convention de location sont convertis en droit à indemnités pour les intéressés.

#### 3.2.3.2. Saisine du juge de l'expropriation

Cette alternative à l'expropriation par cession amiable se rencontre dans les cas suivants :

- cas 1 : 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,
- cas 2 : lorsque le propriétaire refuse l'offre qui lui est faite et qu'aucun accord amiable ne peut être envisagé.

Dans ces contextes, il convient de saisir le juge de l'expropriation. Cela peut être réalisé selon le cas par la commune ou l'EPCI compétent (cas 1) ou la partie la plus diligente (expropriant ou exproprié) (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<sup>73</sup>.

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* »<sup>74</sup>, il n'existe pas de modèle type.

72 Cf. 3.2.2 L'expropriation par voie amiable ou cession amiable page 64

73 Cf. Illustration 9 : Schéma détaillé de la phase judiciaire de l'expropriation page 61 et Tableau 6 : Les étapes de la procédure d'expropriation – Phase judiciaire page 62

74 Cf. Art R. 311-12 du CECUP

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 expropriés 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<sup>75</sup>.

**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 expropriée,**
- **cette saisine doit s'accompagner d'un mémoire adressé également à l'autre partie**

**En savoir plus :**

- **Un exemple de courrier de saisine du juge de l'expropriation (en annexe 17).**

---

<sup>75</sup> Cf. Art. R. 311-22 du CECUP

### **3.2.3.3. Fixation du prix par le juge de l'expropriation**

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 la direction immobilière de l'État (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 un jugement de fixation des indemnités, y compris l'indemnité de emploi et fixe éventuellement l'indemnisation des anciens titulaires de droits réels ou personnels que la décision judiciaire éteint par elle-même.

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 l'expropriation. 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 CE.

#### **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.**

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

Ce paragraphe est également applicable à la cession amiable.

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<sup>76</sup>, 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 exproprié.

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 de l'expropriation<sup>77</sup>).

Ce paiement doit s'effectuer dans l'année qui suit l'ordonnance de fixation de l'indemnité. Dans le cas contraire, la personne expropriée 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.<sup>78</sup>,
- 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.<sup>79</sup>

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 expropriées 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 :

- **Il ne peut y avoir de prise de possession du bien que si les indemnités ou le prix de vente ont été préalablement payés ;**
- **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.**

<sup>76</sup> Cf. Art. R. 323-8 du CECUP

<sup>77</sup> Cf. 2.3.2 Intervention de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)

<sup>78</sup> Cf. Art. R. 323-14 du CECUP

<sup>79</sup> Cf. Art. L. 323-4 du CECUP



### 3.2.3.5. Le calendrier prévisionnel de la phase judiciaire

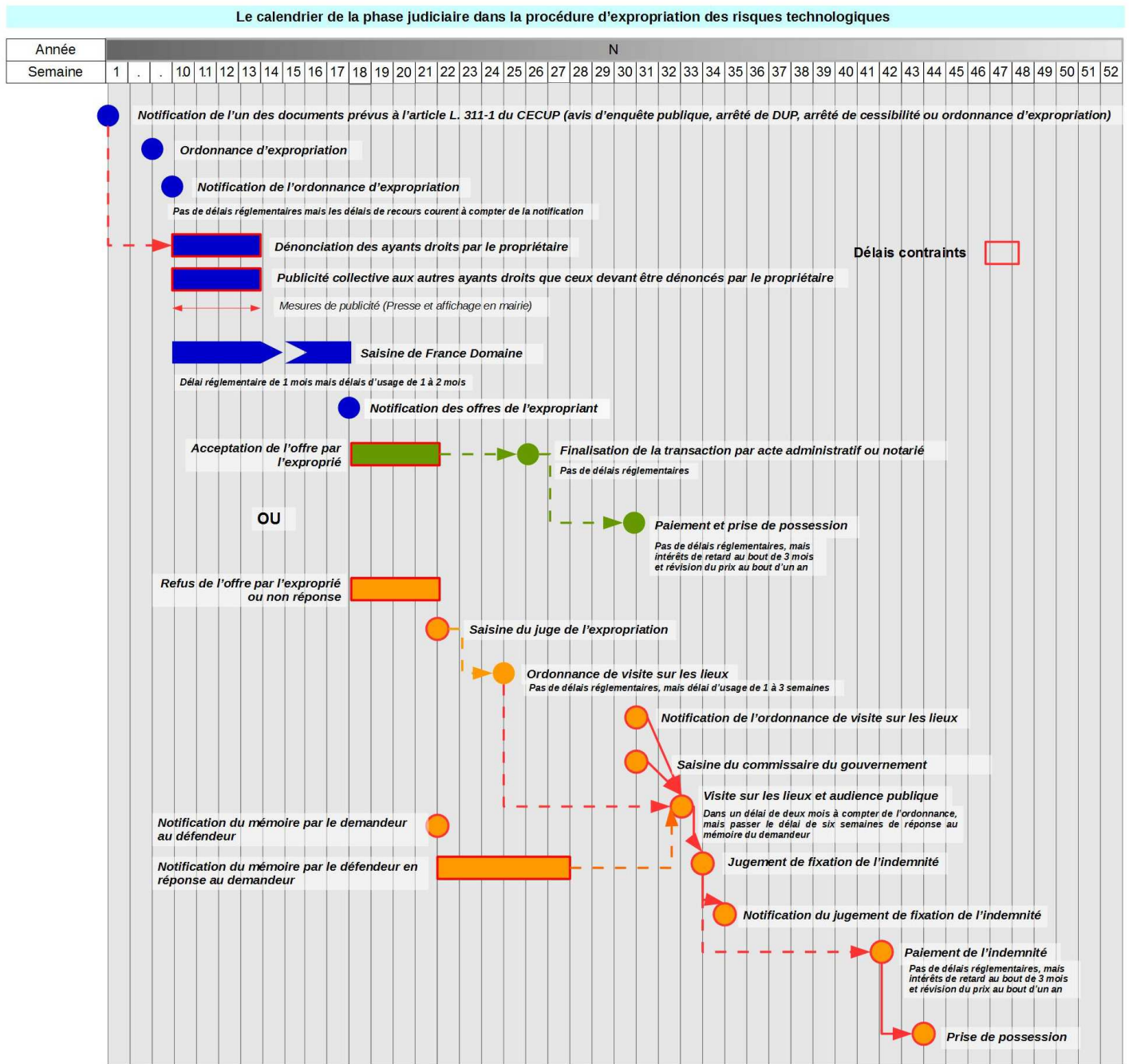


Illustration 10 : Calendrier de la phase judiciaire

Source : Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique  
 Réalisation : CEREMA Dter NC

**NB :** Le planning prévisionnel ci-dessus a été établi sur la base des délais réglementaires contenus dans le CECUP et des retours d'expérience.  
 Il ne constitue pas un planning définitif, en effet, en l'absence de délais réglementaires pour chacune des étapes, le calendrier prévisionnel peut se retrouver rapidement étendu.

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

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

##### **3.3.1.1. Pendant la phase administrative**

- **Il délibère pour saisir le préfet pour la prise de la DUP et la réalisation d'une enquête parcellaire**  
Le conseil municipal ou le conseil communautaire délibère pour donner pouvoir au maire ou au président de l'EPCI pour saisir le préfet d'une demande de prise de DUP et d'arrêté de cessibilité.  
Cette saisine doit s'accompagner d'un dossier préalable à l'enquête publique de DUP et d'enquête parcellaire préalable à l'arrêté de cessibilité.
- **Il doit notifier le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en mairie à toutes personnes concernées**  
Cette notification est individuelle et doit être faite dans un délai permettant à ces personnes de disposer de 15 jours pour formuler leurs remarques avant la clôture de l'enquête
- **Les maires doivent assurer la publicité par affichage des arrêtés d'ouverture d'enquêtes (publiques et parcellaires) et des arrêtés de DUP et de cessibilité**  
L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et est certifiée par lui (le maire fait mention de la date et de la durée de publication, soit sur l'acte lui-même, soit sur une attestation revêtue de sa signature).  
Cette obligation est uniquement pour les maires des communes dans lesquelles se déroulent les enquêtes et qui sont concernées par les arrêtés de DUP et de cessibilité. Les présidents d'EPCI ne sont pas concernés, car cette obligation relève de la procédure des enquêtes dans le cadre de l'expropriation et non du fait qu'ils soient qualifiés d'expropriants.
- **Les maires doivent parapher le registre d'enquête parcellaire.**
- **Les maires peuvent être amenés à clore les registres d'enquêtes (publique et parcellaire) et les transmettre au commissaire enquêteurs**  
Dans le cas où cela est prévu dans les arrêtés d'ouverture des enquêtes.

##### **3.3.1.2. Pendant la phase judiciaire**

- **Il notifie l'un des documents prévus à l'article L. 311-1 du CECUP**  
Ce document peut être l'avis d'ouverture d'enquête publique, l'arrêté de DUP, l'arrêté de cessibilité ou l'ordonnance d'expropriation. La notification doit se faire par courrier recommandé avec accusé de réception.
- **Il émet un avis de publicité collective mettant en demeure les ayants droit de se faire connaître**  
Le propriétaire doit dénoncer les ayants droit suite à la notification de l'un des documents prévus à l'article L. 311-1 du CECUP. 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 fait estimer le bien par la direction immobilière de l'État**  
La commune ou l'EPCI sollicite la direction immobilière de l'État pour une évaluation détaillée du bien.
- **Il informe par courrier l'ensemble des financeurs :**  
Préalablement à la notification d'une offre à l'exproprié, et suite à l'estimation de la direction immobilière de l'État, 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**  
Suite à la notification de l'un des documents prévus à l'article L. 311-1 du CECUP et à l'estimation de la direction immobilière de l'Etat, la commune ou l'EPCI doit notifier au propriétaire une offre d'achat, par lettre recommandée avec accusé de réception.
- **Il signe l'acte notarié ou l'acte administratif de transfert de propriété**  
Dans le cadre d'une procédure amiable qui se finalise préalablement à l'ordonnance d'expropriation, 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 de la saisine du juge de l'expropriation, 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 (administratif ou du traité d'adhésion) ou le jugement de fixation des indemnités, 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.

### 3.3.2. Rôle du propriétaire du bien exproprié

#### 3.3.2.1. Pendant la phase administrative :

- **Il participe aux enquêtes publique préalable à la DUP et parcellaire**

#### 3.3.2.2. Pendant la phase judiciaire :

- **Il déclare les ayants droit suite à la notification de l'un des documents prévus au L. 311-1 du CECUP**  
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 ou un acte administratif ou un traité d'adhésion. 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 par l'expropriant.
- **Il signe l'acte 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 (notarié ou administratif).
- **En cas de désaccord sur le prix, il saisit le juge de l'expropriation**  
Suite à la prise de l'ordonnance d'expropriation et 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.
- **Suite à la saisine du juge de l'expropriation, 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 administratif, ou après le jugement de fixations des indemnités et après paiement par l'expropriant, le propriétaire libère le bien et le remet à la commune ou l'EPCI.

### **3.3.3. Rôle du juge de l'expropriation**

#### **3.3.3.1. Pendant la phase administrative**

Le juge de l'expropriation n'intervient pas pendant la phase administrative, sauf dans le cas d'une sollicitation de l'expropriant antérieurement à la fin de la phase administrative (ordonnance de donnée acte).

#### **3.3.3.2. Pendant la phase judiciaire**

- **Il prononce l'ordonnance d'expropriation**  
Sur la base des informations transmises par le préfet et notamment de l'arrêté de DUP et l'arrêté de cessibilité, le juge prononce dans un délai de 15 jours, en cas de dossier complet, l'ordonnance d'expropriation qui vaut transfert de propriété et éteint tous droits antérieurs sur le bien.
- **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 la direction immobilière de l'État pour évaluer le bien exproprié.
- **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**  
Dans un délai de 8 jours après l'audience publique, le juge de l'expropriation prononce une ordonnance de jugement de fixation des prix.

### **3.3.4. Rôle du commissaire enquêteur**

#### **3.3.4.1. Pendant la phase administrative**

- **Il conduit l'enquête publique et parcellaire de manière à ce que le public soit informé du projet.**
- **Il rédige un rapport avec son avis sur les deux enquêtes publique et parcellaire.**
- **Il transmet ses rapports d'enquête et ses avis au préfet dans le respect des délais impartis par la procédure.**

#### **3.3.4.2. Pendant la phase judiciaire**

Le commissaire enquêteur n'intervient pas pendant la phase judiciaire.

### **3.3.5. Rôle du préfet et des services de l'État**

#### **3.3.5.1. Pendant la phase administrative**

- **Il contrôle et apprécie les éléments constitutifs de sa saisine (Préfet)**  
Il apprécie si le projet soumis à enquête peut être déclaré d'utilité publique.  
Il vérifie la régularité de la délibération sollicitant l'ouverture des enquêtes.  
Il vérifie si les dossiers d'enquêtes sont adaptés à l'opération ou au projet et si l'intégralité des informations devant y être contenues sont présentes.
- **Il s'assure de la bonne réalisation des enquêtes (Préfet)**  
Il saisit le président du tribunal administratif pour la nomination du commissaire enquêteur de l'enquête publique et nomme celui de l'enquête parcellaire.  
Il prend les arrêtés d'ouverture d'enquêtes et veille à leur publicité.  
Il reçoit les conclusions du ou des commissaires enquêteurs et tient le dossier à la disposition du public.
- **Il prend les arrêtés de DUP et de cessibilité en s'assurant que la procédure n'est entachée d'aucun vice et veille à leur bonne publicité.**

#### **3.3.5.2. Pendant la phase judiciaire**

Les services de l'État n'ont pas de rôle spécifique dans la phase judiciaire de la procédure d'expropriation. Ils sont néanmoins présents dans la phase d'acquisition en tant que financeur.



## 4. Le devenir des biens acquis

Il convient de rappeler en préalable que les biens acquis dans le cadre de la procédure d'expropriation liée au PPRT, le sont pour des motivations indiquées à l'article L. 515-16 du CE 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 expropriation 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 CE 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>80</sup>.

Par ailleurs, les biens faisant l'objet d'expropriation 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<sup>81</sup> :

- 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>82</sup>.

En effet, ce qui fonde la justification de la procédure d'expropriation 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>80</sup> Cf. Art. L. 515-16-7 du CE

<sup>81</sup> Cf. Art. L. 2111-1 du CG3P

<sup>82</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 expropriation

L'article L. 515-16-7 du CE précise les conditions de cession ultérieure d'un bien acquis par expropriation 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 CE 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 de l'expropriation, au prorata de leur participation, déduction faite des dépenses engagées par le vendeur et non financées au titre du L. 515-19-1 du CE.

## Index des tableaux

<i>Tableau 1: Différences entre procédures risques technologiques et procédures risques naturels et risques miniers.....</i>	<i>10</i>
<i>Tableau 2 : Niveaux d'intervention des prestataires ou délégataires dans la procédure d'expropriation .....</i>	<i>19</i>
<i>Tableau 3 : Interventions de la Direction immobilière de l'État.....</i>	<i>23</i>
<i>Tableau 4 : Exemples d'indemnités.....</i>	<i>29</i>
<i>Tableau 5 : Prestataires ou délégataires potentiels dans la gestion des fonds et interventions connexes.....</i>	<i>31</i>
<i>Tableau 6 : Les étapes de la procédure d'expropriation – Phase judiciaire.....</i>	<i>61</i>
<i>Tableau 7 : Synthèse des spécificités des alternatives à l'acquisition par cession amiable dans le cadre d'une expropriation.....</i>	<i>66</i>

## Index des illustrations

<i>Illustration 1 : Les grandes étapes de l'expropriation dans le cadre des PPRT et le rôle de la commune ou de l'EPCI acquéreur.....</i>	<i>15</i>
<i>Illustration 2 : Schéma des principaux délais et des principales phases de la procédure de l'expropriation.....</i>	<i>16</i>
<i>Illustration 3 : Répartition des rôles entre les acteurs de l'expropriation lors de la sollicitation d'un EPF .....</i>	<i>34</i>
<i>Illustration 4 : Répartition des rôles entre les acteurs de l'expropriation lors de la sollicitation de la CDC .....</i>	<i>39</i>
<i>Illustration 5 : Répartition des rôles entre les acteurs de l'expropriation lors de la sollicitation d'un notaire.....</i>	<i>42</i>
<i>Illustration 6 : Schéma des principaux délais et des principales phases de la procédure de l'expropriation.....</i>	<i>49</i>
<i>Illustration 7 : Schéma des étapes de la phase administrative de l'expropriation dans le cadre des PPRT.....</i>	<i>51</i>
<i>Illustration 8 : Calendrier de la phase administrative.....</i>	<i>58</i>
<i>Illustration 9 : Schéma détaillé de la phase judiciaire de l'expropriation.....</i>	<i>60</i>
<i>Illustration 10 : Calendrier de la phase judiciaire.....</i>	<i>72</i>

## Glossaire

**AOT** : Autorisation d'occupation temporaire

**CC** : Code civil

**CDC** : Caisse des dépôts et consignations

**CE** : Code de l'environnement

**CECUP** : Code l'expropriation pour cause d'utilité publique

**CET** : Contribution économique territoriale

**CGCT** : Code général des collectivités territoriales

**CG3P (CGPPP)** : Code général de la propriété des personnes publiques

**CM** : Code Minier

**CU** : Code de l'urbanisme

**DDADUE** : Diverses dispositions d'adaptation au Droit de l'Union Européenne

**DGCL** : Direction générale des collectivités locales

**DIE** : Direction immobilière de l'État

**DUP** : Déclaration d'utilité publique

**EPCI** : Établissement public de coopération intercommunale

**EPF** : Établissement public foncier

**EPFL** : Établissement public foncier local

**EPL** : Entreprise publique locale

**PED** : Pôle d'évaluation domaniale

**PLU** : Plan local d'urbanisme

**PPRT** : Plan de prévention des risques technologiques

**SEML** : Société d'économie mixte

**SPF** : Service de la publicité foncière

**SPL** : Société publique locale

**SPLA** : Société publique locale d'aménagement

**ZAC** : Zone d'aménagement concerté

## Bibliographie

« Expropriation et préemption », 4<sup>ème</sup> édition, 2011, R.HOSTIOU et J.F.STRUILLLOU, 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,



## Liste des annexes

- **Annexe 1 : « L'indemnisation dans le cadre de l'expropriation »**
- **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 délibération de saisine du préfet pour le lancement de la procédure d'expropriation**
- **Annexe 10 : Exemple de dossier d'enquête publique préalable à la DUP**
- **Annexe 11 : Exemple de dossier d'enquête parcellaire**
- **Annexe 12 : Exemple de demande d'estimation détaillée à la DIE**
- **Annexe 13 : Exemple d'avis de publicité collective pour que les ayants droit se fassent connaître**
- **Annexe 14 : Exemple de courrier de sollicitation de l'accord des financeurs**
- **Annexe 15 : Exemple de courrier de notification des offres**
- **Annexe 16 : Exemple de traité d'adhésion**
- **Annexe 17 : 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 de l'expropriation dans le cadre des PPRT pour les collectivités.

Il présente les principes fondamentaux liés à la procédure d'expropriation 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 de l'expropriation dans le cadre des PPRT.

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)