

### Pré-requis

Avoir défini un projet urbain  
S'inscrire dans une stratégie  
urbaine et foncière

### Objectifs

- Agir pour l'intérêt général,
- Acquérir un potentiel immobilier dans des situations de rétention.

### Références législatives

- Code Civil : [Article L 545](#)
- [Code de l'Expropriation](#) pour cause d'utilité publique

### Moyens à mobiliser

- EPFL
- Service de la Préfecture
- AMO, bureau d'études ou aménageurs pour l'établissement du projet et le cas échéant de l'étude d'impact ET conseils juridiques (avocats)

### Service référent

- Association des Maires et des  
Présidents de Communauté des  
Vosges :

**Mail :** [amv88@vosges.fr](mailto:amv88@vosges.fr)

- Établissement Public Foncier de  
Lorraine :

**Mail :**  
[sebastien.agamennone@epfl.fr](mailto:sebastien.agamennone@epfl.fr)

**Tél :** 03 83 80 02 34

## L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

### PROCEDURE D'APPROPRIATION D'AUTORITE DE BIENS IMMOBILIERS PAR UNE COLLECTIVITE MOYENNANT INDEMNITE

L'expropriation permet aux personnes publiques (État, collectivités), moyennant le versement d'une indemnité, de déposséder un particulier ou une personne morale de son bien, pour l'incorporer dans leur patrimoine. L'utilité publique peut être déclarée dans tous les domaines de la puissance publique (social, hygiène, économique, culturel notamment) sous couvert de l'absence de solution alternative et d'inconvénients excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente.

Par ailleurs, un régime dérogatoire du droit commun de l'expropriation existe pour faciliter la résorption de l'habitat indigne.

#### DESCRIPTION DE L'OUTIL

<b>Biens concernés</b>	Tous les biens immobiliers et droits réels ainsi que quelques bien meubles (fonds de commerce) sont susceptibles d'expropriation.
<b>Mise en œuvre</b>	La décision de recourir à la procédure d'expropriation doit faire l'objet d'une <b>délibération expresse du conseil municipal</b> .
<b>Procédure à suivre</b>	La procédure se poursuit ensuite suivant <b>deux phase distinctes</b> : une phase administrative de <b>déclaration d'utilité publique (DUP)</b> et une phase judiciaire <b>d'expropriation</b>
<b>Étapes</b>	<p><b>1. Phase administrative :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Enquête préalable à la DUP menée par un commissaire enquêteur : pour consulter le public sur l'utilité publique</li> <li>→ Déclaration d'utilité publique prononcée par arrêté préfectoral</li> <li>→ Enquête parcellaire ouverte par arrêté préfectoral pour identifier les parcelles concernées et les propriétaires</li> <li>→ Arrêté préfectoral de cessibilité, notifié au propriétaire et au juge de l'expropriation</li> </ul> <p>NB : il est possible de déposer l'enquête pour l'utilité publique et l'enquête parcellaire conjointement.</p>
Les acquisitions amiables peuvent se réaliser pendant les deux phases	<p><b>2. Phase judiciaire:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ Transfert de propriété par cession amiable, ou à défaut ordonnance d'expropriation (le Préfet saisit le juge de l'expropriation)</li> <li>→ Fixation des indemnités par le juge de l'expropriation ou par traité d'adhésion (accord avant fixation)</li> <li>→ Paiement ou consignation</li> <li>→ Prise de possession du bien par la collectivité</li> </ul>

#### DEROGATION A LA PROCEDURE DE DROIT COMMUN POUR RESORPTION D'HABITAT INDIGNE (Expropriation VIVIEN)

Cette disposition concerne les immeubles déclarés insalubres à titre irrémédiable (interdits à l'habitat), les immeubles frappés d'un arrêté de péril ordonnant leur démolition (ou inhabitable), les immeubles salubres dont l'expropriation est indispensable à la démolition d'immeubles insalubres (ou présentant une menace) ainsi que les terrains où sont situés les immeubles insalubres.

#### Les dérogations portent :

- Sur l'**exemption d'enquête publique** préalable à la DUP ; elle est établie sur la seule base des arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou de péril,
- Sur le **mode d'évaluation des immeubles expropriés** ; elle est spécifique au statut des propriétaires (bailleurs ou occupants)
- Sur la **prise de possession anticipée** ; la date de prise de possession est fixée dans l'arrêté préfectoral de DUP. Celle-ci est effective dès le paiement
- Ou la **consignation d'indemnités provisionnelles**. La procédure se poursuit, après la prise de possession, suivant les règles du droit commun.

### BONNES PRATIQUES POUR LES COLLECTIVITES

- Établir un calendrier de la procédure : il est possible d'engager la fixation des indemnités dès l'arrêté d'ouverture d'enquête
- L'enquête parcellaire permet de déterminer précisément les immeubles et parcelles concernés qui seront repris dans l'arrêté de cessibilité
- Avoir recours à l'aide d'un **établissement spécialisé dans la gestion foncière pour mener à bien la procédure** (EPF par exemple).
- L'acquisition à l'amiable peut toujours se réaliser, à tout moment, en cours de procédure. Le fait de pouvoir mener en parallèle les deux procédures, tout en privilégiant dans un premier temps l'acquisition amiable (discussion établie sur le prix de référence donné par France domaine), permet en cas d'obstacle fort ou de refus, de basculer sur la procédure d'expropriation sans perte de temps.
- Le recours à cet outil doit s'accompagner d'une forte communication vis-à-vis des propriétaires, être fortement portée politiquement, et mobiliser une forte ingénierie.

### POINTS DE VIGILANCE ET LIMITES

- La DUP doit être compatible avec les documents d'urbanisme (SCoT et PLU),
- La durée de la procédure peut entraîner un renchérissement du prix du foncier. Théoriquement la date de référence correspond à un an avant l'arrêté d'ouverture d'enquête,
- La procédure d'expropriation ne peut pas constituer un mode habituel d'acquisition foncière ; l'utilité publique du projet doit être clairement démontrée,
- La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement font l'objet de dispositions spécifiques visées par le code de l'environnement ([articles L.123-2](#) et [L.126-1](#)),
- Les anciens propriétaires disposent d'un droit de rétrocession si dans le délai de cinq ans, les immeubles expropriés n'ont pas reçu la destination prévue par la DUP, sauf si une nouvelle DUP est prise.

### PERTINENCE ET MOBILISATION DE L'OUTIL DANS LE CONTEXTE VOSGIEN

#### PERTINENCE ++

- Dans le cas d'une situation de blocage lors d'un projet d'intérêt général porté par la collectivité.

#### FACILITÉ DE MISE EN ŒUVRE -

##### Outil compliqué à mettre en place :

- Des **étapes** qui demandent une technicité juridique.
- **Formalités publicitaires** à réaliser pour faire partir les délais de recours.
- **Travail administratif** important à accomplir.

### OUTILS A ASSOCIER

Sans objet.

#### Bon à savoir...

En moyenne la procédure dure 2 ans (à adapter au contexte vosgien)