

**ASSEMBLÉE NATIONALE**

3 mars 2021

LUTTE CONTRE LE DÉRÈGLEMENT CLIMATIQUE - (N° 3875)

Adopté

**AMENDEMENT**

N° 5049

présenté par

M. Causse, rapporteur thématique

-----

**ARTICLE ADDITIONNEL****AVANT L'ARTICLE 58, insérer l'article suivant:**

I – Au premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « à préserver la qualité de la ressource en eau, » sont insérés les mots : « à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ».

II – Le titre I<sup>er</sup> du Livre II du même code est complété par un chapitre IX ainsi rédigé :

« Chapitre IX : Droit de préemption relatif à l'adaptation des territoires au recul du trait de côte

« Section 1 : Institution et titulaires du droit de préemption

« *Art. L. 219-1.* – Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, il est institué un droit de préemption spécifique à l'adaptation des territoires au recul du trait de côte.

« Les acquisitions de terrains réalisées en application des dispositions du présent chapitre sont destinées à prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones délimitées en application de l'article L. 121-22-2.

« Ce droit de préemption est institué au bénéfice de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale auquel elle appartient, lorsque celui-ci est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de carte communale.

« Ce droit de préemption s'applique sur l'intégralité de la zone susceptible d'être atteinte par l'évolution du trait de côte dans un délai de trente ans, telle que définie au 1° de l'article L. 121-22-2.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut également instaurer ce droit de préemption, par délibération, sur tout ou partie de la zone telle que définie au 2° de l'article L. 121-22-2.

---

« À l'intérieur des zones de préemption définies au titre du présent article, les droits de préemption définis aux articles L. 211-1, L. 212-2 et L. 214-1 ne s'appliquent plus.

« Le droit de préemption institué en application du présent article ne peut primer le droit de préemption défini au chapitre V du présent titre.

« Section 2 : Aliénations soumises au droit de préemption

« *Art. L. 219-2.* – I. – Sont soumis au droit de préemption institué par le présent chapitre :

« 1° Tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, lorsqu'ils sont aliénés, à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit à l'exception de ceux qui sont compris dans un plan de cession arrêté en application de l'article L. 631-22 ou des articles L. 642-1 et suivants du code de commerce ;

« 2° Les cessions de droits indivis portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble, bâti ou non bâti, sauf lorsqu'elles sont consenties à l'un des coïndivisaires, et les cessions de tantièmes contre remise de locaux à construire ;

« 3° Les cessions de la majorité des parts d'une société civile immobilière ou les cessions conduisant un acquéreur à détenir la majorité des parts de ladite société, lorsque le patrimoine de cette société est constitué par une unité foncière, bâtie ou non, dont la cession serait soumise au droit de préemption. Le présent 3° ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus ;

« 4° Les immeubles construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété, sous réserve des droits des locataires définis à l'article L. 443-11 du même code, à l'exception des immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière.

« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci résulte d'une donation-partage.

« En cas de contrat de location-accession régi par les dispositions de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, le droit de préemption s'exerce avant la signature de ce contrat et non au moment de la levée de l'option par l'accédant. Le délai de dix ans mentionné au a) et au c) de l'article L. 211-4 s'apprécie à la date de la signature du contrat.

« II. Ne sont pas soumis au droit de préemption :

« a) Les immeubles qui font l'objet d'une mise en demeure d'acquérir en application des articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1 ou des articles L. 241-1 et L. 241-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

---

« b) Les transferts en pleine propriété des immeubles appartenant à l'État ou à ses établissements publics, réalisés conformément à l'article 141 de la loi n° 2006-1771 du 30 décembre 2006 de finances rectificative pour 2006 ;

« c) Les biens acquis par un organisme visé aux articles L. 321-4 et L. 324-1 lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption.

« Art. L. 219-3 - Sont également soumis au droit de préemption, les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 219-2 lorsqu'ils font l'objet d'une donation entre vifs, sauf si celle-ci est effectuée :

« 1° Entre ascendants et descendants ;

« 2° Entre collatéraux jusqu'au sixième degré ;

« 3° Entre époux ou partenaires d'un pacte civil de solidarité ;

« 4° Entre une personne et les descendants de son conjoint ou de son partenaire de pacte civil de solidarité, ou entre ces descendants.

« Article L. 219-4 - Sont également soumis au droit de préemption les immeubles ou ensembles de droits sociaux mentionnés au 1° de l'article L. 219-2 lorsqu'ils constituent un apport en nature au sein d'une société civile immobilière. La déclaration d'intention d'aliéner est alors accompagnée d'un état de la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière.

« Art. L. 219-5 – Quand le droit de préemption prévu à l'article L. 219-1 est exercé pour acquérir la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur de la zone de préemption, dans ce cas, le propriétaire peut exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière.

« Section 3 : Procédure de préemption

« Art. L. 219-6 – Dans les zones définies à l'article L. 121-22-2 où s'applique le droit de préemption prévu à l'article L. 219-1, toute aliénation mentionnée aux articles L. 219-2 à L. 219-3 est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire à la commune où se situe le bien. Il en transmet copie au directeur départemental ou régional des finances publiques.

Cette déclaration comporte obligatoirement, sauf en cas de donations entre vifs, l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas d'adjudication, l'estimation du bien ou sa mise à prix. Lorsque la contrepartie de l'aliénation fait l'objet d'un paiement en nature, la déclaration doit mentionner le prix d'estimation de cette contrepartie.

Le silence du titulaire du droit de préemption gardé pendant deux mois à compter de la réception de la déclaration prévue au premier alinéa du présent article vaut renonciation à l'exercice de ce droit.

Le titulaire du droit de préemption peut, dans le délai de deux mois mentionné au troisième alinéa du présent article, adresser au propriétaire une demande unique de communication des documents

---

permettant d'apprécier la consistance et l'état de l'immeuble ainsi que, le cas échéant, la situation sociale, financière et patrimoniale de la société civile immobilière. La liste des documents susceptibles d'être demandés est fixée limitativement par décret en Conseil d'État.

Le délai de deux mois est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au troisième alinéa. Il reprend à compter de la réception des documents demandés par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Lorsqu'il envisage d'acquérir le bien, le titulaire du droit de préemption transmet sans délai copie de la déclaration d'intention d'aliéner au responsable départemental des services fiscaux. La décision du titulaire fait l'objet d'une publication. Elle indique l'estimation du bien par les services fiscaux. Elle est notifiée au vendeur, au notaire et, le cas échéant, à la personne mentionnée dans la déclaration d'intention d'aliéner qui avait l'intention d'acquérir le bien. Le notaire la transmet aux titulaires de droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage, aux personnes bénéficiaires de servitudes, aux fermiers et aux locataires mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner.

Le titulaire du droit de préemption peut demander à visiter le bien dans des conditions fixées par décret.

« Art. L. 219-7 - A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation, en tenant compte de l'exposition du bien au recul du trait de côte ; ce prix est exclusif de toute indemnité accessoire, et notamment de l'indemnité de réemploi.

« Le prix est fixé, payé ou, le cas échéant, consigné selon les règles prévues en matière d'expropriation publique.

« Art. L. 219-8 - Lorsque, en application de l'article L. 219-5, est acquise une fraction d'une unité foncière, le prix d'acquisition fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation tient compte de l'éventuelle dépréciation subie, du fait de la préemption partielle, par la fraction non acquise de l'unité foncière.

« En cas d'adjudication, lorsque cette procédure est autorisée ou ordonnée par un juge, l'acquisition par le titulaire du droit de préemption a lieu au prix de la dernière enchère, par substitution à l'adjudicataire. Cette disposition n'est toutefois pas applicable à la vente mettant fin à une indivision créée volontairement, à moins que celle-ci ne résulte d'une donation-partage.

« Art. L. 219-9 - L'action en nullité prévue au premier alinéa de l'article L. 219-6 se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété.

« Art. L. 219-10 - Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption au titre du présent chapitre peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental ou régional des finances publiques.

---

« A défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation selon les règles mentionnées à l'article L. 219-7.

« En cas d'acquisition, l'article L. 213-14 est applicable.

« En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8.

« Section 4 : Régime des biens acquis

« Art. L. 219-11 - La personne publique qui devient propriétaire en application des dispositions du présent chapitre assure la gestion des biens acquis au regard de l'évolution prévisible du trait de côte et procède à leur renaturation. Elle peut éventuellement en confier la gestion à une personne publique ou privée y ayant vocation.

Les biens peuvent faire l'objet, de façon transitoire, avant leur renaturation, d'une convention ou d'un bail en vue d'occuper, d'exploiter, aménager, construire ou réhabiliter des installations, ouvrages ou bâtiments en tenant compte de l'évolution prévisible du trait de côte.

« Section 5 : Dispositions générales

« Art. L. 219-12 - Les dispositions des articles L. 213-5, L. 213-7 à L. 213-10, L. 213-14 et L. 213-15 sont applicables dans les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 219-1.

« Art. L. 219-13 - Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent chapitre. »

## EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent projet d'amendement a pour objet de prévoir dès à présent un droit de préemption spécifique envisagé par voie d'habilitation à l'article 58, qui sera adapté en conséquence.

Ces dispositions instaurent, pour les communes littorales concernées, un droit de préemption spécifique pour faciliter l'adaptation des territoires au recul du trait de côte. Ce droit de préemption, qui prévaut sur tout autre, hormis le droit de préemption relatif aux espaces naturels sensibles, est instauré de façon systématique dans les secteurs exposés au recul du trait de côte à horizon 30 ans, selon la cartographie définie dans le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ou d'une carte communale applicable dans les communes concernées. Il peut également être instauré par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent dans les secteurs exposés à horizon 30-100 ans. Les biens ainsi acquis ont pour vocation principale de faire l'objet d'une renaturation, après d'éventuels travaux de démolition et de remise en état, avant leur disparition, et pourront le cas échéant être mis à disposition temporairement pour des affectations ou des usages compatibles avec le recul du trait de côte.