

ASSEMBLÉE NATIONALE

2 décembre 2021

RELATIF À LA DIFFÉRENCIATION, LA DÉCENTRALISATION, LA DÉCONCENTRATION
ET PORTANT DIVERSES MESURES DE SIMPLIFICATION DE L'ACTION PUBLIQUE
LOCALE - (N° 4721)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N ° 2374

présenté par

M. Peu, M. Jumel, M. Brotherson, M. Bruneel, Mme Buffet, M. Chassaigne, M. Dharréville,
M. Dufrègne, Mme Faucillon, Mme Kéclard-Mondésir, Mme Lebon, M. Lecoq, M. Nilor,
M. Fabien Roussel et M. Wulfranc

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 30, insérer l'article suivant:**

À la fin de la première phrase du premier alinéa de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, les mots : « ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement » sont remplacés par les mots : « , au concessionnaire d'une opération d'aménagement ou à une société dont il détient la majorité du capital ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

L'article L. 213-3 permet au titulaire du droit de préemption de déléguer ce droit « à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement ». Ces dispositions permettent de déléguer le DPU à d'autres entités publiques, ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement, qui peut être une société dont le capital est détenu à 100% par des actionnaires privés.

Toutefois, il n'existe pas de corrélation directe entre le champ d'application du droit de préemption et les acteurs auxquels ce droit peut être délégué. En effet, si le droit de préemption peut être exercé pour toute action ou opération répondant à une des finalités listées à l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, il ne peut être délégué à un opérateur que dans le cadre d'une concession d'aménagement. Or une concession d'aménagement doit, selon la doctrine, réunir plusieurs critères : poursuivre une finalité énoncée par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, mais aussi prévoir « une combinaison d'interventions sur le tissu urbain qui incluent des opérations à caractère foncier (acquisition et cession d'immeubles) et la réalisation d'équipements, ces interventions devant avoir

une ampleur suffisante pour avoir un impact significatif sur le site concerné ». Il en résulte que le droit de préemption peut être exercé mais non délégué pour un certain nombre d'actions d'aménagement ponctuelles ou d'opérations plus globales mais qui ne nécessitent pas d'interventions sur le foncier ou l'espace public. Il en est ainsi par exemple des politiques publiques menées en matière de préservation de la diversité commerciale, qui correspondent à l'objectif de maintien d'activités économiques et qui sont confiées à des opérateurs spécialisées dans ces matières.

Il en serait ainsi également de projets ponctuels de renouvellement urbain d'ampleur limitée ne constituant pas, au sens de la doctrine, une opération d'aménagement justifiant le recours à une concession d'aménagement, qui serait par ailleurs impossible à conclure dans le délai de 2 mois pour se prononcer sur une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

Dans la mesure où le droit de préemption est une prérogative de puissance publique, il semble nécessaire que le délégataire conserve un certain lien avec le titulaire du droit de préemption. C'est pourquoi il s'agirait de permettre de déléguer le DPU à des sociétés dont la majorité du capital est détenue par les collectivités locales et leurs groupements, déjà contrôlés par la collectivité titulaire du droit de préemption. En pratique, en dehors du cadre d'une concession d'aménagement, les collectivités territoriales pourraient déléguer le DPU aux sociétés publiques locales régies par les articles L. 1531-1 et suivants du code général des collectivités territoriales (CGCT), aux sociétés publiques locales d'aménagement et sociétés publiques locales d'intérêt national régies par les articles L. 327-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi qu'à une partie des sociétés d'économie mixte locales régies par les articles L. 1521-1 et suivants du CGCT, des sociétés d'économie mixte à opération unique régies par les articles L.1541-1 et suivants du même code, et des sociétés d'économie mixte d'aménagement à opération unique régies par l'article L. 32-10-1 du Code de l'urbanisme.