



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

ZAD

Question écrite n° 77866

### Texte de la question

M. Yves Cochet attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur les difficultés rencontrées par l'ensemble des personnes publiques pour constituer des réserves foncières en vue de mettre en oeuvre leurs objectifs en termes d'aménagement et de développement et notamment pour réaliser des équipements collectifs. Dès les années 60/70, le législateur s'est emparé de ce problème et a créé deux outils au service des collectivités publiques : la zone d'aménagement différée (ZAD) et la zone d'intervention foncière (ZIF), devenue depuis le droit de préemption urbain. Le droit de préemption instauré par une ZAD était limité dans le temps (8 ans puis 14 ans), mais il était indépendant de l'existence d'un document d'urbanisme. La date de référence prévue par le législateur en cas de fixation judiciaire du prix, un an avant la publication de l'acte créant la ZAD, faisait de ce droit de préemption un outil anti-spéculatif, permettant à la collectivité de bénéficier de la plus-value apportée par ses intentions et ses actions d'aménagement. Le droit de préemption instauré dans les zones d'intervention foncière n'était pas limité dans le temps mais il ne pouvait être institué que dans les zones urbaines et d'urbanisation future des plans d'occupation des sols. C'était un outil de surveillance du marché foncier qui permettait à une collectivité de saisir des opportunités d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de ses actions ou opérations d'aménagement. Mais la date de référence étant celle du plus récent des actes publiant, approuvant ou modifiant le plan d'occupation des sols pour la zone dans laquelle est situé le bien préempté, ces acquisitions sont réalisées au prix du marché, contrairement à celles effectuées en ZAD. En 1985, la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions remplaçait les ZIF par le droit de préemption urbain sans en changer la philosophie et ne permettait plus de créer de nouvelles ZAD sur les territoires couverts par un plan d'occupation des sols (POS). Les dispositions concernant les dates de référence restaient inchangées. En 1989, avec la loi n° 89, la possibilité de créer des ZAD était rétablie sur les territoires couverts par un POS, mais seulement en dehors des zones urbaines et d'urbanisation future. Pour ces ZAD là, la date de référence était alignée sur celle du DPU. Seules les ZAD hors POS continuaient de garder comme date de référence « un an avant la publication de l'acte créant la ZAD ». Cette modification n'avait cependant pas une grande influence sur le caractère anti-spéculatif de la ZAD : les terrains restant en zone NC ou ND, leurs prix ne pouvaient pas s'envoler démesurément. Puis la loi n° 91-662 d'orientation sur la ville a rétabli la possibilité des ZAD sur l'ensemble des territoires couverts par un POS et les dates de référence ainsi établies « la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est la date à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé le bien. En l'absence d'un tel document, cette date de référence est : un an avant la publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de zone d'aménagement différé, lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant la zone est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ; un an avant la publication de l'acte créant la zone d'aménagement différé. Cette succession de modifications a rendu la ZAD totalement inefficace dans son objectif de lutte contre la spéculation foncière dans toutes les communes dotées d'un document d'urbanisme. Depuis les POS sont devenus des plans locaux d'urbanisme (PLU). Les prix du foncier se sont envolés dans des proportions que l'on n'avait jamais connues. De nombreuses collectivités locales sont totalement démunies, même si les établissements publics fonciers permettent aux communes appartenant à de grandes agglomérations dotées de moyens financiers importants de pouvoir agir plus

efficacement. En conséquence, il souhaite savoir s'il envisage des mesures à ce sujet, et notamment s'il est prévu de revenir aux dispositions initiales concernant la date de référence en cas de fixation judiciaire du prix pour l'exercice du droit de préemption en ZAD.

## Données clés

**Auteur :** [M. Yves Cochet](#)

**Circonscription :** Paris (11<sup>e</sup> circonscription) - Députés n'appartenant à aucun groupe

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 77866

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** transports, équipement, tourisme et mer

**Ministère attributaire :** écologie, développement et aménagement durables

## Date(s) clé(e)s

**Question publiée le :** 15 novembre 2005, page 10478