



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

urbanisme

Question écrite n° 82654

Texte de la question

M. Christophe Priou souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur l'exercice du droit de préemption urbain. En effet, dans le cadre de l'application des articles L. 210-1 et de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme concernant les actions et opérations d'aménagement, il résulte de ces dispositions combinées que le droit de préemption ne peut être exercé que pour la réalisation d'un projet précis répondant aux objectifs définis par la loi. L'opération doit déjà avoir fait l'objet d'études, plans et autres documents précisant son importance, sa localisation et son coût éventuel, et justifier que l'acquisition de la parcelle en question est réellement nécessaire à cette opération. De nombreuses communes ont ainsi récemment envisagé de préempter des biens pour la réalisation de logements sociaux. La jurisprudence reconnaît qu'une telle opération contribue à la mise en oeuvre d'une politique de l'habitat et qu'elle est, par suite, conforme aux objectifs visés par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Mais ce seul élément est insuffisant pour garantir la légalité de la décision de préemption. En effet, à défaut de précisions sur le contenu exact de l'opération, cette motivation n'est pas conforme aux exigences de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme. La motivation d'une décision de préemption ne peut se réduire à une simple référence générale à une opération d'aménagement comme la création de logement social. Compte tenu de cette situation, force est de constater que les règles d'application du droit de préemption sont en contradiction avec les objectifs de la loi SRU et les modalités liées aux projets de construction de logements sociaux et leur mise en oeuvre. Cette évolution de la mise en oeuvre des textes et leur interprétation ne donne pas les moyens aux communes d'exercer leur droit de préemption, sachant qu'elles n'ont pas raisonnablement les moyens de financer des études de faisabilité sur l'ensemble du patrimoine bâti ou des terrains soumis au droit de préemption urbain. Ce processus ne permet plus de faire des projets à long terme en faveur du logement social et de sa mixité dans le tissu urbain des petites villes. Il lui demande si la notion de projet suffisamment précis avant la date de préemption pourra évoluer afin de tenir compte des projets généraux des communes qui peuvent s'inscrire dans des opportunités mises au jour dans le cadre du droit de préemption urbain.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Priou](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 82654

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 3 janvier 2006, page 28