



Droit de Préemption Urbain (DPU)

Comment la collectivité peut-elle intervenir prioritairement sur les biens vacants mis en vente grâce au droit de préemption urbain ?

La nature de l'outil

Le droit de préemption urbain (DPU) permet à une collectivité ou à son délégataire d'**acquérir en priorité un bien immobilier mis en vente** par un particulier ou une personne morale. Il limite la liberté du propriétaire de vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

Le DPU peut être utilisé pour mobiliser les logements vacants ou des biens stratégiques pour des projets d'aménagement urbain.



Dans des secteurs définis par la collectivité, souvent des zones urbaines ou à urbaniser, ou des périmètres spécifiques liés à des projets d'aménagement.



Biens concernés :

Terrains de toute nature,
Bâtiments : maisons individuelles, appartements, immeubles en copropriété



Le DPU peut être exercé par :

- La commune,
- L'EPCI à fiscalité propre (si compétence PLU/PLUi),
- Des délégataires tels que EPFN, SEM, SPL

Le droit de préemption urbain constitue un levier stratégique pour reprendre la main sur des logements vacants, souvent situés dans des secteurs sensibles ou en déclin.

Il permet à la collectivité de saisir le moment où un propriétaire décide de vendre, afin d'éviter que le bien reste vacant ou se dégrade davantage.

Pour être pleinement efficace, la collectivité doit définir un projet concret pour le bien, visant sa réhabilitation ou sa remise sur le marché. Cette approche sécurise l'action foncière de la collectivité et lui permet de soutenir ses objectifs de revitalisation urbaine et de mobilisation du parc de logements existant.

Mise en œuvre

1. Instauration du périmètre

La collectivité doit **définir et délimiter un périmètre de préemption** par délibération, souvent dans le cadre du PLU ou du PLUi.

Le DPU ne peut s'exercer que sur les biens situés **à l'intérieur de ce périmètre**.

Si le zonage évolue, le périmètre doit être **redélibéré** pour rester valide.

2. Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Le propriétaire notifie **par écrit** son intention de vendre le bien à la collectivité.

La DIA est obligatoire pour que le DPU puisse être exercé.

3. Délai de décision

La collectivité dispose de **2 mois** à partir de la réception de la DIA pour :

- **Préempter** le bien (au prix fixé par estimation domaniale),
- **Refuser** de préempter,

Absence de réponse dans ce délai = renonciation tacite à la préemption pour cette vente.

4. Acquisition du bien

L'achat peut être réalisé :

- Directement par la collectivité
- Par un délégataire (EPF, SEM, SPL...)

La décision doit être **motivée** et préciser l'objectif de l'opération (ex. remise en état en logement vacant, réhabilitation).

5. Particularités

Si le bien est **partiellement dans le périmètre**, la collectivité peut préempter uniquement la partie incluse, sauf demande du propriétaire pour vendre l'ensemble.

Certaines ventes peuvent être exclues : donations familiales ou ventes entre membres d'une même famille.

Points d'attention

La non-réponse de la collectivité dans les 2 mois équivaut à une renonciation tacite au droit de préemption.

La décision doit être motivée et respecter les procédures légales pour éviter les contentieux.



- Permet à la collectivité de contraindre la vente d'un bien pour des projets d'intérêt général.
- Prix d'acquisition souvent aligné sur l'estimation domaniale, pas nécessairement sur le prix de vente annoncé par le propriétaire.



- L'usage du DPU doit être strictement lié à des projets d'aménagement urbain : création d'équipements collectifs, logements sociaux, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain.

Plus d'informations

Code de l'urbanisme : articles L211-1 à L211-5, L213-1 à L213-18, L216-1 ; R211-1 à R211-8, R213-1 à R213-30, R216-1

Service-public.fr

CEREMA – Droit de préemption urbain