

Procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

En cas d'inaction du propriétaire, l'expropriation peut s'avérer être une solution pour une collectivité souhaitant acquérir un bien à l'abandon ou indigne.

La nature de l'outil

L'expropriation est une procédure à la fois administrative et judiciaire qui permet à l'État de contraindre une personne publique ou privée à céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier, moyennant certaines garanties et le paiement d'une juste et préalable indemnité.

Elle a pour but de servir un projet d'intérêt général déclaré d'utilité publique, tel que la rénovation ou construction de logements, par exemple dans le cadre d'une opération de restauration immobilière (ORI).



- Pour l'État, sur l'ensemble du territoire français ;
- Pour les collectivités territoriales, sur leurs territoires respectifs (sauf exception).



Seul l'État peut déclarer une opération d'utilité publique. Il a le monopole de la mise en œuvre de cette procédure qui **peut être demandée** par :

- l'État lui-même ;
- les collectivités territoriales (communes, EPCI, syndicats mixtes...) ;
- les personnes morales de droit privé investies d'une mission de service public ;
- les personnes publiques ou privées qui s'engagent à réaliser, dans le cadre d'un cahier des charges, l'une des opérations définies à l'article L. 411-1 du C.Ex (construction d'ensemble immobilier à usage d'habitations, opérations dans les zones d'aménagement concerté, résorption de l'habitat insalubre, procédure d'abandon manifeste, etc.).

Points d'attention

- Procédure lourde, à ne mettre en œuvre qu'après avoir répondu aux questions suivantes : **le projet envisagé est-il d'intérêt général ? Quel bénéfice coût-avantage ? Est-il nécessaire ?**
- Procédure foncière coercitive qui nécessite un portage politique ;
- En cas de document d'urbanisme, le règlement doit être compatible avec la DUP (sauf DUP à « dossier simplifié »).



Permet de résoudre des situations de blocage complexe voire dangereuses pour la population en cas d'inaction ou absence du propriétaire

Mise en œuvre

Biens pouvant être expropriés :

- Des biens immeubles, bâtis ou non (qu'ils soient occupés ou non)
- Des droit réels immobiliers (ex : servitude de passage, etc.)

Phase administrative

1

Solliciter la DUP

2

Enquête publique

3

- Arrêté DUP
(valable 5 ans renouvelable une fois)
- Arrêté de cessibilité du bien
(doit être transmis dans les 6 mois au Juge de l'expropriation)

Phase judiciaire

Ordonnance d'expropriation + fixation d'indemnités

→ Prise de possession par la commune/EPCI

La phase administrative peut être réduite dans certains cas dérogatoires.

L'expropriant dépose alors un **dossier simplifié** et est **exempté d'enquête publique**.

2 situations concrètes à la main des collectivités

	Résorption de l'insalubrité DUP Loi Vivien	État d'abandon manifeste expropriation simplifiée
Biens concernés	Immeubles ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ET ayant prescrit la démolition ou l'interdiction définitive d'habiter ou d'utiliser.	Immeubles manifestement plus entretenus, que les propriétaires soient connus ou non, déclarés par la commune par procès verbal ET uniquement en cas de carence du propriétaire sur la réalisation des travaux.
Condition	Le seul objet est la suppression de l'insalubrité ou du péril, sans avoir à présenter un quelconque autre projet.	L'objet est soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit la réalisation de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, soit la création de réserves foncières.

Plus d'informations

DUP Loi Vivien : Art. L. 511-1 et s. et R. 511-2 et s. du C.expr ;

État d'abandon manifeste : Art. L.2243-1 à L.2243-4 du CGCT ;

Insalubres ou menaçant ruines : L. 511-11 du CCH.