

MOYENS D'ACTION	OUTILS / PROCEDURES	NATURE / CARACTERISTIQUES
Outils d'acquisition et de maîtrise foncière	Droit de préemption urbain (DPU)	Le DPU offre la possibilité à une collectivité (commune ou EPCI) dotée d'un PLU(i) approuvé, dans un périmètre prédéfini, de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente , pour réaliser une opération d'aménagement . Le DPU peut être institué notamment sur tout ou partie des zones urbaines et d'urbanisation future délimitées par le document d'urbanisme. Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement , instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. Ce droit de préemption peut être instauré sur un ou plusieurs secteurs, soit lors de l'approbation de la carte communale, soit postérieurement dans le cadre d'une délibération spécifique.
	Zone d'aménagement différé (ZAD)	Une ZAD est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption , pendant une durée de 6 ans renouvelable, permettant à une collectivité de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement. L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des projets d'aménagement sur le long terme et de constituer des réserves foncières , tout en évitant que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des prix dans des zones exposées. Une ZAD peut être créée, y compris sur les territoires non couverts par un document d'urbanisme : - par arrêté préfectoral sur proposition ou après avis de la commune, et après avis de l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme ; - par délibération de l'EPCI compétent en matière de document d'urbanisme, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone.
	Droit de préemption commercial	Le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces, les baux commerciaux et certains terrains faisant l'objet de projets d'aménagement commercial, permet à une collectivité de se porter acquéreur prioritaire de biens commerciaux en voie d'aliénation, situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité préalablement défini , le but étant de conserver leur affectation commerciale et par là même de pérenniser la présence de commerces ou de favoriser le développement d'autres activités du même type. <i>NB : le droit de préemption commercial ne concerne pas les murs attachés au fonds de commerce ou artisanal dont la préemption est envisagée.</i>
	Expropriation pour cause d'utilité publique	La procédure d'expropriation permet à une personne publique (Etat, collectivités territoriales...) de s'approprier d'autorité des biens immobiliers privés , moyennant le paiement d'une indemnité, afin de réaliser un projet d'aménagement d'utilité publique . La déclaration d'utilité publique est l'acte par lequel la personne publique affirme son intention de recourir à l'expropriation.
	Dation	La dation est un mode original d'acquisition foncière moyennant une contrepartie autre que le versement d'une somme d'argent , surtout utilisé entre un promoteur/constructeur et un particulier, pour une transaction (prise en charge des travaux de viabilisation par le promoteur en contrepartie de la cession à son profit d'une partie des terrains constructibles du particulier).
Outils de planification	Plan Local d'Urbanisme	Par le biais des documents d'urbanisme, les collectivités réglementent l'usage des sols sur leur territoire. Ces documents, et en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme, qu'ils soient communaux (PLU) ou intercommunaux (PLUi) vont déterminer le caractère urbanisable des terrains, les conditions de leur utilisation et les droits à construire qui leur sont réglementairement associés. Le PLU(i) offre de nombreux outils pour la mise en œuvre des politiques publiques par les collectivités, aussi bien en matière d'habitat, de développement économique que d'environnement. La rédaction de son contenu (tant en matière de zonage, de règlement que d'orientations d'aménagement et de programmation ou de servitudes) peut impacter fortement l'évolution de la valeur des terrains . En contrôlant l'ouverture à l'urbanisation des terrains et la définition des droits à construire, ils représentent un levier important pour peser sur la mise en œuvre d'une stratégie foncière et immobilière et pour négocier, dès le départ, les caractéristiques des projets urbains avec les aménageurs ou les promoteurs.
	Emplacements réservés	Afin de réaliser des projets d'équipements d'intérêt général ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent d' anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis, et, en attendant, de geler l'emprise foncière concernée . Une collectivité peut également réserver des terrains, dans des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des PLU(i), en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale .
	Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global	Dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), le PLU(i) peut instaurer une servitude d'inconstructibilité temporaire consistant à délimiter un périmètre dans lequel les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil à définir seront interdites . Cette servitude est fixée dans l' attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global du secteur et ne devra pas excéder 5 ans .
Outils d'aménagement opérationnels	Zone d'aménagement concerté (ZAC)	La ZAC est une procédure d'urbanisme opérationnel , initiée par une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, en vue de la réalisation de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service, ou d'installations et équipements collectifs publics ou privés. Elle permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone. Elle est l'outil privilégié pour les opérations présentant une certaine complexité et une certaine ampleur. La possession des terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création de la ZAC, l'acquisition pouvant se faire par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation.
	Association foncière urbaine (AFU)	Les AFU sont des associations syndicales , constituant un regroupement de propriétaires fonciers souhaitant s'impliquer dans l'aménagement et la valorisation de leurs terrains . Les AFU autorisées de remembrement, cas le plus fréquent, ont ainsi pour but de rendre des parcelles constructibles en réorganisant la trame parcellaire de terrains ouverts à l'urbanisation et en les équipant en vue, principalement, de la construction de logements ou de locaux d'activités. Du point de vue de la commune, l'AFU permet d'éviter le recours à des procédés contraignants puisqu'il s'agit d'un mécanisme d'aménagement sans appropriation publique préalable .
Outils fiscaux	Taxe d'habitation sur les logements vacants	Afin de lutter contre la vacance , les communes ou, à titre subsidiaire, les EPCI à fiscalité propre, ont la possibilité de soumettre à la taxe d'habitation, par délibération prise avant le 1er octobre d'une année, les logements vacants depuis plus de 2 ans au 1er janvier de l'année d'imposition.
	Majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties	Pour inciter les propriétaires à vendre des terrains ou à réaliser des constructions sur ces terrains et ainsi éviter la rétenion du foncier nu constructible, la taxe foncière sur les propriétés non bâties peut être majorée dans certains cas. En effet, la loi Engagement National pour le Logement de 2001 a donné la possibilité aux communes de majorer les valeurs locatives cadastrales – pour le calcul de la taxe – des terrains constructibles situés en zones urbaines ou à urbaniser délimités par un PLU(i) ou une carte communale.
	Taxe sur les friches commerciales	La taxe sur les friches commerciales vise à inciter les propriétaires de locaux inoccupés ou inexploités à exploiter eux-mêmes ou à louer leur(s) bien(s) vacants. Il s'agit d'un impôt local facultatif au service des collectivités dans le cadre d'une politique de lutte contre la vacance commerciale .
Dispositifs réglementaires	Régime des biens en état d'abandon manifeste	Cette procédure permet à la commune de déclarer en état d'abandon manifeste des immeubles, parties d'immeubles, et terrains manifestement plus entretenus , situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération de la commune, dans le but d'amener leur propriétaire à faire cesser cet état. À défaut de réaction, lesdits biens pourront être expropriés , en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement.
	Régime des biens sans maître	Un bien est considéré comme n'ayant pas de maître dès lors : 1 - qu'il fait partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté, 2 - ou qu'il concerne un immeuble qui n'a pas de propriétaire connu et pour lequel, depuis plus de trois ans, les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. L'immeuble en cause présumé sans maître est susceptible d'être incorporé dans le domaine communal soit de plein droit (cas 1), soit à l'issue d'une procédure comportant notamment diverses mesures de publicité .

 Outils ouverts aux seules collectivités disposant d'un document d'urbanisme

Sources : Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques - guide CERTU / DGUHC / CETE - décembre 2006
<http://outil2amenagement.cerema.fr/>

MOYENS D'ACTION	OUTILS / PROCEDURES	NATURE / CARACTERISTIQUES
Outils de protection	Obligations réelles environnementales (ORE)	<p>Les ORE sont un dispositif foncier de protection de l'environnement. Dans le cadre d'une démarche volontaire et contractuelle impliquant des personnes morales de droit privé comme public ainsi que des personnes physiques, il permet à tout propriétaire d'un bien immobilier de mettre en place, s'il le souhaite, une protection environnementale attachée à son bien. Les engagements pris dans le cadre d'un contrat ORE visent à favoriser la biodiversité et les fonctions écologiques par la mise en œuvre d'actions de maintien, de conservation, de gestion ou de restauration de ces éléments.</p> <p>Lorsque le propriétaire d'un bien immobilier choisit de conclure un contrat ORE, ce contrat :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entraîne l'obligation, pour le propriétaire, de respecter les engagements environnementaux qu'il s'est lui-même fixés ; - lui permet de contractualiser avec un interlocuteur qui peut l'accompagner dans la mise en œuvre de l'ORE, et qui prend des engagements contractuels vis-à-vis de lui ; - lui permet d'assurer la pérennité des mesures qu'il aura mises en œuvre en faveur de l'environnement, même en cas de changement de propriétaire (tout au long de la durée prévue au sein du contrat). Pour les propriétaires ultérieurs du bien immobilier concerné par l'ORE, ce contrat implique en effet de respecter les obligations réelles environnementales définies par contrat, pendant toute la durée de ces ORE.
	La protection des espaces agricoles et naturels périurbains	<p>Cette disposition constitue un outil au service de la préservation et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains. Elle permet aux départements ou aux établissements publics en charge de l'élaboration d'un SCoT de délimiter des périmètres d'intervention à l'intérieur desquels la vocation agricole et naturelle des terres est préservée. Un programme d'action précise les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages au sein du périmètre d'intervention. Les terrains compris dans un périmètre d'intervention ne peuvent être inclus ni dans une zone urbaine ou à urbaniser délimitée par un PLU, ni dans un secteur constructible délimité par une carte communale.</p> <p>A l'intérieur de ce périmètre, le Département ou, avec son accord, une autre collectivité territoriale ou un EPCI, peut réaliser des acquisitions foncières à l'amiable, par expropriation ou préemption dans certains cas.</p>
	Zone agricole protégée	<p>La zone agricole protégée, instituée par arrêté préfectoral, est une servitude d'utilité publique qui permet de préservé durablement la vocation agricole de zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique.</p>
Outils de dissociation foncière	Baux de longue durée	<p>Les baux de longue durée permettent au propriétaire d'un terrain et/ou d'un immeuble de conserver la propriété du sol tout en reconnaissant au preneur du bail un droit réel immobilier lui permettant de réhabiliter ou de construire un immeuble et d'en devenir propriétaire, le temps du bail. Il y a découplage entre la propriété initiale (foncière ou bâtie) de la propriété des constructions réhabilitées ou réalisées. Ces baux sont dits de longue durée, car ils sont conclus pour des durées de 18 (ou 12) à 99 ans. Il est à noter que les baux de longue durée peuvent être utilisés dans le cadre de portage foncier de longue durée. Dans ce cas, à la fin du bail, le preneur achète le foncier au bailleur.</p> <p>Il existe plusieurs types de baux de longue durée dont les caractéristiques diffèrent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bail emphytéotique, susceptible de concerner les biens relevant du domaine privé des collectivités, est conclu pour une durée de 18 à 99 ans et peut prévoir une clause de reconduction mais, à l'inverse, aucune clause de résiliation n'est possible. Durant le bail, le preneur a la charge de réaliser tous travaux d'amélioration, de construction et de démolition définis dans le contrat de bail, ainsi que d'entretenir et réparer le bien. Il verse une redevance périodique et paie les contributions et les charges inhérentes au bien. Il peut aussi sous-louer le bien ou encore vendre, échanger ou hypothéquer la jouissance du bail. Pour sa part, le propriétaire-bailleur a la possibilité de vendre ses droits à la propriété. - Le bail à construction est presque identique au bail emphytéotique mais s'en différencie par le fait que le bénéficiaire s'engage obligatoirement à édifier, puis à maintenir les constructions en bon état toute la durée du bail, sur un terrain appartenant au propriétaire moyennant un loyer. Il peut être utilisé par les collectivités locales sur leur domaine privé pour la réalisation de logements sociaux, d'équipements collectifs, industriels ou commerciaux. Au terme du bail, le bailleur bénéficie des constructions réalisées sans indemnité pour le preneur, sauf disposition contraire prévue initialement dans le contrat. - Le bail à réhabilitation permet aux propriétaires publics ou privés de confier à un organisme HLM, à un organisme dont l'objet est de contribuer au logement des personnes défavorisées ou à une collectivité territoriale, la réalisation dans un délai déterminé de travaux d'amélioration sur leur immeuble. Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes, que le bénéficiaire aura pour tâche de réhabiliter. Il paie les contributions et charges inhérentes aux biens. Celui-ci s'engage à louer à des personnes dont le niveau de ressources n'excède pas un certain plafond. À la différence des autres baux, il est conclu pour une durée minimale de 12 ans. Six mois avant la fin du bail à réhabilitation, le propriétaire peut proposer un contrat de location aux occupants ou à défaut offrir trois ans avant la fin du bail un relogement correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités financières. - Le bail réel immobilier est un contrat par lequel un propriétaire consent, pour une longue durée, à un preneur, avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession temporaire à la propriété de logements. - Le bail réel solidaire (BRS) est un contrat par lequel un organisme de foncier solidaire cède, pour une longue durée renouvelable, à un preneur des droits réels en vue de l'accession sociale à la propriété ou de la location de logements. <p>La dissociation du foncier et du bâti permet d'envisager la réalisation de constructions ou la réhabilitation tout en évitant au preneur de supporter immédiatement, ou de manière définitive, le coût d'acquisition du terrain. Pour le bailleur, le principal intérêt est de valoriser ses biens, tout en gardant la maîtrise du foncier. En particulier, cette technique permet à une collectivité de favoriser la réalisation d'une opération d'intérêt général tout en se garantissant pour l'avenir d'une maîtrise publique du foncier.</p>