

Acquisition foncière

Les biens du domaine public sont inaliénables. La maîtrise foncière publique de zones humides permet donc de protéger durablement ces espaces



Achat à l'amiable

De nombreuses structures disposent de la possibilité d'exproprier ou de préempter, cependant l'essentiel des acquisitions d'espaces naturels et de zones humides se fait par un achat à l'amiable.

Les acquisitions à l'amiable font l'objet de contrats civils. Pour les collectivités territoriales, leur groupement ou les établissements publics, toute acquisition fait l'objet d'une décision prise par l'organe délibérant de l'organisme.

Les acquisitions peuvent également être réalisées **par voie d'échange** contre un autre bien ou via **des dons et legs**. Dans ce dernier cas, les acquisitions sont opérées à titre gratuit, soit par l'acceptation des dons et legs, soit par la mise en œuvre de la procédure d'acquisition des biens sans maître.

Droit de préemption

Le droit de préemption est une procédure permettant à une personne publique (collectivité territoriale, établissement public, État) ou privée (locataire, SAFER, etc.) d'acquérir un bien immobilier en priorité, lorsque le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre. Le propriétaire du bien n'est alors pas libre de vendre son bien à l'acquéreur de son choix.

Pour exercer leur droit de préemption, le bien immobilier doit être situé dans une zone de préemption définie au préalable. Le propriétaire doit informer son projet de vente au titulaire du droit de préemption. Si ce dernier décide de préempter, il le fait aux conditions financières demandées par le vendeur.

Le droit de préemption peut notamment être exercé par :

- **le Conservatoire du littoral** à l'intérieur des **périmètres de préemption instaurés par le département** lorsque celui-ci a renoncé à faire usage de son droit de préemption ou dans des **zones délimitées à l'initiative du conservatoire** ;
- **les départements**, au titre de la législation relative aux **Espaces Naturels Sensibles (ENS)**. Ce droit de préemption peut, dans certaines conditions, être délégué à l'État, au Conservatoire du Littoral, à un parc national ou un parc naturel régional, à une collectivité territoriale, à un établissement public foncier ou à l'Agence des espaces verts de la Région d'Ile-de-France ;
- **les communes et Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI)** sur les zones soumises aux servitudes d'utilité publique sur les **Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau, ZSGE**. Les communes peuvent également préempter au travers du droit de préemption urbain ou le déléguer à leur regroupement, à l'État, à un établissement public ou à une société d'économie mixte ;
- **les Parcs Nationaux (PNN)** et **les Parcs Naturels Régionaux (PNR)** sur le territoire des parcs et dans les réserves naturelles dont ils ont la gestion ;
- **les locataires de droit rural** lorsque les terres qu'ils exploitent sont cédées ou vendues. Ce droit de préemption n'est pas prioritaire dans l'acquisition de biens lorsque l'État, des collectivités publiques ou des établissements publics préemptent ;
- **les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER)** lors des ventes de terrains et biens immobiliers à vocation agricole. Ce droit de préemption n'est pas prioritaire lorsque le locataire de droit rural exerce son droit.

Expropriation

L'expropriation est une procédure lourde et très peu utilisée pour l'acquisition de zones humides. Elle permet à **un organisme public** de contraindre un particulier ou un autre organisme à céder sa propriété, moyennant le paiement d'une indemnité. Toute expropriation doit être justifiée par une **Déclaration d'Utilité Publique** (DUP).

Dans certains cas, les propriétaires peuvent bénéficier d'**un droit de délaissement**. Il offre la possibilité d'exiger d'un organisme d'acheter son bien. Ce droit est généralement instauré pour compenser des servitudes d'utilités publiques, comme sur les **Zones Stratégiques pour la Gestion de l'Eau** (ZSGE) ou **les espaces naturels sensibles** (ENS).