

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE- MARITIME  COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE LA ROCHELLE  Date de convocation 23/03/2018  Date de publication : 05/04/2018	SÉANCE DU 29 MARS 2018 à VAUCANSON (PERIGNY)  Sous la présidence de, M. Jean-François FOUNTAINE (Président),  Autres membres présents : M. Christian PEREZ, Mme Brigitte DESVEAUX, M. Henri LAMBERT, Mme Martine VILLENAVE, M. Antoine GRAU (jusqu'à la 10 <sup>ème</sup> question), M. Daniel VAILLEAU, Mme Séverine LACOSTE, M. Jean-Louis LÉONARD, M. Roger GERVAIS, M. Serge POISNET, Mme Sylvie GUERRY-GAZEAU, M. Guy DENIER, M. David CARON, M. Michel SABATIER (jusqu'à la 4 <sup>ème</sup> question), Vice-présidents ; Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, M. Christian GRIMPRET, M. Alain DRAPEAU, M. Yann HÉLARY (jusqu'à la 3 <sup>ème</sup> question), M. Jean-Philippe PLEZ (jusqu'à la 2 <sup>ème</sup> question), autres membres du Bureau communautaire.  M. Jean-Claude ARDOUIN, Mme Elyette BEAUDEAU, M. Patrick BOUFFET, M. Michel CARMONA, Mme Stéphanie COSTA, Mme Mireille CURUTCHET, M. Vincent DEMESTER, Mme Sylvie DUBOIS, M. Philippe DURIEUX, Mme Patricia FRIOU (jusqu'à la 2 <sup>ème</sup> question), M. Vincent GARGOULLAUD, Mme Magali GERMAIN, M. Didier GESLIN, Mme Bérandère GILLE, M. Patrice JOUBERT, M. Jonathan KUHN, Mme Line LAFOUGÈRE, M. Pierre LE HÉNAFF, M. Jacques LEGET, Mme Catherine LÉONIDAS, M. Pierre MALBOSC, M. Jean-Michel MAUVILLY, M. Jean-Claude MORISSE (à partir de la 2 <sup>ème</sup> question), Mme Loris PAVERNE, M. Jacques PIERARD, M. Hervé PINEAU, Mme Martine RICHARD, M. Michel ROBIN (jusqu'à la 13 <sup>ème</sup> question), M. Pierre ROBIN, M. Didier ROBLIN, Mme Salomé RUEL (jusqu'à la 8 <sup>ème</sup> question), M. Yves SEIGNEURIN, Mme Catherine SEVALLE (jusqu'à la 10 <sup>ème</sup> question), Mme Anna-Maria SPANO, Mme Nicole THOREAU, M. Alain TUILLIÈRE, M. Stéphane VILLAIN, M. Paul-Roland VINCENT, Conseillers.  Membres absents excusés : M. Antoine GRAU (à partir de la 11 <sup>ème</sup> question) procuration à M. Henri LAMBERT, M. Jean-Luc ALGAY procuration à monsieur Jean-Louis LÉONARD, Michel SABATIER (à partir de la 5 <sup>ème</sup> question) procuration à M. Serge POISNET, Vice-présidents ; M. David BAUDON procuration à Mme Magali GERMAIN, M. Yann HÉLARY (à partir de la 4 <sup>ème</sup> question), M. Dominique GENSAC procuration à M. Alain TUILLIÈRE, M. Jean-Philippe PLEZ (à partir de la 3 <sup>ème</sup> question) procuration à Mme Stéphanie COSTA, M. Éric PERRIN procuration à Mme Brigitte DESVEAUX, autres membres du Bureau communautaire.  Mme Séverine AOUACH-BAVEREL procuration à Mme Marylise FLEURET-PAGNOUX, Mme Gabrielle BAEUMLER procuration à M. Christian PEREZ, Mme Brigitte BAUDRY, Mme Catherine BENGUIGUI, Mme Sally CHADJAA procuration à M. David CARON, M. Frédéric CHEKROUN, Mme Nadège DÉSIR, Mme Samira EL IDRISSE, Mme Patricia FRIOU (à partir de la 3 <sup>ème</sup> question) procuration à M. Pierre MALBOSC, M. Dominique GUEHO procuration à M. Michel ROBIN (jusqu'à la 13 <sup>ème</sup> question), M. Dominique HÉBERT, M. Arnaud JAULIN procuration à Mme Salomé RUEL (jusqu'à la 8 <sup>ème</sup> question), Mme Anne-Laure JAUMOUILLIÉ procuration à M. Yves SEIGNEURIN, M. Brahim JLALJI, Mme Véronique LAFFARGUE procuration à M. Jean-Michel MAUVILLY, Mme Aurélie MILIN procuration à M. Hervé PINEAU, M. Jean-Claude MORISSE (à la 1 <sup>ère</sup> question) procuration à Mme Loris PAVERNE, M. Michel ROBIN (à partir de la 13 <sup>ème</sup> question), Mme Mathilde ROUSSEL procuration à M. Patrice JOUBERT, Mme Salomé RUEL (à partir de la 9 <sup>ème</sup> question), Mme Catherine SEVALLE (à partir de la 11 <sup>ème</sup> question) procuration à M. Stéphane VILLAIN, M. Jean-Marc SOUBESTE procuration à Mme Martine VILLENAVE, Conseillers.  Secrétaire de séance : M. Vincent COPPOLANI.		
Nombre de membres en exercice	80	Bulletins litigieux :	0
Nombre de membres présents :	55	Abstentions :	0
Nombre de membres ayant donné procuration :	17	Suffrages exprimés :	72
		Pour l'adoption :	72
Nombre de votants :	72	Contre l'adoption :	0

N° 8

**Titre / COMMUNE DE CHATELAILLON PLAGE - CONSTAT DE CARENCE - CONVENTION SRU ENTRE L'ÉTAT, L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE, LA COMMUNE ET LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**

Monsieur Grau expose que dans le cadre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains dite loi SRU du 13 décembre 2000, et de son article 55, la commune de Chatellaillon-Plage doit atteindre le taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport aux résidences principales, à l'horizon 2025.

Pour la période triennale 2014-2016, l'objectif global était fixé à 96 LLS pour la commune.

Toutefois, le bilan triennal fait état d'une production de 24 LLS, soit un taux de réalisation de l'objectif triennal de 25 %.

De ce fait, le Préfet de Charente-Maritime a prononcé, par arrêté du 22 décembre 2017, la carence de la commune en logements locatifs sociaux, en application de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitat.

Le constat de carence a notamment pour conséquence de transférer à l'Etat, avec effet immédiat, le droit de préemption urbain (DPU) dont la Communauté d'agglomération était jusqu'alors titulaire.

Par arrêté du 26 janvier 2018, le Préfet a délégué le droit de préemption urbain applicable sur le territoire de la commune de Châtelailon-Plage, à l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols) ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le Préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux.

La présente convention quadripartite a notamment pour objet de déterminer, en présence de l'Etat :

- 1- Les conditions et les modalités selon lesquelles l'EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Châtelailon-Plage ;
- 2- Les engagements de la commune (production de logements sociaux, transmission et pré-instruction des DIA à l'EPF,...) ;
- 3- Les engagements de la Communauté d'agglomération.

La Communauté d'Agglomération aura un rôle d'accompagnement de la commune pour assurer la cohérence des actions et opérations d'aménagement découlant du PLH et du PLU intercommunal en cours d'élaboration, à l'échelle du territoire communautaire. Elle sera, le cas échéant, directement impactée dans le cadre de sa compétence « projets urbains » par le transfert du DPU à l'Etat et sa délégation à l'EPF.

La convention détermine les modalités d'application de la ou des conventions opérationnelles à venir ainsi que de leurs avenants, en particulier sur les périmètres afférents.

En cas de désaccord de la Commune sur une proposition de préemption, si l'Etat considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre la commune d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, voire demander à l'EPF de préempter malgré le refus de la commune.

Il en sera de même pour la Communauté d'Agglomération pour les projets urbains éventuels sur la commune.

Après délibération, le Conseil communautaire décide :

- D'approuver la convention quadripartite telle qu'elle figure en annexe ;
- D'autoriser Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document afférent.

CES DISPOSITIONS, MISES AUX VOIX, SONT ADOPTÉES À L'UNANIMITÉ  
POUR EXTRAIT CONFORME  
POUR LE PRÉSIDENT ET PAR DÉLÉGATION  
LE VICE-PRÉSIDENT

Antoine GRAU

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2020



CONVENTION QUADRIpartite SRU N°  
ENTRE  
L'ETAT

LA COMMUNE DE CHATELAILLON-PLAGE

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA ROCHELLE  
ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE NOUVELLE-AQUITAINE

**Entre**

L'Etat, représenté par Monsieur le Préfet de la Charente-Maritime, **Monsieur Fabrice RIGOLET-ROZE**,

**d'une première part,**

**La Collectivité de CHATELAILLON-PLAGE**, dont le siège est situé 20 Boulevard de la Libération 17340 Châtelailon-Plage, représentée par son maire **Monsieur Jean-Louis LEONARD** autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du .....,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** »,

**d'une deuxième part,**

**La Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est 6 rue St Michel – 17 000 LA ROCHELLE– représentée par Monsieur Jean François FOUNTAINE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du.....,

Ci-après dénommée « **la Communauté d'Agglomération** » ou « **l'EPCI** » ;

**d'une troisième part**

**et**

**L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du **conseil d'administration n°..... en date du .....** ou Bureau

Ci-après dénommé « **EPF** » ;

**d'une quatrième part,**

# PRÉAMBULE

La Commune de CHATELAILLON-PLAGE doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH). A ce titre, elle devait réaliser 96 logements locatifs sociaux sur son territoire dans la période 2014-2016.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la collectivité a été constatée par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2017, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le représentant de l'État est dès lors seul habilité à exercer le droit de préemption urbain, institué par délibération du SIVOM en date du 20 juillet 1987, dans les périmètres soumis à ce droit. L'État engage donc une action foncière dans l'objectif de réaliser des logements locatifs sociaux sur le territoire communal.

Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols), ou destinés à être affectés au logement, ainsi que ceux visés dans une convention entre le préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux (LLS) conformément à l'article L 302-9-1 du CCH.

L'État peut déléguer son droit de préemption, notamment à un établissement public foncier créé en application de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'État a donc sollicité l'EPF de Nouvelle-Aquitaine, pour intervenir par délégation du droit préemption, dans l'objectif de la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux.

L'EPF intervient conformément aux dispositions de son programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui prévoit notamment l'intervention pour la construction de logements, notamment de logement sociaux et l'appui aux collectivités soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Par ailleurs, l'EPF, la collectivité et l'EPCI ont élaboré une convention opérationnelle en cours de signature visant la production de logements sur la collectivité.

L'EPF, la collectivité et l'EPCI peuvent par ailleurs signer des conventions sur des projets menés par la Communauté d'agglomération au titre de ses compétences en matière de projets urbains, avec une obligation de rachat par cette dernière.

La présente convention quadripartite encadre et détermine les modalités d'application de la ou des conventions opérationnelles ainsi que de leurs avenants passés et à venir, pendant la durée de la convention quadripartite et sur le périmètre de la ou des conventions opérationnelles le cas échéant.

La convention quadripartite nécessite une implication forte de la collectivité mais aussi de l'EPCI pour la réalisation de l'ensemble des projets, dans le cadre d'une politique et d'une stratégie foncières à même de permettre la construction de logements sociaux dans un volume satisfaisant aux objectifs. Ces objectifs de stratégie foncière pourront notamment être rappelés dans un contrat de mixité sociale avec l'Etat tel que prévu par l'instruction du gouvernement du 30 juin 2015.

Une étude détaillée de gisements fonciers non exhaustive a été engagée avec les services de l'Etat et réalisée par la Collectivité. Cette étude pourra être complétée avec les Services de l'Etat ce qui permettra de déterminer les éléments du PLU qui limitent les possibilités de production de logements sociaux.

Le présent document a force de convention entre l'État, l'EPF, la collectivité et l'EPCI, pour les projets menés au titre de ses compétences, au sens du dernier alinéa de l'article L321-1 du code de l'urbanisme.

L'EPCI aura également un rôle d'accompagnement de la collectivité, du fait non seulement de ses diverses compétences en matière d'aménagement de l'espace (PLU, ZAC, projets urbains, institution de la taxe d'aménagement...) et d'équilibre social de l'habitat (PLH en particulier) mais aussi de leur nécessaire cohérence à l'échelle du territoire.

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

## **CHAPITRE 1 – CADRE D’INTERVENTION**

### **Article 1 – OBJET DE LA CONVENTION**

Par un arrêté du 26 janvier 2018, l’État a délégué à l’EPF son droit de préemption urbain, institué par délibération du SIVOM le 20 juillet 1987, dans les périmètres soumis à ce droit.

Cette délégation générale se substitue à toute autre délégation antérieure, prise par l’EPCI, sur son droit de préemption.

La présente convention a pour objets de déterminer :

- les conditions et modalités selon lesquelles l’EPF devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la collectivité en application de l’article L210-1 du code de l’urbanisme,
- les engagements de l’État,
- les engagements de la collectivité et de l’EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences,

au service de la mobilisation de foncier pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux.

### **ARTICLE 2 – PERIMETRE D’INTERVENTION**

La présente convention porte sur l’ensemble du périmètre sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L’intervention de l’EPF pourra être réalisée sur les périmètres des conventions opérationnelles de la collectivité ou de l’EPCI qui, d’une part sont bâties ou non bâties, affectées au logement, destinées à être affectées au logement de par le document d’urbanisme applicable, ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l’objet d’une convention prévue à l’article L 302-9-1 du code de la construction et de l’habitation, et d’autre part sont en capacité de recevoir, en elles-mêmes ou sur un périmètre élargi une opération ponctuelle de logements locatifs sociaux dans des conditions réalistes.

Les interventions sur des biens situés dans les périmètres de la convention à venir entre l’EPF, la collectivité et l’EPCI, relèvent de dispositions particulières définies par la présente convention, y compris dans le cas d’une convention portant sur un projet urbain de compétence communautaire.

### **ARTICLE 3 – DUREE DE LA CONVENTION**

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin :

- au plus tard, à la fin l’état de carence de la collectivité.
- La ou les conventions opérationnelles le cas échéant ont vocation à perdurer tout le temps de la convention quadripartite, y compris par voie d’avenant, ce à quoi la collectivité et l’EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences s’engagent.

- Si la ou les conventions opérationnelles le cas échéant venaient à s'achever malgré cet engagement, l'Etat pourrait résilier la présente convention.

En tout état de cause, le retrait du constat de carence de la collectivité, formalisé par arrêté préfectoral, mettra fin de plein droit à la présente convention.

La présente convention peut être résiliée :

- D'un commun accord entre les parties,
- Unilatéralement par l'Etat en cas de refus de la collectivité, ou de l'EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences, d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 6.2

## **ARTICLE 4 – COMPATIBILITE DES CONVENTIONS OPERATIONNELLES AVEC LA PRESENTE CONVENTION**

Les dispositions de la présente convention quadripartite, pendant sa durée, priment les dispositions de la ou des conventions opérationnelles, notamment relatives à l'exercice du droit de préemption.

## **CHAPITRE 2 — PROCESSUS D'INTERVENTION**

### **ARTICLE 5 – INTERVENTION DE L'EPF**

L'EPF exerce le droit de préemption prévu au 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention de l'EPF consiste à acquérir par préemption des biens immobiliers au cas par cas, en fonction des opportunités, en vue de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux. La collectivité, en étroite collaboration avec l'EPCI et l'EPF ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. Il en va de même pour l'EPCI pour les projets menés au titre de ses compétences. Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les enjeux de l'État : usage économe du foncier et construction de logements locatifs sociaux en adéquation avec les hypothèses financières de tous les co-financeurs susceptibles d'intervenir, qualité environnementale, ainsi qu'avec les objectifs inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.

### **ARTICLE 6. – MODALITES DE PARTENARIAT**

#### **6.1 Réception par la collectivité, transmission et instruction des déclarations d'intention d'aliéner**

La collectivité réceptionne et pré-instruit les DIA. Elle détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

Elle communique à l'EPF et à l'EPCI les DIA, le cas échéant par voie électronique et papier dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la réception de la DIA en mairie, par un envoi préférentiellement hebdomadaire comprenant :

- les DIA réceptionnées et instruites,
- le tableau joint en annexe 1, dûment complété des informations relatives aux DIA transmises,
- Pour les DIA pour lesquelles la collectivité propose la renonciation au droit de préemption, l'analyse courte de la collectivité

-Pour les DIA pour lesquelles la collectivité propose l'examen plus approfondi, l'analyse de la réglementation d'urbanisme avec tous les renseignements d'urbanisme relatifs au bien concerné (zonage, règlement, servitudes applicables ou toute autre spécificité...) et la motivation préalable de l'intérêt de mener une opération de logements locatifs sociaux.

La collectivité communiquera copie des DIA et son avis à L'EPCI toute les semaines.

En cas de DIA située dans le périmètre d'une convention opérationnelle, pour un projet de la communauté d'agglomération, au titre de ses compétences, la DIA sera signalée par la commune à l'EPCI et l'avis sera formulé par l'EPCI directement à l'EPF avec copie à la collectivité.

Le tableau renseigné, et les documents d'analyse et de motivation devront impérativement être transmis sous format de fichier modifiable par l'EPF (Word et Excel).

L'EPF transmettra mensuellement à la DDTM pour information, une copie du tableau renseigné ainsi que de façon régulière les DIA pouvant conduire à une préemption.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour l'EPF : [contact@epfna.fr](mailto:contact@epfna.fr)

Pour la collectivité : [mairie@chatellaillonplage.fr](mailto:mairie@chatellaillonplage.fr) et [v.tomasso@chatellaillonplage.fr](mailto:v.tomasso@chatellaillonplage.fr)

Pour la Communauté d'agglomération de La Rochelle : [dia@agglo-larochelle.fr](mailto:dia@agglo-larochelle.fr)

Pour la DDTM : [dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr](mailto:dominique.peyraud@charente-maritime.gouv.fr)

La collectivité, l'Etat et l'EPF et l'EPCI désigneront en leur sein les interlocuteurs chargés du suivi des DIA transmises en application de la présente convention.

## **6.2 Exercice du DPU ou renonciation :**

Lorsque le bien objet de la DIA est situé sur le périmètre d'une convention opérationnelle pour la mise en œuvre de projets urbains communautaires, la Communauté d'agglomération, en raison de sa compétence, se substitue à la collectivité pour l'ensemble de cet article. L'ensemble des échanges et propositions que prévoit l'EPF auront alors lieu avec l'EPCI et la Collectivité.

### *a/Examen*

Dans le cas où une DIA est reconnue pertinente par l'EPF après proposition et analyse de la collectivité et de l'EPCI, l'Etat en est informé.

Si l'EPF ou l'Etat considèrent qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, l'EPF :

- en concertation avec la collectivité, l'EPCI et la DDTM sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien
- sollicite de la collectivité et de la DDTM une analyse approfondie sur l'opportunité de la préemption et des conditions qui s'y attachent. L'avis de la communauté d'agglomération pourra aussi être sollicité au titre de ses compétences.
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, réalise une étude de capacité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi
- Le cas échéant, si cela s'avère pertinent, sollicite l'avis et l'engagement des bailleurs sociaux identifiés

Dans le cas contraire, si la collectivité a proposé la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption. Si la collectivité n'a pas proposé la renonciation et que l'Etat et l'EPF considèrent qu'il n'est pas nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort de lancer ou non cet examen. Le cas échéant, la collectivité et l'EPCI en seront informés.



Il est toutefois précisé que l'EPCI pourrait être intéressée par la préemption de biens nécessaires à la mise en œuvre de ses compétences (développement économique, voirie, assainissement, eau, gestion des déchets, culture...).

#### *b/Proposition par l'EPF de préemption ou de renonciation*

A l'issue de l'examen de l'opportunité d'une préemption (délai de trois semaines), l'EPF proposera de manière écrite à la collectivité, l'EPCI le cas échéant et à l'Etat, soit la préemption à un prix correspondant à la réalité du marché, soit la renonciation. Dans un délai de 5 jours suivant la proposition de préemption de l'EPF, l'Etat, la collectivité et le cas échéant, l'EPCI, confirmeront leur position à cet égard.

Si l'Etat, la collectivité ou l'EPCI le cas échéant donnent leur accord sur une préemption proposée par l'EPF, l'EPF se chargera alors d'exercer le droit de préemption. Si le bien est situé dans le périmètre d'une convention opérationnelle mentionnée à l'article 2, la préemption est réalisée au titre de la convention opérationnelle et l'ensemble des actions réalisées ensuite par l'EPF suivra les dispositions de cette convention, avec information régulière de l'Etat. Dans le cas contraire, sauf à ce que le bien soit cédé dans un délai de 6 mois de la préemption à un opérateur, il a vocation à intégrer le périmètre de la convention opérationnelle avec la collectivité et l'EPCI par voie d'avenant, ce que la collectivité ou l'EPCI le cas échéant acceptent d'ores et déjà expressément.

En cas de désaccord de la collectivité sur une proposition de préemption, si l'Etat considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre à la collectivité d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention. Si la collectivité ne modifie pas son refus, et si les conditions définies par le PPI de l'EPF et d'éventuelles délibérations spécifiques de son conseil d'administration sont réunies, l'Etat pourra demander à l'EPF de préempter malgré le refus de la collectivité, dans les conditions suivantes :

- soit dans le cadre d'une convention existante par ailleurs entre l'EPF et l'Etat, permettant ce type d'interventions en urgence
- soit dans le cadre de la présente convention, avec transfert ultérieur du bien sur une convention spécifique entre l'EPF et l'Etat sur la collectivité

En tout état de cause, si la collectivité refuse la préemption de biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux sur son territoire, l'Etat, après en avoir informé la collectivité et l'EPCI, pourra résilier de manière unilatérale la convention.

En cas de désaccord de la collectivité et le cas échéant de l'EPCI sur une proposition de renonciation de l'EPF, les parties en échangeront de manière rapide, et l'Etat décidera en dernier ressort. En l'absence de décision explicite, comme en cas de décision explicite de l'Etat acceptant la renonciation, l'EPF ne répondra pas à la DIA et sera réputé avoir tacitement renoncé à l'exercice du droit de préemption.

### **6.3 Suites de l'exercice du DPU :**

Après exercice du droit de préemption, l'EPF accomplira toutes les formalités requises par le code de l'urbanisme, jusqu'à l'acquisition du bien préempté, y compris en assurant le suivi du contentieux éventuel de fixation judiciaire du prix. L'EPF adressera une copie de la décision de préemption à la collectivité, l'EPCI ainsi qu'à la DDTM.

La collectivité affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption de l'EPF.

L'EPF cèdera à un opérateur avec l'accord de l'Etat, de la collectivité et le cas échéant, l'EPCI. Ce choix interviendra le plus en amont possible afin d'associer l'opérateur à l'étude de capacité du site et, au plus tard dans un délai de 3 mois à compter de la maîtrise du foncier par l'EPF. Le cas échéant, une

consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par l'EPF si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

L'État entamera toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre de la présente convention.

L'État ou son délégataire et la collectivité s'engagent à instruire les demandes de financement et d'agrément déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPF et à accorder une priorité à ces demandes de financement et d'agrément.

## **ARTICLE 7 – COMPTE RENDU**

L'EPF rendra compte trimestriellement à la DDTM, à la collectivité et à l'EPCI, des suites des préemptions engagées en délégation du DPU.

## **ARTICLE 8 – DURÉE DES PROCÉDURES ET MODALITÉS D'INTERVENTION**

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée au titre d'une convention opérationnelle sont portés selon les conditions, notamment de durée de portage et de montant maximal d'intervention, de cette convention, dans la mesure où le projet reste conforme aux droits et effets produits par les arrêtés de carence et de transfert du DPU.

Les biens acquis, ou dont l'acquisition est engagée, en application d'une préemption réalisée en dehors de l'application d'une convention opérationnelle ont vocation à être intégrés rapidement à la convention opérationnelle avec la collectivité et l'EPCI par voie d'avenant, sauf cession rapide à un opérateur dans un délai de moins de 6 mois de la préemption. Le montant total de l'engagement financier de l'EPF au titre des deux conventions est en tout état de cause plafonné au montant prévu dans la convention opérationnelle.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions et procédures diverses,
- des prestations de tiers liées aux études,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens

Dans le cas où le transfert à une convention opérationnelle n'aurait pas lieu pour quelque raison que ce soit, la collectivité reste, au titre de la présente convention, garante du rachat dans les mêmes conditions que la convention opérationnelle avec la collectivité et en tout état de cause, la cession devra avoir lieu dans un délai de un an à compter de l'acquisition, et au maximum dans un délai de un an à compter de la fin de la carence de la collectivité et, en cas de résiliation, dans un délai d'un an à compter de la date de celle-ci.

En cas de résiliation pour cause de refus de la collectivité d'accepter une décision de préemption, le bien objet de la décision de préemption sera porté sur une convention spécifique entre l'Etat et l'EPF, comme indiqué à l'article 6.2.

## **ARTICLE 9 – PUBLICITÉ ET AFFICHAGE PAR L'ETAT ET LES COLLECTIVITÉS**

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPF.

La collectivité effectuera les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par l'EPF dans le cadre de la convention.

## **CHAPITRE 3 – SUIVI et CONTENTIEUX DE LA CONVENTION**

### **ARTICLE 10 — DISPOSITIF DE SUIVI**

Le suivi de la présente convention quadripartite sera réalisé par un comité de pilotage au moins annuel sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la collectivité, de l'EPF et de la Communauté d'agglomération. Un bilan annuel y sera réalisé.

### **ARTICLE 11. — CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Fait à ....., le ..... en 4 exemplaires originaux

Pour l'Etat  
Le Préfet

La Collectivité de  
Châtelailon-Plage  
représentée par son Maire,

**Fabrice RIGOULET-ROZE**

**Jean-Louis LEONARD**

Pour l'EPCI  
Le Président

**Jean-François FOUNTAINE**

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son Directeur Général,

**Philippe GRALL**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° ..... en date du .....

Annexe n°1 : Tableau de suivi des DIA

Annexe n°2 : Courrier de renonciation