

Approbation de la convention cadre avec l'Etat (Morbihan) en application de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme

Délibération n° C-23-22

Le Conseil d'administration, réuni le 28 novembre 2023,

Vu la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et notamment son article 55,

Vu la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 et notamment son article 39,

Vu l'article L.210-1 du code de l'urbanisme qui dispose notamment que

- pendant la durée d'application d'un arrêté de carence, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un bien affecté au logement ;
- le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public foncier ;
- les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

Vu la circulaire du 21 février 2012 relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation,

Vu la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté,

Vu la loi n° 2018-1021 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et n°2018-31 du 19 janvier 2018,

Vu le programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2025, approuvé par délibération n° C 20-14 du conseil d'administration en date du 8 décembre 2020, qui priorise notamment l'appui à la production de logements et particulièrement de logements sociaux et abordables, en renouvellement urbain ;

Vu le règlement intérieur de l'Etablissement approuvé par délibération n° C-23-08 du Conseil d'Administration en date du 4 juillet 2023 ;

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant renouvellement de mandat de la directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu l'article R 321-9 du Code de l'Urbanisme, autorisant le Directeur Général d'un EPF d'Etat à passer des contrats, des actes d'acquisition, aliénation, échange,

Vu la délibération n°C-20-16 du conseil d'administration en date du 8 décembre 2020, accordant délégation de compétences à la Directrice Générale, notamment pour exercer les droits de préemption dont l'EPF Bretagne est titulaire ou délégataire,



Vu l'avis de la Commission Nationale SRU du 5 septembre 2023, approuvant l'intention du préfet du Morbihan de prendre des arrêtés de carence à l'encontre des communes de THEIX-NOYALLO et PLOEREN, celles-ci n'ayant pas respecté l'ensemble de leurs objectifs de production, pour la période 2020-2022, de logements sociaux prévus aux articles L 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, cet avis ayant été présenté en Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement le 17 octobre 2023 ;

Vu le courrier de M. le préfet du Morbihan adressé à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne l'informant de l'édiction prochaine d'arrêtés de carence à l'encontre des communes précitées et de son intention de déléguer à l'Etablissement public foncier de Bretagne l'exercice du droit de préemption sur ces communes devenu de la compétence du préfet,

Vu le projet de convention cadre annexé à la présente délibération,

Considérant la disposition relative au droit de préemption introduite par la loi du 25 mars 2009 transférant au représentant de l'Etat dans le département la compétence dudit droit dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence (dispositions codifiées à l'article L.210-1 2ème alinéa du code de l'urbanisme),

Considérant la possibilité pour le représentant de l'Etat dans le département de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à un Etablissement Public Foncier d'Etat créé en application de l'article L.321-1 du code de l'urbanisme,

Considérant que M. le préfet du Morbihan a informé l'EPF Bretagne de son intention d'édicter des arrêtés de carence à l'encontre de certaines communes du département et de déléguer l'exercice du droit de préemption sur ces communes à l'EPF,

Considérant que pour organiser cette délégation, le traitement des déclarations d'intention d'aliéner et le partenariat entre l'Etat et l'EPF sur ce dispositif, il y a lieu d'approuver une convention cadre dont le projet est annexé à la présente délibération,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention cadre à passer avec l'Etat et annexé à la présente délibération,

Approuve l'intervention de l'Etablissement public foncier de Bretagne en tant que délégataire du préfet du Morbihan pour la gestion et l'éventuel exercice du droit de préemption sur les communes qui feront l'objet d'un arrêté de carence au titre du constat de la période triennale 2020-2022,

Autorise la directrice générale de l'Etablissement public foncier de Bretagne à mettre en œuvre cette délégation, notamment :

- la participation à une démarche partenariale avec les communes concernées, les EPCI compétents en matière d'équilibre social de l'Habitat, l'Etat et les organismes HLM pour la gestion des déclarations d'intention d'aliéner et le repérage des biens pouvant faire l'objet d'acquisitions (par préemption ou par d'autres moyens), ceci en vue d'une meilleure atteinte des objectifs de la convention cadre ;
- la signature de la convention cadre, dont le projet est annexé à la présente délibération, et de tout acte en découlant ;
- la signature des conventions opérationnelles en découlant, après validation par le bureau de l'Etablissement public foncier de Bretagne.

Nombres de votants : 28
Nombre de voix POUR : 28
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0



Le Président du conseil d'administration
Philippe HERCOUET

Transmis au Préfet de Région le **30 NOV. 2023**
Approuvé par la Préfet de Région le **5 DEC. 2023**
Le Préfet de Région

Le préfet, et par délégation,
la directrice des services
administratifs et financiers


Brigitte LEGONNIN

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'établissement public foncier de Bretagne.

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'établissement public foncier de Bretagne.

Convention cadre

établie en application de l'article L. 210-1 du code de
l'urbanisme

Table des matières

Préambule	3
Article 1 – Objet et durée de la convention	4
1.1. Objet	4
1.2. Durée	5
Article 2 – Cadre d'intervention de l'EPFB	5
2.1. Conventions cadre et opérationnelles	5
2.2. Respect du programme pluriannuel d'interventions de l'EPFB et critères d'intervention	5
2.3. Destinations des biens acquis par l'EPFB	5
2.4. Biens concernés	6
Article 3 – Engagements des parties	6
3.1. Engagement de l'EPFB	6
3.2. Engagements du représentant de l'État	6
Article 4 – Conditions de mise en œuvre opérationnelle de la convention cadre	7
Article 5 – Modalités d'intervention foncière	7
5.1. Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPFB	7
5.2. Rappel des autres modalités d'intervention	8
Article 6 – Durée du portage foncier	9
Article 7 – Cession des biens acquis	9
Article 8 – Modalités de pilotage de la convention cadre	9

La présente convention est établie :

ENTRE :

l'**ÉTAT**, représenté par Monsieur Pascal Bolot, préfet du département du Morbihan,
dénommé ci-après « le représentant de l'État dans le département »

d'une part,

et

l'**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 72 boulevard Albert ler – CS 90721 – 35207 Rennes Cedex 2, identifié au SIREN sous le numéro 514 185 792, créé par décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et n°2018-31 du 19 janvier 2018, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par Madame Carole CONTAMINE, Directrice Générale dudit établissement, fonction à laquelle elle a été nommée suivant arrêté ministériel du 26 décembre 2019, agissant en vertu de la délibération n°C-23-XX du conseil d'administration en date du 28 novembre 2023, approuvée par Monsieur le Préfet de Région le XXXX.

dénommé ci-après « EPFB »

d'autre part,

Préambule

Le département du Morbihan concentre sur son littoral la majeure partie de sa population, de ses emplois et de sa richesse.

Le territoire de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération a connu un accroissement important du nombre de logements de près de 9 % entre 2014 et 2020, l'une des plus fortes progressions à l'échelle régionale. Cependant, malgré une production globale sur l'EPCI particulièrement dynamique entre 2019 et 2022, on observe une forte tension sur tous les segments de marché du logement, avec un nombre de demandes de logement social qui ne cesse d'augmenter.

Le parc locatif détenu par les bailleurs sociaux sur Golfe du Morbihan Vannes Agglomération est en volume le deuxième parc du département après celui de Lorient Agglomération. Il représente près de 30 % du parc locatif social morbihannais, mais évolue peu en nombre. Le déficit en logements locatifs sociaux cumulé des communes de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération ne répondant pas à l'obligation légale au 1er janvier 2022 s'élève à 2946 logements.

Les phénomènes conjugués, qui perdurent malgré la mise en place de politiques locales de l'habitat, créent, à l'intérieur des communautés de communes ou d'agglomération concernées par l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), de fortes disparités au regard de la mixité sociale.

Aussi, certaines communes n'ont pas atteint leurs objectifs triennaux quantitatifs et qualitatifs pour la période 2020-2022 et certaines d'entre elles remplissent les critères qui justifient que, conformément aux avis de la commission nationale SRU du 5 septembre 2023 et du comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) le 17 octobre 2023, elles fassent l'objet d'un arrêté de carence en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral portant constat de carence, la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion a introduit une disposition relative au droit de préemption transférant au représentant de l'État dans le département la compétence dudit droit (dispositions codifiées à l'article L. 210-1 , alinéa 2 du code de l'urbanisme).

Ce droit de préemption porte sur les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH.

Les arrêtés portant constat de carence substituent donc l'État à ces communes en matière de droit de préemption et permettent à son représentant dans le département de déléguer l'exercice de ce droit à un établissement public foncier d'État créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du CCH, ou à un établissement public de coopération intercommunale (EPCI).

Dans ce contexte et par courrier du **XXX**, le préfet du Morbihan a saisi la directrice générale de l'EPFB sur le principe d'une intervention de l'EPFB dans le cadre de ce dispositif.

Lors de sa séance du 28 novembre 2023, le conseil d'administration de l'EPFB a :

- approuvé l'intervention de l'EPFB en tant que délégataire du préfet du Morbihan pour la gestion de tout ou partie du droit de préemption sur la/les commune(s) qui fera/feront l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre du constat de la période triennale 2020-2022 ;
- autorisé la directrice générale de l'EPFB à mettre en œuvre cette délégation, notamment :
 - la participation à une démarche partenariale avec les communes concernées, l'EPCI compétent en matière d'équilibre social de l'Habitat, l'État et les organismes HLM pour la gestion des déclarations d'intention d'aliéner et le repérage des biens pouvant faire l'objet d'acquisitions (par préemption ou par d'autres moyens), ceci en vue d'une meilleure atteinte des objectifs de la présente convention cadre

- la signature de la présente convention cadre.

Le conseil d'administration du 26 septembre 2023 a par ailleurs autorisé la directrice générale à signer les contrats de mixité sociale (CMS) pour lesquels l'EPFB serait sollicité.

La directrice générale a par ailleurs reçu délégation du conseil d'administration pour conclure les conventions opérationnelles, notamment celles relatives à la résorption de la carence sur les communes concernées, après validation par le bureau de l'EPFB.

Ainsi, il est passé entre le préfet du département du Morbihan, autorité partiellement titulaire du droit de préemption au sein de la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence et l'EPFB, la présente convention cadre afin de définir les modalités et les principes encadrant la délégation du droit de préemption au profit de l'EPFB. Cette convention cadre pourra donner lieu à déclinaisons opérationnelles dont les modalités et principes devront être compatibles avec ceux définis dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPFB en vigueur au moment de la signature des conventions opérationnelles.

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet et durée de la convention

1.1. Objet

La présente convention a pour objet de déterminer les conditions dans lesquelles l'EPFB est susceptible, sur la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence dans le département du Morbihan au titre de la période triennale 2020-2022, d'exercer le droit de préemption dès lors qu'un arrêté préfectoral le désigne comme délégataire en application des dispositions de l'article L. 210-1, alinéa 2 du code de l'urbanisme.

Elle ne fait pas obstacle au fait que l'EPFB puisse procéder également à l'acquisition d'emprises foncières à l'amiable ou par voie d'expropriation pour permettre ou faciliter la réalisation de projets sur les parcelles ayant ainsi été préemptées. À ce titre, la présente a force de convention entre l'État et l'EPFB au sens du dernier alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

1.2. Durée

La présente convention cadre prend effet à compter de son approbation par le préfet du Morbihan et pour toute la durée d'application des arrêtés portant constat de carence au titre de la période triennale 2020-2022.

Elle pourra être modifiée ou prolongée par avenant ou par une nouvelle convention cadre au regard notamment des conclusions de chaque période triennale.

Article 2 – Cadre d'intervention de l'EPFB

2.1. Conventions cadre et opérationnelles

Conformément à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme et aux principes de son programme pluriannuel d'intervention (PPI), l'intervention de l'EPFB doit s'inscrire dans le cadre d'un conventionnement à passer, soit avec l'État et ses établissements publics, soit avec les collectivités et leurs groupements.

En conséquence, l'intervention de l'EPFB, notamment en vue de l'exercice du droit de préemption, devra s'inscrire dans les conditions définies par :

- la présente convention cadre passée entre le représentant de l'État dans le département concerné et l'EPFB ;

- l'arrêté du représentant de l'État dans le département portant délégation du droit de préemption au profit de l'EPFB sur la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence au titre de la période triennale 2020-2022 ;
- les conventions opérationnelles à passer entre le représentant de l'État dans le département, les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, la collectivité de rattachement compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et l'EPFB.

2.2. Respect du programme pluriannuel d'interventions de l'EPFB et critères d'intervention

Pour les biens acquis dans le cadre du présent dispositif, l'EPFB applique des modalités de portage et de cession qui respectent les principes de son programme pluriannuel d'intervention. Ces modalités incluent notamment des conditions préférentielles au titre du logement social et impliquent un taux de réalisation minimum de 20 % de logement locatif social (type prêt locatif à usage social (PLUS) ou prêt locatif aidé d'intégration (PLAI)) sur toutes les opérations de logements, ce taux pouvant être revu à la hausse par le Bureau de l'EPFB, seul habilité à statuer sur la recevabilité des demandes d'intervention de l'EPFB (c'est notamment le cas dans les communes n'atteignant pas leurs obligations de production dans ce domaine).

Par ailleurs, l'article L. 302-9-1-2 du CCH indique que, dans les communes frappées d'un arrêté de carence, les opérations de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher doivent comporter un minimum de 30 % de logement locatif sociaux hors PLS.

Dans les opérations portées par l'EPFB sur les communes carencées au titre de la présente convention cadre et des conventions opérationnelles en découlant, un taux de 100 % de logements locatifs sociaux sera recherché, dans les conditions précisées à l'article suivant.

2.3. Destinations des biens acquis par l'EPFB

Les biens acquis par l'EPFB sur la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence sont destinés à la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction à dominante nette de logements permettant d'atteindre les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux qui incombent à la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence.

Il ne peut être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services) que dans la mesure où le déséquilibre financier manifeste de l'opération empêcherait la réalisation d'une opération à vocation uniquement sociale ou lorsque la taille de l'opération et le contexte du quartier imposeront d'y introduire une mixité sociale ou fonctionnelle. Aussi, la part de logements visée dans le programme sera de 100% et à défaut, devra représenter au minimum de 75 % de la surface de plancher.

Dans la part de programme consacrée au logement, il faudra :

- 30% minimum de logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI),
- 30% au plus de logements financés en prêts locatifs sociaux (PLS).

Il ne pourra être dérogé à ces exigences que de manière exceptionnelle si leur application, au regard notamment de la taille de l'opération, était de nature à entraîner un déséquilibre important de la répartition territoriale des logements locatifs sociaux sur la commune. Cette dérogation sera laissée à l'appréciation du représentant de l'État dans le département.

2.4. Biens concernés

Le dispositif objet de la présente, concerne les biens affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH (convention passée directement entre l'État et un bailleur social pour la réalisation de logements sociaux sur une commune frappée d'arrêté de carence).

L'affectation au logement d'un terrain s'analyse en fonction de la destination des sols, fixée dans les

documents d'urbanisme opposables (PLU), comme les zones sur lesquelles la construction de logements est admise.

Article 3 – Engagements des parties

3.1. Engagement de l'EPFB

En présence d'un arrêté du préfet du département portant délégation du droit de préemption à son profit et d'une convention opérationnelle signée avec le représentant de l'État au sein du département, la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, la collectivité de rattachement compétente en matière d'équilibre social de l'habitat, l'EPFB s'engage :

- ✓ À recueillir les avis des différents intervenants sur les DIA susceptibles de donner lieu à une préemption tels que cela est défini au paragraphe « traitement des DIA » du point 5.1 ci-après ;
- ✓ À acquérir par exercice du droit de préemption délégué les biens affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH et pour lesquels l'exercice du droit de préemption aura été décidé, conformément aux modalités envisagées à l'article 5.1 de la présente convention et précisées par conventions opérationnelles ;
- ✓ À assurer, si nécessaire, la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des tènements acquis (déconstruction/désamiantage/réhabilitation des sols/mesures conservatoires...) ;
- ✓ À faciliter la mise en place de partenariats associant le représentant de l'État dans le département, les communes concernées, la collectivité de rattachement compétente en matière d'équilibre social de l'habitat et les bailleurs sociaux en vue de réaliser les opérations de logements locatifs sociaux ;
- ✓ À revendre les biens acquis aux collectivités territoriales, aux bailleurs sociaux ou à tout opérateur susceptible de répondre aux objectifs de la présente convention cadre et des conventions opérationnelles en découlant ;
- ✓ À établir et remettre au représentant de l'État dans le département avant le 31 décembre de chaque année, un bilan des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) instruites par l'EPFB et les signataires de la convention opérationnelle précisant les suites données par ces signataires.

3.2. Engagements du représentant de l'État

Le représentant de l'État dans le département s'engage :

- ✓ À organiser, en présence de l'EPFB, une réunion avec chaque commune concernée par un arrêté portant constat de carence, préalablement à l'établissement du projet de convention opérationnelle à passer avec chacune d'elle en vue de lui présenter le dispositif mis en place par l'État ;
- ✓ À accomplir toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectuées des acquisitions au titre des conventions opérationnelles définies à l'article 4 de la présente ;
- ✓ À rechercher, en tant que de besoin, la signature d'une convention du type de celle visée à l'article L. 302-9-1 du CCH afin de lever des obstacles opérationnels et ou financiers ;
- ✓ À informer les professionnels concernés notamment les notaires, du dispositif de délégation du droit de préemption du représentant de l'État dans le département à l'EPFB et à convenir d'un circuit de transmission des DIA compatible avec le délai de préemption fixé à 2 mois en lien avec l'ensemble des signataires de la convention opérationnelle ;
- ✓ À soutenir la programmation prioritaire, par le délégataire des aides à la pierre concerné, des demandes de financement et d'agrément en neuf comme en acquisition-amélioration déposées par des opérateurs de logements sociaux sur les communes concernées.

Le service urbanisme habitat de la DDTM du Morbihan sera le service référent de l'État, mobilisé en vue

de la préparation des projets de conventions opérationnelles dont la rédaction relève de la seule compétence de l'EPFB.

Article 4 – Conditions de mise en œuvre opérationnelle de la convention cadre

Sur le fondement de la présente convention cadre et en vue de sa mise en œuvre opérationnelle, devront être signées des conventions opérationnelles associant notamment le représentant de l'État au sein du département, les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, l'EPFB et la collectivité de rattachement compétente en matière d'équilibre social de l'habitat.

Conformément au programme pluriannuel d'intervention, les conventions opérationnelles préciseront les conditions d'intervention de l'EPFB, notamment en termes de :

- Périmètres d'intervention ;
- Modalités d'exercice du droit de préemption et autres modes d'acquisition : à ce titre et avec l'accord de la collectivité concernée, l'EPFB pourra recourir à l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation, de biens de nature à permettre ou faciliter la réalisation de projets de logements locatifs sociaux ou opérations mixtes visées à l'article 2.3 ;
- Modalités de portage et cessions des biens acquis aux collectivités compétentes ou le cas échéant, à un bailleur social ou à un opérateur susceptible de réaliser les opérations de logements locatifs sociaux ou opérations mixtes visées à l'article 2.3 ;
- Montants de l'engagement financier de l'EPFB ;
- Garantie de rachat des biens portés par les communes frappées d'arrêté de carence en fin de portage
- Modalités de suivi de la convention opérationnelle.

Article 5 – Modalités d'intervention foncière

Sur le fondement des conventions opérationnelles précitées, l'EPFB pourra notamment s'engager à procéder à l'acquisition de biens affectés au logement ou destinés à être affectés à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH par :

- Délégation du droit de préemption par le représentant de l'État dans le département ;
- Voie amiable ;
- Voie d'expropriation si les conditions et l'opération envisagée le justifient.

L'ensemble des acquisitions effectuées par l'EPFB sont réalisées à un prix maximum fixé par un avis du service du Domaine de la DDFIP (Direction immobilière de l'Etat) quand celui-ci est requis ou le cas échéant par la juridiction de l'expropriation.

5.1. Acquisition par délégation du droit de préemption à l'EPFB

• Arrêté préfectoral portant délégation du droit de préemption

Parallèlement à la signature des conventions opérationnelles visées à l'article 4 de la présente convention et sur la commune ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence, le représentant de l'État au sein du département délègue par voie d'arrêté à l'EPFB l'exercice du droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

• Modalités envisagées du traitement des déclarations d'intention d'aliéner

L'autorité compétente pour réceptionner les DIA (souvent la commune) prendra toutes les mesures utiles

visant à ce que les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) entrant dans le champ de la délégation soient transmises à l'autorité compétente en matière de politique de l'habitat (souvent l'EPCI) dans les 5 jours suivant leur réception et soient simultanément transmises à l'EPFB. L'autorité compétente pour réceptionner les DIA procédera à l'instruction de la recevabilité des DIA, au besoin retournera les DIA irrecevables, fera le tri entre les DIA entrant dans le champ de la délégation et les autres et joindra à celles transmises une fiche d'instruction urbanistique signalant la réglementation applicable sur l'emprise foncière concernée (zonages réglementaires, servitude d'utilité publique, OAP...)

En concertation avec la commune dont elle aura recueilli l'avis, l'EPCI signalera à l'EPFB, dans les 10 jours suivant cette transmission :

- Les DIA ne présentant pas d'intérêt pour l'atteinte des objectifs définis à la présente convention cadre et à la convention opérationnelle en découlant
- Les DIA susceptibles de faire l'objet d'une préemption.

Pour ces dernières, l'EPCI, en concertation avec la commune, sollicitera des bailleurs sociaux en vue de l'examen des possibilités de création de logements sociaux sur l'emprise foncière objet de la DIA. Il tiendra compte de la faisabilité et de l'intérêt d'une opération de logement social et prendra notamment en considération :

- L'avis de la commune concernée ;
- L'avis de l'EPFB sur le prix indiqué dans la DIA ;
- L'existence d'un bailleur social ou d'un opérateur susceptible de monter l'opération de construction ou d'acquisition-amélioration ;
- La concordance avec les secteurs prioritaires d'intervention retenus dans le programme local de l'habitat (PLH) lorsqu'ils ont été définis ;
- L'équilibre de l'opération en fonction du prix de vente du bien, ou de sa possible fixation devant le juge de l'expropriation, dans le cadre des dispositifs de financement du logement social.

En fonction des réponses des bailleurs, et en concertation avec la commune, l'EPCI fera connaître à l'État et à l'EPFB les DIA pour lesquelles une préemption est sollicitée.

Aux vues des différentes analyses, l'EPFB apportera son expertise à l'État avant la décision de l'exercice du droit de préemption.

Sur la base de l'ensemble de ces éléments, l'État transmettra enfin à l'EPFB la demande d'exercice du droit de préemption sur les DIA sélectionnées.

Sans préjudice des conditions précitées, les modalités pratiques d'exercice du droit de préemption seront précisées dans les conventions opérationnelles à passer avec les communes concernées.

- **Saisine du service du Domaine de la DDFIP**

Le service du Domaine de la DDFIP (Direction Immobilière de l'Etat) sera saisi par l'EPFB. Le cas échéant, l'EPFB procédera à la consultation du service du Domaine de la DDFIP, dans le délai légal des deux mois à compter de la date de l'avis de réception ou de la décharge de la déclaration ou, en cas d'adjudication, dans le délai de trente jours à compter de l'adjudication pour notifier la décision de préemption au propriétaire ou à son mandataire.

L'EPFB, effectuera le cas échéant la demande unique de documents et la demande de visite telles que mentionnées à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme. Avant toute notification, ces demandes feront l'objet d'échanges entre le titulaire et le délégataire afin d'en préciser le contenu.

5.2. Rappel des autres modalités d'intervention

Si la collectivité en fait la demande, l'EPFB peut aussi recourir à l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation afin de permettre ou de faciliter la réalisation de projets d'aménagement et de construction de logements locatifs sociaux. Les conditions d'intervention de l'EPFB selon ces modes d'acquisition seront définies dans le cadre des conventions opérationnelles à passer avec les collectivités concernées.

Article 6 – Durée du portage foncier

La durée de portage des biens acquis dans le cadre des conventions opérationnelles visées à l'article 5 de la présente ne pourra excéder 3 ans à compter de leur acquisition. Cette durée pourra être portée à 5 ans pour certains biens, de manière exceptionnelle, sur décision du Bureau de l'EPF et après accord du représentant de l'État dans le département.

Cependant, la durée pendant laquelle l'EPFB pourra procéder aux acquisitions foncières par délégation du droit de préemption ne pourra excéder la durée de la présente convention telle que définie à l'article 1.2.

Article 7 – Cession des biens acquis

Sans préjudice des conventions opérationnelles ultérieures déterminant les conditions précises de cessions des biens détenus par l'EPFB, les biens acquis dans le cadre de ces conventions pourront être cédés :

- ✓ À des bailleurs sociaux ou opérateurs susceptibles de réaliser sur les terrains détenus les opérations définies à l'article 2.3 ;
- ✓ À la commune concernée par l'arrêté portant constat de carence ;
- ✓ À la collectivité compétente en matière de politique de l'habitat.

Au terme d'un délai de trois ans courant à compter de l'acquisition du bien par l'EPFB, si l'objet pour lequel le bien a été préempté n'est plus réalisable ou pas réalisable immédiatement, la commune frappée d'arrêté de carence rachètera le bien à l'EPFB dans les conditions de revente fixées par la convention opérationnelle signée avec elle.

Article 8 – Modalités de pilotage de la convention cadre

Les parties à la présente conviennent de mettre en place une démarche de suivi de la convention cadre, notamment à travers un bilan annuel d'exécution.

Cette démarche s'effectue à travers un comité de pilotage associant les parties signataires de la convention, ainsi que, en tant que de besoin, tous les partenaires utiles.

Il se réunit à l'initiative de l'un des deux signataires de la présente convention, au minimum une fois par an, pour faire un point d'avancement sur les dossiers et décider de toutes mesures utiles concourant à l'établissement et à la mise en œuvre des conventions opérationnelles visées à l'article 4 de la présente convention.

Article 9 – Résiliation de la convention cadre

La présente convention cadre pourra être résiliée par décision unilatérale de l'une ou l'autre des parties. Cette résiliation pourra être décidée :

- ✓ Par décision du préfet du Morbihan pour l'État
- ✓ Par délibération de son conseil d'administration pour l'EPFB.

Cette résiliation sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception et prendra effet à compter de la réception de ladite lettre.

Fait à Vannes, le
en deux exemplaires originaux

Pour l'État,
Le Préfet du département
du Morbihan,

M. Pascal BOLOT

Pour l'Établissement Public
Foncier de Bretagne,
La Directrice Générale

Mme Carole CONTAMINE