

Convention visant à définir les modalités de l'exercice du droit de préemption sur les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence défini au L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Entre les soussignés :

L'État, représenté par Stéphane BOUILLON, Préfet du département du Bas-Rhin

ci-après désigné par le terme « **le préfet** »

La commune de Schweighouse-sur-Moder représentée par Philippe SPECHT, maire de Schweighouse-sur-Moder dûment autorisé par délibération de son Conseil Municipal en date du ----
-----,

ci-après désignée « **Commune de Schweighouse-sur-Moder** »

L'organisme d'habitations à loyer modéré **Habitat des Salariés d'Alsace**, représentant et membre du GIE Domial,
représenté par le Président du Directoire Marc SCHAEFFER, dûment autorisé par délibération de son Directoire en date du -----,

ci-après désigné « l'organisme »

L'organisme d'habitations à loyer modéré **Opus 67**
Représenté par son Directeur Général Joël FABERT, dûment autorisé par délibération de son Conseil d'Administration en date du -----,

ci-après désigné « l'organisme »

L'organisme d'habitations à loyer modéré **SEM de Schweighouse**
Représenté par son Directeur Général ----- dûment autorisé par délibération de son Conseil d'Administration en date du -----,

ci-après désigné « l'organisme »

L'autorité compétente en matière de plan départemental de l'habitat, par ailleurs délégataire des aides à la pierre de l'Etat représentée par son Président Frédéric BIERRY, dûment autorisée par délibération de sa Commission Permanente du 29 juin 2015,

ci-après désigné « **Conseil Départemental du Bas-Rhin** »

L'Etablissement Public Foncier d'Alsace
Représenté par son Directeur Benoît GAUGLER, dûment autorisé par l'article L.210-1 du code de l'urbanisme,

ci-après désigné « **l'Etablissement Public Foncier d'Alsace** »

Préambule

Le droit de préemption permet à son titulaire de se porter prioritairement acquéreur de toute aliénation située sur les zones d'exercice.

Or, pour les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence au titre du non respect des obligations triennales de la période triennale 2011-2013, l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme transfère l'exercice du droit de préemption au préfet de département lorsque l'aliénation porte sur un terrain bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1. Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant conclu une convention mentionnée au deuxième alinéa de l'article L.301-5-1 du même code, **à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 ou L. 324-1 du présent code**, à une société d'économie mixte, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du même code.

Le droit de préemption pour des aliénations portant sur des terrains bâtis ou non bâtis situés sur des zones permettant le développement résidentiel ne peut donc plus aujourd'hui être exercé par la commune de Schweighouse-sur-Moder. Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction de logements sociaux permettant la réalisation des objectifs de rattrapage en vue d'atteindre le seuil minimal de 20 % de logements sociaux.

Article 1 Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de transmission, d'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) relevant de la compétence du préfet et de délégation du droit de préemption dans le cadre du transfert défini à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, et d'encadrer les opérations de logements locatifs sociaux réalisées sur les terrains acquis par exercice de ce droit de préemption.

Article 2 Durée et révision de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature. Elle sera révisée en fonction des évolutions législatives ou réglementaires.

La levée de l'état de carence par arrêté préfectoral mettra fin à la présente convention.

Article 3 Les périmètres concernés

La présente convention s'applique sur les zones d'exercice du droit de préemption permettant le développement résidentiel de la commune de Schweighouse-sur-Moder à savoir les zones U, INA et IINA, hors emplacements réservés inscrits au POS et ZAC.

Article 4

Les modalités de transmission des déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Les DIA relevant des périmètres définis ci-dessus sont transmises par les services de la mairie, d'une part aux services de la DDT par voie électronique à l'adresse ddt-sru@bas-rhin.gouv.fr et d'autre part à l'Etablissement public foncier d'Alsace par voie électronique à l'adresse benoit.gaugler@epf67.fr dans un **délais de 7 jours à compter de leur réception en mairie.**

Pour les DIA ne relevant pas de ces périmètres, le Maire garde le droit de préemption urbain et purgera les DIA directement, le cas échéant.

Les DIA répondant aux critères d'opportunité définis à l'article 5 sont ensuite transmises par les services de la DDT à l'organisme, au Conseil Départemental du Bas-Rhin par voie électronique aux adresses suivantes :

remi.trocme@bas-rhin.fr

Les DIA ne répondant pas aux critères d'opportunité définis à l'article 5 seront purgées par le préfet dans les plus brefs délais.

L'Etablissement public foncier d'Alsace transmettra toutes les DIA au Directeur des finances publiques **en lui précisant si cette transmission vaut demande d'avis.**

Pour les DIA répondant aux critères d'opportunité, l'Etablissement public foncier d'Alsace sollicitera auprès de France Domaine une estimation du bien et une visite de terrain sera programmée pour apprécier l'opportunité d'une éventuelle opération.

Article 5

Les critères d'opportunité

Les services de la DDT transmettront notamment les DIA répondant aux critères suivants :

- constructibilité : terrains bâtis ou non permettant la réalisation d'au moins 5 logements (immeuble collectif existant, maison individuelle avec terrain de plus de 750 m² ou un terrain nu) ;
- statut juridique : biens en pleine propriété et immeuble en mono propriété (exclusion des lots de copropriété) ;
- occupation : bien bâti partiellement ou totalement vacants (exclusion des immeubles entièrement occupés)
- immeuble jouxtant un terrain à bâtir public

Article 6

Les modalités d'instruction des déclarations d'intention d'aliéner

L'organisme étudie la faisabilité d'une opération de logements sociaux sur le périmètre du bien faisant l'objet de la DIA reçue en fonction de la localisation, du prix d'acquisition et de l'équilibre financier de l'opération envisagée.

L'organisme présente à la DDT représentant du préfet, à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace, au Conseil Départemental du Bas-Rhin et au maire de la commune le projet qu'il envisage sur le

terrain afférent à la DIA en cas d'acquisition du bien. (Voir annexe 1 pour la composition de l'offre). En l'absence de proposition d'acquisition, le préfet informe dans les plus brefs délais le propriétaire de son renoncement à l'exercice du droit de préemption.

Lorsque le préfet reçoit plusieurs propositions d'acquisition, il retient le projet satisfaisant au mieux aux conditions définies à l'article 9 et aux critères d'analyse figurant en annexe 1. Le préfet soumet les projets pour avis à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace, au Conseil Départemental du Bas-Rhin et au maire.

Dans le cas où les projets ne pourraient être départagés, l'organisme dont l'opération envisagée recueille l'adhésion du maire de la commune concernée est à privilégier.

Article 7

La délégation de l'exercice du droit de préemption

Après analyse des opérations proposées par les organismes, le préfet désigne l'opération retenue et délègue à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace l'exercice du droit de préemption par arrêté préfectoral.

L'arrêté est transmis sans délai à l'Etablissement Public Foncier d'Alsace.

Article 8

L'exercice du droit de préemption

L'Etablissement Public Foncier d'Alsace., destinataire de l'arrêté de délégation, notifie au propriétaire sa décision d'acquiescer ledit bien.

Cette décision doit intervenir dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception de l'avis en mairie conformément à l'article R. 213-7 du CU.

Article 9

Typologie des opérations de logements sociaux à réaliser

Le type d'opérations est défini dans le respect des objectifs inscrits dans l'objectif triennal de réalisation de logements locatifs sociaux.

Article 10

L'engagement financier de l'État, du Conseil Départemental du Bas-Rhin et de l'Etablissement public foncier d'Alsace

Les opérations de construction ou réalisation de logements sociaux prévus sur les terrains acquis par exercice du droit de préemption ont un caractère prioritaire dans le cadre de la programmation annuelle des aides à la pierre.

Le Conseil Départemental du Bas-Rhin s'engage à apporter les subventions de droit commun dans le cadre de sa politique volontariste pour la réalisation de ces opérations. Cette subvention s'ajoute à celle accordée dans le cadre des aides à la pierre par l'État.

L'Etablissement public foncier d'Alsace, titulaire des prélèvements SRU pour certaines communes, s'engage à apporter des subventions afin de mieux équilibrer le montage financier de ces opérations.

Article 11
Le compte rendu annuel

Un bilan de l'activité d'instruction des déclarations d'intention d'aliéner et d'acquisitions foncières ou immobilières réalisées par exercice du droit de préemption est transmis annuellement au préfet.

Article 12
Majoration du droit à construire

Toute modification du POS favorisant également la construction de logements locatifs sociaux pourra être engagée par la commune.

La commune pourra délibérer favorablement pour la réalisation de logements sociaux conformément aux articles L.123-1-11, L.127-1, L.123-1-5,16° et L.123-2 b du code de l'urbanisme.

Fait à STRASBOURG, le en 7 exemplaires

Le Maire de Schweighouse-sur-Moder

Le Préfet du Bas-Rhin

Le Président du Conseil Départemental
du Bas-Rhin

L'Etablissement Public Foncier
d'Alsace

OPUS 67

SEM de Schweighouse

DOMIAL HSA

Annexes :

- annexe1) Documents à fournir par le bailleur dans son offre (article6) - Grille d'analyse des projets d'opérations de logements sociaux
- annexe2) Schéma récapitulatif du process de préemption