

Aménagement, nature

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE,
DU DÉVELOPPEMENT DURABLE,
DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT

Secrétariat d'État au logement

Direction générale de l'aménagement,
du logement et de la nature

Direction de l'habitat,
de l'urbanisme et des paysages

Sous-direction des politiques de l'habitat

Bureau des politiques locales
de l'habitat, de la programmation
et du renouvellement urbain

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

NOR : DEVL1133617C

(Texte non paru au *Journal officiel*)

Catégorie : directive adressée par la ministre aux services – interprétation à retenir – mesure d'organisation des services retenue par la ministre.

Domaine : logement – urbanisme.

Mots clés liste fermée : <Logement_Construction_Urbanisme/>.

Mots clés libres : droit de préemption, carence, article 55, loi SRU.

Références :

Articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, principalement L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 ;

Articles L. 210-1 et suivants du code de l'urbanisme ;

Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre les exclusions, article 39.

Date de mise en application : dès sa publication.

Annexes :

Fiche technique sur l'exercice du droit de préemption.

Convention-cadre avec un établissement public foncier d'État.

Convention-cadre avec un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte.

Convention-cadre visée à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation avec un organisme en vue de la réalisation d'une opération de logements sociaux.

Arrêté type de délégation de l'exercice du droit de préemption à un organisme HLM ou une société d'économie mixte.

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, à Messieurs les préfets de région (directions régionales de

l'environnement, de l'aménagement et du logement [DREAL]; direction régionale et inter-départementale de l'habitat et du logement d'Île-de-France [DRIHL]; directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement); Mesdames et Messieurs les préfets de département (pour exécution).

Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral de carence, le code de l'urbanisme (CU) a prévu le transfert de l'exercice du droit de préemption au représentant de l'État dans le département.

Dès lors que la commune est carencée, je vous demande de faire preuve de diligence dans l'exercice de ce droit en vous appuyant sur la présente circulaire.

Champ d'application et durée du transfert de l'exercice du droit de préemption

Pour les communes sur lesquelles vous avez prononcé la carence, l'exercice du droit de préemption vous est systématiquement transféré lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou sur lequel une opération de logements sociaux est prévue par la convention visée au L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Pour les communes en état de carence qui n'auraient pas ouvert ce droit de préemption, vous pouvez l'instituer ou le rétablir, par arrêté, conformément à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme.

Les biens acquis par exercice de ce droit doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant d'atteindre les objectifs de réalisation de logements sociaux qui incombent à ces communes.

L'exercice du droit de préemption vous est transféré à compter de la date de signature de l'arrêté prononçant la carence et pendant sa durée d'application. Par conséquent, à l'occasion de chaque bilan triennal, les décisions de mise en état de carence prises au titre des périodes triennales précédentes doivent être rapportées, par la prise d'un nouvel arrêté mettant fin à cet état et, ainsi, au transfert du droit de préemption.

Modalités de transfert de l'exercice du droit de préemption

Il vous appartient, dès la prononciation de la carence, d'informer les maires des communes concernées et le cas échéant, le titulaire de l'exercice du droit de préemption sur ces communes, du transfert de l'exercice de ce droit sur les aliénations rappelées ci-dessus. Vous veillerez lors du contrôle de légalité à ce que les décisions de préemption qui seront prises sur ces communes concernent bien des aliénations qui continuent de relever de leur compétence.

À toutes fins utiles, une information auprès des services départementaux des finances publiques et des chambres notariales peut également être envisagée.

Il convient de préciser au maire l'obligation lui incombant de vous transmettre copie des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) relevant de votre compétence. À cet effet, vous définirez en lien avec l'élu, et le cas échéant le titulaire du droit de préemption, les modalités opérationnelles du transfert de l'exercice de ce droit d'une part en identifiant les secteurs et parcelles sur lesquelles vous avez compétence et d'autre part en définissant les modalités de transmission des DIA les concernant.

Vous indiquerez aux maires que la transmission de ces DIA, dans des délais permettant la mise en œuvre opérationnelle de l'exercice du droit de préemption, revêt un enjeu majeur pour l'État. La décision de préemption devant être prise dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de l'avis en mairie, il convient donc de mettre en place le circuit le plus efficace quant à la transmission des DIA.

Délégation du droit de préemption et mise en œuvre opérationnelle

Afin d'exercer le droit de préemption, vous pouvez déléguer ce droit à un établissement public foncier (EPF) d'État, à une société d'économie mixte ou à un organisme d'habitations à loyer modéré.

La délégation à un établissement public foncier d'État

Près de 90 % des communes qui ont fait l'objet d'un arrêté de carence sont situées sur des territoires de compétence des EPF d'État.

Dans cette situation et dans la mesure où la compétence essentielle des EPF est leur capacité à capter le foncier, il vous est demandé de prendre l'attache de l'EPF afin de lui déléguer votre droit de préemption.

À ma demande, cette délégation à l'EPF de l'exercice du droit de préemption sera inscrite en tant qu'orientation stratégique de l'État à prendre en compte dans le programme pluriannuel d'intervention de chaque EPF d'État, en application de l'ordonnance n° 2011-1068 du 8 septembre 2011 qui modifie le cadre juridique des établissements publics fonciers et d'aménagement de l'État.

Vous demanderez l'inscription de cette délégation et de la convention encadrant les modalités de cette dernière à l'ordre du jour du conseil d'administration. Si nécessaire, vous pouvez demander la convocation d'un conseil d'administration extraordinaire.

La délégation du droit de préemption à l'EPF par la prise d'un arrêté est encadrée par une convention qui précise les modalités de cette délégation et qui, à elle seule, légitime l'intervention de l'établissement sur le territoire des communes concernées. Il vous est recommandé d'identifier dans le cadre de cette convention le ou les bailleurs susceptibles d'intervenir sur les communes carencées.

La signature par les communes concernées et les bailleurs identifiés est encouragée afin de définir de manière partenariale les modalités d'instruction des propositions de préemption et d'acquisition des terrains à l'issue du portage foncier par l'EPF. Ce dispositif pourra donc faire l'objet d'une ou plusieurs conventions en fonction du niveau d'association des maires et des bailleurs.

*La délégation à une société d'économie mixte
ou à un organisme d'habitations à loyer modéré*

Concernant les communes ne relevant pas de l'intervention d'un EPF d'État ou si vous le jugez plus opportun, vous pouvez déléguer l'exercice du droit de préemption à une société d'économie mixte ou à un organisme d'habitations à loyer modéré.

À cette fin, il vous est demandé de consulter les organismes susceptibles de réaliser ou d'acquérir des logements locatifs sociaux sur le territoire des communes carencées. Il est recommandé d'associer le maire ou le titulaire du droit de préemption le cas échéant, notamment lorsqu'ils étaient engagés préalablement dans une politique volontaire d'acquisition foncière en faveur du développement de l'offre locative sociale.

Dès lors que les organismes auront manifesté leur volonté d'intervenir sur certaines de ces communes, vous concluez avec chaque bailleur une convention qui précise notamment les modalités de transmission et d'examen des DIA concernées.

Si l'acquisition et l'opération de logements locatifs sociaux proposées par l'organisme sont jugées opportunes et économiquement viables, vous lui déléguez ensuite, par arrêté, l'exercice du droit de préemption pour le ou les biens aliénés.

Dans les deux cas décrits ci-dessus, il vous est recommandé d'associer l'EPCI dont la commune est membre à la définition des modalités opérationnelles de délégation lorsque ce dernier est compétent en matière de politique de l'habitat ou lorsqu'il était préalablement délégataire ou titulaire du droit de préemption.

Recours possible à une convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH

Quelles que soient les conditions de délégation que vous mettez en œuvre, vous avez par ailleurs la possibilité de compléter ce dispositif par la conclusion, avec un promoteur, social ou non, d'une convention prévue par l'article L. 302-9-1 du CCH qui identifie la ou les opérations de réalisation ou d'acquisition de logements sociaux qu'il compte mener sur les communes concernées.

Cette convention, particulièrement adaptée lorsque l'opération envisagée ne recueille pas l'adhésion du maire, présente l'intérêt d'assurer d'une part la participation financière de la commune égale à la subvention foncière versée par l'État (1) et d'autre part la délivrance des permis de construire par le maire en tant qu'agent de l'État (2).

*
* *

Vous me ferez part des éventuelles difficultés rencontrées localement dans la mise en œuvre de ces instructions sous le timbre DGALN/DHUP/PH2.

La présente circulaire sera publiée au *Bulletin officiel* du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

Fait le 21 février 2012.

*Le secrétaire d'État
auprès de la ministre de l'écologie,
du développement durable,
des transports et du logement,
chargé du logement,*

B. APPARU

(1) Sans que cette contribution ne puisse excéder la limite de 13 000 € par logement construit ou acquis en Île-de-France et 5 000 € sur le reste du territoire.

(2) Les permis de construire relevant de ces opérations sont délivrés par le maire en tant qu'agent de l'État, en application de l'article R. 422-2 du CU.

ANNEXE I

FICHE TECHNIQUE SUR LE DROIT DE PRÉEMPTION EXERCÉ PAR LE PRÉFET CONFORMÉMENT À L'ARTICLE L. 210-1 DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 210-1 du code de l'urbanisme (CU)

« Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'État dans le 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 précité. Le représentant de l'État peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code, à une société d'économie mixte ou 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. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa 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. »

Exercice du droit de préemption par le préfet

Le préfet n'est compétent pour exercer le droit de préemption que sur les terrains affectés au logement des communes faisant l'objet d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi les titulaires ou délégataires restent compétents pour prendre les décisions de préemption sur les autres terrains.

L'affectation au logement d'un terrain s'analyse en fonction de l'usage qui est fait des sols, c'est-à-dire par définition, dans les documents d'urbanisme opposables (PLU, POS, carte communale), des zones sur lesquelles la construction de logements est admise.

Pour un logement rattaché exclusivement à l'exercice d'une activité (agricole...), le bien n'est pas considéré comme affecté au logement puisqu'il ne s'agit pas de la destination première du terrain.

S'agissant d'un terrain inscrit en emplacement réservé, le préfet n'est compétent pour exercer le droit de préemption que si la réservation concerne des opérations d'aménagement ou de construction en faveur du logement locatif social.

Droits de préemption transférés

Le droit de préemption urbain (DPU), s'il a été institué par délibération de la commune ou d'un EPCI compétent de plein droit (1), est exercé par le préfet.

Dans le cas où le DPU n'existe pas sur la commune, le préfet peut par arrêté l'instaurer ou le restaurer, conformément à l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme.

Si le DPU renforcé a été instauré dans les conditions définies à l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme, le préfet peut également user de son droit de préemption pour l'aliénation des immeubles bâtis achevés depuis moins de dix ans. En revanche, les autres champs définis au L. 211-4 du code de l'urbanisme ne relèvent pas de la définition d'un terrain bâti ou non bâti qui conditionne le transfert du DPU au préfet.

Le droit de préemption dans les zones d'aménagement différé ou les périmètres provisoires est exercé par le préfet en lieu et place du titulaire désigné dans les actes créant ces zones.

Délégation du droit de préemption

Le préfet peut déléguer l'exercice du droit de préemption relevant de sa compétence à :

- un établissement public foncier d'État ;
- une société d'économie mixte (compétente pour réaliser des opérations d'aménagement, de construction...);

(1) Le deuxième alinéa de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme précise qu'un établissement public de coopération intercommunale peut exercer de plein droit le DPU s'il est compétent en matière d'élaboration de documents d'urbanisme et de réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC).

- un organisme d'habitations à loyer modéré (office public de l'habitat, société anonyme d'habitations à loyer modéré, société anonyme coopérative de production, société anonyme coopérative d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré, fondation d'habitations à loyer modéré).

La délégation peut porter sur l'ensemble ou sur une partie des zones concernées ou être accordée pour l'aliénation d'un bien conformément à l'article L. 213-3 du CU. En opportunité, cette disposition vaut essentiellement pour les organismes HLM et les SEM.

La délégation du droit de préemption est formalisée par un arrêté préfectoral qui précise les conditions auxquelles la délégation est subordonnée (rédigées explicitement dans l'arrêté ou référence à la convention conclue avec le délégataire...).

Utilisation des biens acquis par exercice du droit de préemption

Le droit de préemption est exercé en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des logements sociaux nécessaires à la commune pour atteindre 20 % de logements sociaux dans son parc de résidences principales conformément aux objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du CCH.

Dans le cas d'une délégation du droit de préemption à un EPF, la convention prévue à l'article L. 302-9-1 du CCH peut être conclue avec un promoteur privé qui s'engagerait, dans le cadre d'une opération mixte, à vendre à un bailleur social une proportion significative des logements prévus permettant ainsi de répondre aux objectifs rappelés à l'alinéa précédent.

Déclarations d'intention d'aliéner (DIA)

Transmission

Conformément à l'article R. 213-6 du CU, les DIA sont adressées à la mairie de la commune où se trouve situé le bien. Le maire en transmet copie :

- au directeur départemental des finances publiques ;
- au titulaire du droit de préemption, c'est-à-dire au préfet pour les biens aliénés relevant de sa compétence, conformément aux secteurs et parcelles recensés et communiqués par le préfet au maire.

Il appartient au préfet de les transmettre à son délégataire. La réglementation n'encadre pas le délai de transmission des DIA au titulaire du droit de préemption.

L'article R. 213-21 du CU prévoit que le préfet ou son délégataire doit recueillir l'avis du service des domaines sur le prix du bien qu'il compte acquérir dès lors que le prix ou l'estimation faite dans la DIA ou le prix d'acquisition envisagé excède 75 000 € (1). Cette consultation est obligatoire, sans condition de prix, pour les biens en zones d'aménagement différé, en périmètre provisoire ou relevant du DPU renforcé. Le service des domaines a un mois pour se prononcer à compter de la date de réception de la demande d'avis.

Exercice du droit de préemption

Le préfet ou son délégataire a deux mois pour exercer son droit de préemption à compter de la date de l'avis de réception de la DIA en mairie. L'article L. 213-2 du CU précise que le silence gardé à l'issue de ce délai vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Dans le cas des communes où le DPU n'a pas été délégué ou si le délégataire ne juge opportun d'acquérir le bien aliéné, il importe que le préfet ou son délégataire, le cas échéant, purge dans les meilleurs délais la DIA. Lorsqu'une DIA n'est pas purgée par décision formelle, il faut attendre la fin d'un délai de deux mois pour que la vente puisse avoir lieu. Ce délai peut être jugé comme pénalisant pour le vendeur.

(1) Fixée par l'arrêté du 17 décembre 2001 modifiant l'arrêté du 5 septembre 1986 relatif aux opérations immobilières poursuivies par les collectivités et organismes publics.

ANNEXE II

EXERCICE ET DÉLÉGATION DU DPU DANS LES COMMUNES EN CONSTAT DE CARENCE CONVENTION-CADRE ENTRE LE PRÉFET DE RÉGION ET L'EPF D'ÉTAT (pouvant être adapté au contexte local)

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit dans le droit de la préemption (deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme) une nouvelle disposition attribuant à l'État l'exercice du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. 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 code de la construction et de l'habitation.

Ce dispositif, qui substitue l'État à ces communes en matière de préemption, a pour but de lui permettre d'engager toutes actions nécessaires pour pallier le nombre insuffisant de logements locatifs sociaux sur le territoire de ces communes. De plus, il permet au représentant de l'État de déléguer ce droit à un établissement public foncier (EPF) créé en application de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

Afin de mettre en œuvre des conditions d'exercice d'une telle délégation qui permettent la réalisation de projets, il est signé entre l'État, représenté par le préfet de la région ..., et l'EPF ... représenté par son directeur général ..., la présente convention dont la teneur suit :

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention détermine les conditions dans lesquelles l'EPF ... exerce le droit de préemption qu'il s'est vu déléguer en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Elle autorise également l'EPF à recourir à l'acquisition 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 convention a force de convention entre l'État et l'EPF au sens du dernier alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

Article 2

Exercice du droit de préemption par l'EPF

a) Champ d'application

L'EPF ... exerce le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et la présente convention trouve à s'appliquer à raison de tout arrêté préfectoral ayant pour effet de déléguer ce droit à l'EPF en application du même alinéa.

Sauf disposition contraire, l'EPF ... peut, dans les périmètres où le représentant de l'État dispose du droit de préemption, acquérir par voie de préemption tout terrain bâti ou non bâti, affecté au logement au regard des documents d'urbanisme ou des documents qui en tiennent lieu.

b) Destination des biens préemptés

Les biens préemptés sont destinés à la réalisation de logements locatifs sociaux. Il peut aussi être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé) dans la mesure où cela conditionne l'équilibre de l'opération et où la taille de celle-ci le justifie.

Traitement des déclarations d'intention d'aliéner

En vertu des accords passés entre le préfet de département et les communes concernées, les déclarations d'intention d'aliéner sont adressées par le maire au préfet et à l'EPF dans les meilleurs délais.

Dans le cadre d'une veille foncière active sur la zone de compétence susvisée, l'EPF ... apprécie l'opportunité qu'il y a à exercer le droit de préemption et à acquérir les terrains faisant l'objet des DIA qu'il reçoit. Il tient compte de la faisabilité et de l'intérêt d'une opération de logement social et prend notamment en considération :

- 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 les PLH lorsqu'ils ont été définis ;
- l'équilibre de l'opération en fonction du prix de vente du bien, dans le cadre des dispositifs de financement du logement social.

L'EPF saisit les services fiscaux départementaux pour disposer de son évaluation.

Article 3

Autres types d'acquisitions par l'EPF

L'EPF peut recourir à l'acquisition amiable ou par voie d'expropriation afin de permettre ou de faciliter la réalisation de projets d'aménagement ou de construction ayant principalement comme terrains d'assiette les parcelles ayant été préemptées au titre de l'article 2 de la présente convention. Ces acquisitions amiables ne portent pas obligatoirement sur des terrains immédiatement contigus à ces parcelles.

Article 4

Dispositions communes relatives aux acquisitions réalisées par l'EPF

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

Il s'engage à rendre les opérations prioritaires au titre du financement du logement social (agréments, subventions pour surcharge foncière).

En tant que de besoin, et notamment pour lever des obstacles opérationnels ou financiers, il recherche la signature d'une convention du type de celle visée à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ou engage la procédure de « projet d'intérêt général ».

L'EPF recherche, pour le compte et en lien avec les services de l'État, et dès le stade où l'opportunité de préempter est appréciée, les bailleurs sociaux ou opérateurs susceptibles de réaliser, sur les terrains détenus par l'EPF au titre de la présente convention, les opérations visées à l'article 2. Au terme d'un délai de trois ans de recherche active restée sans succès d'un tel opérateur, l'EPF peut poursuivre la revente du ou des terrains correspondants sur le marché, dans le respect des lois et règlements en vigueur, et notamment de l'obligation d'utiliser les biens acquis dans le cadre de la présente convention « 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 » (art. L. 210-1 code de l'urbanisme).

Pour les terrains acquis dans le cadre de la présente convention, l'EPF applique des modalités de portage et de cession qui respectent les principes de son programme pluriannuel d'interventions. Ces modalités incluent des conditions préférentielles au titre du logement social similaires à celles habituellement prévues à cette fin.

L'EPF établit et remet au préfet de département, avant le 31 décembre de chaque année, un bilan de l'instruction des DIA précisant et justifiant les suites données par l'établissement.

ANNEXE III

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 À L'ARTICLE L. 302-9-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Sur les territoires non couverts par un établissement public foncier d'État ou si le préfet le juge plus opportun, l'exercice du droit de préemption peut s'effectuer par délégation à un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte.

Il est donc nécessaire d'identifier en amont les organismes susceptibles d'intervenir sur ces territoires en tant que délégataire du droit de préemption.

Pour ce faire, il vous appartient de définir les modalités de consultation des organismes de type HLM et SEM respectivement agréés et implantés sur la région. Il peut, par exemple, être envisagé d'organiser une réunion avec ces organismes et les maires des communes concernées permettant la présentation des nouvelles modalités d'exercice du droit de préemption, des zones d'exercice de ce droit, l'identification des zones opportunes de développement de l'offre sociale et des projets de réalisation de logements sociaux envisagés.

À l'issue de cette rencontre, les organismes volontaires pour intervenir sur ces territoires concluront une convention qui précise les modalités d'exercice du droit de préemption (territoires concernés, traitement des déclarations d'intention d'aliéner...).

Il est conseillé de conclure une convention par organisme, cette convention peut couvrir plusieurs communes. À ce titre, il est possible que plusieurs organismes soient susceptibles d'intervenir sur une même commune avec une couverture partielle ou totale des zones d'exercice. Dans le cas où plusieurs organismes souhaiteraient se voir déléguer l'exercice du droit de préemption sur un même bien, le préfet se référera à la grille d'analyse des projets, détaillée dans la convention, pour retenir son délégataire après avis de la collectivité délégataire des aides à la pierre, le cas échéant.

La convention est également signée par le délégataire des aides à la pierre, le cas échéant, et éventuellement par la commune et son EPCI d'appartenance s'il est doté d'un programme local de l'habitat.

La convention type ci-après constitue un cadre qui peut être adapté aux caractéristiques locales.

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 à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation

Entre :

L'organisme d'habitations à loyer modéré ou la société d'économie mixte *[nom de l'organisme]*, représenté(e) par *[nom et qualité]*,
ci-après désigné *[nom de l'organisme]*,

Et :

L'État, représenté par *[nom du préfet]*, préfet du département de *[département]*,
ci-après désigné par le terme « le préfet ».

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 2008-2010, 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 et permet la délégation de cet exercice à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte.

Les communes de *[noms des communes carencées et sur lesquelles un droit de préemption est instauré]* ne peuvent donc plus exercer leur droit de préemption pour des aliénations portant sur des terrains bâtis ou non bâtis situés sur des zones permettant le développement résidentiel.

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^{er}

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 de la convention

La présente convention prend effet à compter de la date de sa signature.
La levée de l'état de carence par arrêté préfectoral met fin à la présente convention.

Article 3

Résiliation de la convention

La présente convention peut être résiliée à tout moment, par l'une des deux parties, sous réserve d'un délai de préavis de trois mois et de la transmission du bilan de l'année d'exercice en cours visé à l'article 11.

Article 4

Les périmètres concernés

La présente convention s'applique sur tout ou partie des zones d'exercice du droit de préemption et permettant le développement résidentiel des communes suivantes :

.....
.....
.....

Sont annexés à la présente convention les périmètres d'application par commune concernée.

Article 5

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

Les DIA relevant des périmètres concernés sont transmises par les services du préfet à *[l'organisme]* par voie électronique à l'adresse ... dès réception.

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, de l'équilibre financier de l'opération envisagée et *[autres critères]*.

[L'organisme] informe le préfet, par retour, des suites réservées à l'analyse de la déclaration et, en cas de souhait d'acquisition, du type d'opération envisagée sur le bien ayant fait l'objet de la DIA.

En l'absence de proposition d'acquisition, le préfet informe le propriétaire de sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption dans les plus brefs délais.

Article 7

La délégation de l'exercice du droit de préemption

Suite à l'analyse des caractéristiques de l'opération de logements sociaux envisagée par *[l'organisme]*, le préfet peut lui déléguer l'exercice du droit de préemption par arrêté préfectoral désignant le bien sur lequel il est appliqué.

L'arrêté est transmis sans délai à l'organisme.

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. Le préfet soumet les projets pour avis au délégataire des aides à la pierre, le cas échéant.

Commentaires :

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 8

L'exercice du droit de préemption

[L'organisme], destinataire de l'arrêté de délégation, notifie au propriétaire sa décision d'acquiescer ledit bien.

Cette décision doit intervenir dans un délai de deux 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

Commentaires :

Pour les communes membres d'un EPCI dont le PLH est exécutoire, le type d'opérations est défini dans le respect des objectifs inscrits dans le PLH en matière de typologie et produits financiers.

Pour les autres communes, il convient de se rapporter à tout document ou information permettant la détermination des besoins dans le respect de la mixité sociale et des obligations de rattrapage.

Au-delà de ce cadrage, les caractéristiques des opérations n'ont pas à être nécessairement précisées dès lors qu'elles satisfont aux obligations résultant du droit de préemption qui ne peut être utilisé que pour des 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 CCH.

Article 10

L'engagement financier de l'État ou du délégataire des aides à la pierre

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 sous réserve d'un montage financier équilibré.

Article 11

Le rendu compte 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

Recours possible à une convention visée au L. 302-9-1 du CCH

La bonne réalisation d'une opération envisagée sur un terrain acquis par délégation de l'exercice du DPU pourra être assurée par la conclusion d'une convention visée au L. 302-9-1 du CCH.

Cette convention donne autorité au préfet de département en matière d'autorisation de construction conformément à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme. Le permis de construire d'une telle opération est délivrée par le maire en tant qu'agent de l'État.

Une telle convention entraîne une participation financière obligatoire de la commune à hauteur de la subvention foncière accordée par l'État, au titre de la surcharge foncière, dans la limite de [montant par logement] € par logement.

[Montant par logement] = (13 000 € en Île-de-France et 5 000 € pour les autres régions).

Fait à ..., le ... en [nombre de signataires] exemplaires.

L'[organisme]

Le préfet de [département]

Le délégataire des aides à la pierre :

Annexes :

Périmètre du transfert de l'exercice du droit de préemption (art. 4).

Grille d'analyse des projets d'opérations de logements sociaux (art. 7).

ANNEXES

PÉRIMÈTRE DU TRANSFERT DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION

.....

Critères d'analyse des offres

CRITÈRE D'ANALYSE DES OFFRES	OFFRE 1	OFFRE 2
<i>L'opération</i>		
Démarche environnementale		
Forme/insertion urbaine		
Nombre total de logements		
Dont logements PLUS		
Dont logements PLAI		
Dont logements PLS		
SHON totale		
Prix estimé		
Plan de financement prévisionnel		
<i>L'organisme</i>		
Nom de l'organisme		
Situation financière de l'organisme		
Présence d'une agence de gestion à proximité		

ANNEXE IV

CONVENTION-CADRE VISÉE À L'ARTICLE L. 302-9-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION PRÉCISANT LES MODALITÉS DE RÉALISATION DE L'OPÉRATION DE LOGEMENTS SOCIAUX SISE [LOCALISATION]

Entre :

L'[organisme], représenté(e) par [nom et qualité],
ci-après désigné [l'organisme],

Et :

L'État, représenté par [nom du préfet], préfet du département de [département],
ci-après désigné par le terme « le préfet ».

Article 1^{er}

Objet de la convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités de réalisation de l'opération de [nature de l'opération] de logements sociaux par l'[organisme] sur le terrain situé [localisation].

Cette opération permet de contribuer à la réalisation des objectifs de rattrapage définis à l'article L. 302-8 du CCH pour la commune de [commune].

[Nature de l'opération] = construction ou acquisition-amélioration.

Article 2

Typologie de l'opération

[Détail de l'opération : nombre de logements envisagés, type de financement, typologie.]

Article 3

Disposition particulière en matière d'autorisation de construire

La délivrance du permis de construire de l'opération visée à la présente convention relève de la compétence du maire de la commune en tant qu'agent de l'État conformément à l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme.

Article 4

Dispositions financières

L'opération est inscrite prioritairement à la programmation des aides à la pierre.

La commune de [commune] contribue au financement de l'opération définie à l'article 2 en application de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette contribution est égale au montant de la subvention accordée par l'État au titre de la surcharge foncière et ne peut excéder la limite de [montant] € par logement.

[Montant] = 13 000 € en Île-de-France et 5 000 € pour les autres régions (subvention déductible du prélèvement).

Article 5

Information de la commune

La commune de [commune] est destinataire d'une copie de la présente convention.

Fait à ..., le ... en [nombre de signataires] exemplaires.

L'[organisme]

Le préfet de [département]

Le délégataire des aides à la pierre :

ANNEXE V

PRÉFECTURE DE [département]

Arrêté préfectoral n° ... du ... déléguant l'exercice du droit de préemption à [nom de l'organisme HLM ou de la SEM] en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme pour l'acquisition de [identification du bien] sur la commune de [nom de la commune]

Le préfet de [département],

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 302-5 à L. 302-9-2 et R. 302-14 à R. 302-26 ;

Vu le code de l'urbanisme, et notamment son article L. 210-1, dans sa rédaction résultant de l'article 39 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;

Vu l'arrêté préfectoral n° ... du ... prononçant la carence définie par l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2008-2010 pour la commune de [commune] ;

Vu la délibération du [organe décisionnel du titulaire du droit de préemption] n° ... du ... instituant le droit de préemption sur la commune de [commune] ; cette délibération peut ne concerner que certaines zones ;

Vu la délibération du [organe décisionnel] n° ... du ... adoptant le programme local de l'habitat de [nom de l'EPCI] ;

Vu la convention du ... définissant les modalités d'exercice du droit de préemption entre [nom de l'organisme HLM ou de la SEM] et le préfet de département ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner transmise en mairie de la commune de [commune] en date du ... relatif à la cession [identification du bien – adresse – numéro de parcelle] ;

Considérant que l'acquisition [identification du bien – adresse – numéro de parcelle] par le [nom de l'organisme HLM ou de la SEM] participent à 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 code de la construction et de l'habitation ;

Considérant le délai légal de deux mois à compter de la communication de la déclaration d'intention d'aliéner pour faire part au propriétaire de l'intention d'acquérir en application du droit de préemption ;

Sur proposition de M. le secrétaire général de la préfecture,

Arrête :

Article 1^{er}

L'exercice du droit de préemption pour l'acquisition du bien défini à l'article 2 est délégué à [nom de l'organisme HLM ou de la SEM] en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme.

Les biens acquis contribueront à la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat en cohérence avec les objectifs déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

Article 2

Le bien concerné par le présent arrêté se situe : [adresse du bien – numéro de parcelle].

Article 3

M. le secrétaire général de la préfecture de [département] et M. le directeur départemental des territoires sont chargés, chacun pour ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de l'État et notifié aux intéressés.

Fait le ...

Le préfet,

Délais et voies de recours :

Conformément à l'article R. 421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux, dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de [adresse du TA]. Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de M. le préfet de ... Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).