



CONVENTION TRIPARTITE DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN COMMUNE DE SAINT-AUBIN DE MEDOC

ENTRE

L'État, représenté par Monsieur le préfet de la Gironde, Monsieur Etienne GUYOT
d'une première part,

La commune de Saint-Aubin de Médoc, dont le siège est situé Route de joli bois, représentée par son maire, Monsieur Christophe DUPRAT, dûment habilité par une délibération du conseil municipal du **XX/XX/2024**,
d'une deuxième part,

Bordeaux Métropole, dont le siège est situé Esplanade Charles de Gaulle à Bordeaux, représenté par sa présidente, Madame Christine BOST, dûment habilitée par la **délibération n°2024-X prise en conseil de Bordeaux Métropole du XX/XX/2024**
d'une troisième part

PRÉAMBULE

La commune de Saint-Aubin de Médoc doit se mettre en conformité avec les dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Un objectif de 183 logements locatifs sociaux lui avait été fixé pour la période 2020-2022. Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune a été définie par arrêté préfectoral en date du 20/11/2023, en application de l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Au 1^{er} janvier 2022, le taux de logements sociaux de la commune s'élève à 12,81 % (393 logements sociaux et 3068 résidences principales). Le déficit en logements sociaux au 1^{er} janvier 2022 par rapport à 25 % est donc de 374 logements sociaux. L'objectif notifié pour la période 2023-2025 s'élève à 108 logements sociaux, correspondant à 29 % du déficit en logements sociaux constaté au 1^{er} janvier 2023 (objectif fixé dans le cadre d'un contrat de mixité sociale dit abaissant pour la période 2023-2025).

Suite à la prise de l'arrêté de carence, 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 sur le territoire de la commune, 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 l'EPCI délégataire des aides à la pierre dont la commune carencée est membre, à l'Etablissement public foncier Etat ou local ou à des bailleurs sociaux.

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

La présente convention tripartite organise les conditions d'examen des DIA et d'exercice du droit de préemption urbain pour la mobilisation de foncier pour la construction de logements sociaux.

Elle nécessite une implication forte de la commune et du délégataire pour la réalisation 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.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

CHAPITRE 1 – CADRE D'INTERVENTION

ARTICLE 1 – OBJET DE LA CONVENTION

Par un arrêté du 2 février 2024, l'État a délégué son droit de préemption urbain à Bordeaux Métropole dans les périmètres où Bordeaux Métropole l'a instauré par délibération du conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016, c'est-à-dire sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du plan local d'urbanisme.

La présente convention a pour objet de déterminer, au service de la mobilisation de fonciers pour le développement de programmes de logements comprenant des logements locatifs sociaux :

- les conditions et modalités selon lesquelles Bordeaux Métropole devient délégataire du droit de préemption urbain sur le territoire de la commune de Saint-Aubin de Médoc en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme,
- les engagements de Bordeaux Métropole,
- les engagements de l'État,
- les engagements de la commune.

ARTICLE 2 – PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION

La présente convention porte sur l'ensemble du périmètre institué par délibération du conseil de Bordeaux Métropole du 16 décembre 2016 sur lequel le préfet dispose du droit de préemption urbain.

L'intervention pourra être réalisée sur l'ensemble des parcelles du territoire de la commune 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.

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, le Préfet peut, sur demande motivée de Bordeaux Métropole initialement titulaire du droit de préemption et en vue d'un bien précisément identifié, renoncer pour lui-même à exercer ce droit et autoriser, par arrêté motivé, Bordeaux métropole à exercer ce droit pour ce seul bien. L'arrêté mentionne notamment le bien concerné et la finalité pour laquelle la préemption est exercée (cf article 5.1-B).

ARTICLE 3 – DURÉE DE LA CONVENTION

La présente convention est conclue à compter de sa signature, et prend fin au plus tard, à la fin de l'état de carence de la commune.

La présente convention peut être résiliée :

- d'un commun accord entre les parties,
- unilatéralement par l'État en cas de refus de la commune d'accepter une proposition de préemption, en application de l'article 5.1-D,
- unilatéralement par l'État en cas de modification de l'arrêté préfectoral de délégation du droit de préemption urbain à Bordeaux Métropole .

CHAPITRE 2 – PROCESSUS D'INTERVENTION

ARTICLE 4 – INTERVENTION DU DÉLÉGATAIRE DU DPU

Le délégataire du DPU exerce le droit de préemption prévu au 2^{ème} alinéa de l'article 210-1 du code de l'urbanisme.

L'intervention le délégataire du DPU 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 commune et le délégataire du DPU ont vocation à analyser les projets de développement ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre. 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.

ARTICLE 5 – MODALITÉS DE PARTENARIAT

En préambule il est rappelé que l'absence de préemption dans le délai légal de 2 mois vaut renonciation.

5.1 – PROCÉDURE D'INSTRUCTION DES DIA

A/ Réception et pré-instruction des DIA

Les DIA sont réceptionnées ainsi :

- DIA dématérialisées : par Bordeaux Métropole,
- DIA papiers : par la mairie qui les transmet par navette à Bordeaux Métropole pour être numérotées et numérisées par un prestataire certificateur.

Toutes les DIA sont communiquées par Bordeaux Métropole pour avis à la commune et aux services métropolitains concernés par les veilles foncières, via le portail des services de la Métropole. La commune et les services de Bordeaux Métropole consultés renseignent leurs avis via cet outil.

À réception des DIA par Bordeaux Métropole, la commune détermine pour chacune si elle propose la renonciation ou l'examen de l'opportunité d'une préemption.

B/ Transmission des DIA

Conformément à l'article L213-2 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les DIA doivent être transmises à la DDTM dans un délai de 7 jours ouvrés à compter de la date de sa réception.

À cet effet, la commune transmettra tous les vendredis à l'État et au délégataire du DPU par messagerie électronique ou lien de téléchargement les DIA réceptionnées et préalablement numérotées par Bordeaux Métropole ainsi que les pièces jointes mentionnées sur la DIA.

La commune indiquera sur RESANA son avis pour chaque DIA (favorable ou défavorable) et apportera ses justifications en cas d'avis favorable à un examen plus approfondi. En cas d'avis favorable, la commune alertera dans son mail de transmission hebdomadaire.

Si la commune n'a reçu aucune DIA, elle transmettra un état néant.

Renoncement du droit de préemption par l'État pour un bien seul

Conformément à l'article L210-1 du code de l'urbanisme, dans l'hypothèse où un bien retiendrait l'attention de la commune pour un projet d'intérêt général (exemple : extension d'une école), et qu'il s'avère n'être pas pertinent pour un projet de logements, l'État pourra renoncer pour lui-même à exercer le droit de préemption, et autoriser Bordeaux Métropole à exercer ce droit pour ce bien seul pour un motif de préemption distinct de celui du droit de préemption de l'État au titre de la carence.

Pour ce faire, Bordeaux Métropole, en lien avec la commune, transmettra à l'État un courrier motivé de demande de renoncement en détaillant le projet envisagé. Après échanges entre les signataires de la présente convention, et en cas d'avis favorable du préfet, l'État prendra un arrêté préfectoral de renoncement pour lui-même à exercer le droit de préemption pour ce bien seul. Cet arrêté sera transmis à la commune et au délégataire du DPU.

C/ Examen des DIA par l'État et le délégataire du DPU

L'État et le délégataire du DPU examinent les DIA reçues et l'analyse produite par la commune inscrite dans RESANA.

Le délégataire du DPU et l'État détailleront leurs avis pour chaque DIA sur RESANA (favorable ou défavorable à un examen plus approfondi et justifications) dans un délai de 2 semaines à compter de la transmission de la DIA par la commune.

Si l'une des 3 parties (commune, État, délégataire du DPU) considère qu'il est nécessaire d'examiner l'opportunité d'une préemption, une brève réunion tripartite (maximum 15 minutes) est organisée par l'Etat pour débattre de cet examen approfondi. Compte tenu du calendrier restreint, cette réunion, qui se fera par visioconférence, se tiendra sous 5 jours ouvrés à compter de la date limite de dépôt de l'avis sur RESANA (soit 15 jours ouvrés à compter de la transmission de la DIA par la commune).

À l'issue de cette réunion, un avis collégial est pris sur l'examen de l'opportunité d'une préemption ou sur la renonciation. Cet avis est confirmé par l'État au délégataire du DPU et à la commune par messagerie électronique.

D/ Suites données aux DIA

Examen d'une opportunité de préemption retenue

S'il a été décidé, lors de la réunion tripartite, d'envisager une préemption, le délégataire du DPU :

- sollicite les services des domaines pour l'estimation du bien,
- sollicite les bailleurs sociaux en vue de la réalisation d'une étude de pré-faisabilité pour la réalisation d'une opération de logements, sur le site objet de la DIA ou sur un périmètre élargi.

À l'issue de ces démarches, et au plus tard deux semaines avant la date limite de préemption (variable selon les cas si report de délai par demande de visite du bien et/ou demande de pièces), le délégataire du DPU proposera de manière écrite (par message électronique) à la commune et à l'État, soit la préemption motivée (au prix de la DIA ou en révision de prix) en joignant le formulaire d'accord à remplir, soit la renonciation motivée.

Dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la proposition de préemption du délégataire du DPU, l'État et la commune confirmeront par écrit leur position à cet égard (formulaire d'accord signé envoyé par courriel au délégataire du DPU).

Si l'État et la commune donnent leur accord sur la préemption proposée par le délégataire du DPU, ce dernier se chargera alors d'exercer le droit de préemption.

Renonciation retenue

S'il a été décidé de renoncer à la préemption, que ce soit à la suite de l'examen des DIA ou de la réunion tripartite, le délégataire du DPU laissera courir le délai légal de 2 mois qui vaudra renonciation (sauf demande expresse d'un notaire détaillé dans l'article 5.3).

En cas de désaccord à l'issue de la réunion tripartite

Si l'État considère le bien comme stratégique ou d'importance significative pour la production de logements sociaux, il pourra enjoindre aux parties d'accepter la préemption en application de ses engagements au titre de la présente convention, et demander au délégataire du DPU de préempter.

Il est à noter qu'un refus de préemption sur des biens stratégiques et concourants à la réalisation de logements sociaux pourra entraîner la résiliation de manière unilatérale de la convention.

En tout état de cause, si les parties sont en désaccord quant à une proposition de préemption ou de renonciation, la décision finale reviendra à l'État.

E/ Suites de l'exercice du DPU

Après accord de la commune et de l'État pour préempter, le délégataire du DPU 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.

Le délégataire du DPU adressera une copie de la décision de préemption signée à la commune ainsi qu'à l'État.

La commune affichera en mairie pendant 2 mois la décision de préemption du délégataire du DPU.

La commune pourra proposer au délégataire du DPU les opérateurs à qui les fonciers devront être prioritairement cédés. Cette désignation 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 le délégataire du DPU.

Le cas échéant, une consultation ouverte d'opérateurs pourra être menée par le délégataire du DPU si les opérateurs pressentis ne s'engagent pas à réaliser l'opération dans les conditions nécessaires.

Le délégataire du DPU cédera le foncier acquis par voie de préemption à un opérateur avec l'accord de la commune et en informera l'État.

5.2 – OUTIL DE PARTAGE

Une plateforme collaborative RESANA est mise en place et disponible à l'ensemble des signataires de la présente convention. Cette plateforme permet le partage de documents afin de faciliter les échanges d'informations nécessaires au suivi et à l'instruction des DIA, en vue des préemptions.

Les signataires de la présente convention s'engagent à renseigner régulièrement le tableau de suivi des DIA figurant sur RESANA, chacun pour ce qui le concerne, afin de permettre la bonne information de chacune des parties de la présente convention.

5.3 – SOLLICITATION ANTICIPÉE D'UN NOTAIRE

Dans l'éventualité où un notaire solliciterait une renonciation anticipée, la demande sera transmise au délégataire du DPU accompagnée de l'avis sur la DIA.

Le délégataire du DPU renoncera après réception de l'avis de l'État et de la commune.

En aucun cas le délégataire du DPU ne fera de renonciation anticipée sans l'accord de l'État et de la commune.

ARTICLE 6 – CONTACTS

Les adresses utilisées sont les suivantes :

Pour Bordeaux Métropole :

s.cinqualbres@bordeaux-metropole.fr
m.forens@bordeaux-metropole.fr
v.charle@bordeaux-metropole.fr
m.mialhe@bordeaux-metropole.fr
k.leon-gautier@bordeaux-metropole.fr
e.thiry@bordeaux-metropole.fr

Pour la commune de Saint-Aubin de Médoc :

mh.larrazet@saintaubindemedoc.fr
b.dumaulie@saintaubindemedoc.fr
dgs@saintaubindemedoc.fr

Pour la DDTM :

ddtm-shlcd-dphd@girond.gouv.fr
ddtm-sat-um@girond.gouv.fr
anne-sophie.pruvost@girond.gouv.fr

ARTICLE 7 – BILAN ANNUEL

Un bilan annuel de l'exercice du DPU sera réalisé par le délégataire du DPU et sera transmis par courrier électronique à l'État et à la commune (par exemple statistiques de marché (prix, volume), nombre et localisation

des DIA, type de biens à la vente, type d'acquéreurs/vendeurs, nombre de préemptions, suites données aux préemptions, éléments quantitatifs et qualitatifs, points de vigilance et pistes de progrès notamment sur le process du DPU).

ARTICLE 8 – PUBLICITE ET AFFICHAGE PAR L'ÉTAT, LA COMMUNE ET LE DÉLÉGATAIRE DU DPU

L'État effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption au délégué du DPU.

La commune et le délégué du DPU effectueront les démarches légales d'affichage de la convention et des décisions de préemption prises par le délégué du DPU dans le cadre de la convention.

CHAPITRE 3 – SUIVI ET CONTENTIEUX DE LA CONVENTION

ARTICLE 9 — DISPOSITIF DE SUIVI

Le suivi de la présente convention tripartite sera réalisé à mi-parcours de la convention par un comité de pilotage sous la présidence du préfet ou de son représentant et en présence de la commune et du délégué du DPU.

À cette occasion, le bilan prévu à l'article 7 sera présenté par le délégué du DPU.

En complément de ce dispositif de suivi, une réunion d'échanges sur les grands fonciers sera organisée tous les 6 mois afin de faire un point d'avancement sur les projets en cours.

ARTICLE 10 — 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 Bordeaux.

Fait à, le en 3 exemplaires originaux

Pour l'État,
Le préfet de la Gironde

Pour la commune de
Saint-Aubin de Médoc
Le maire

Pour Bordeaux Métropole
La présidente

Étienne GUYOT

Christophe DUPRAT

Christine BOST