Envoyé en préfecture le 27/03/2024
Reçu en préfecture le 27/03/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240326-D_24_27_21-DE

Pacé
ville & nature

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU DATE 26 03 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six mars, à vingt heures trente, le conseil municipal de Pacé, légalement convoqué, s'est réuni à la mairie en séance publique sous la présidence de M. Hervé DEPOUEZ, maire.

Étaient présents :

M. DEPOUEZ
Mme LE GALL
M. ROUAULT
M. BOUFFORT
Mme CABANIS
M. GARNIER
Mme BOISNARD
M. AUBERT
Mme MASSART
M. TRUBERT
Mme KHAN
M. MOKHTARI
M. BABOU
M. CHAIZE
Mme HERCEG-GALESNE
Mme PAIMPARAY-KANY
M.CORVOL
Mme LEVENÉ
M.PAUGAM
M.LEMARCHAND
Mme BATAILLE
M. LUCET
Mme MAUGEAIS
M. GAISLIN
M. BAILLY

Date de convocation : 19/03/2024

Nombre de conseillers en exercice : 33
Présents à l'ouverture de la séance : 24

Quorum réuni

Étaient excusés :

Mme LEFEBVRE-BERTIN a donné pouvoir à Mme LE GALL.
Mme LOCHOU-REGNARD a donné pouvoir à Mme CABANIS.
M. PHILOUX a donné pouvoir à Mme BOISNARD.
Mme DANIELOU a donné pouvoir à M. ROUAULT.
Mme BRICE a donné pouvoir à M. GARNIER.
Mme SIMONESSA a donné pouvoir à Mme BATAILLE.
M. PERRUDIN a donné pouvoir à M. CHAIZE.
Mme QUEMENER a donné pouvoir à M. GAISLIN.

Était absent :

M. TRUBERT jusqu'à 20h37.

Secrétaire de séance :

Mme BATAILLE

Envoyé en préfecture le 27/03/2024
Reçu en préfecture le 27/03/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240326-D_24_27_21-DE

27/21 – 26 mars 2024

Loi SRU – Carence – Délégation du DPU – Convention quadripartite.

Le rapporteur,

- Explique que La commune de PACE doit se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). En ce sens, elle devait disposer de 110 logements locatifs sociaux supplémentaires sur son territoire sur la période 2020-2022.

Cet objectif n'ayant pas été atteint en termes quantitatif et qualitatif au regard notamment de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la carence de la commune de PACE a été constatée par arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2023.

Conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n°2009-323, l'État engage donc une action foncière avec pour objectif la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune de PACE.

En effet, cette loi a introduit une nouvelle disposition, attribuant automatiquement à l'État la compétence du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence (article L. 210-1 du code de l'urbanisme). Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols) 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 conformément à l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Une 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 CCH » est venue préciser le champ d'application, la durée ainsi que les modalités pratiques de ce transfert rendu de fait immédiatement applicable.

Afin de permettre l'application opérationnelle de cette loi et sécuriser les transactions notariales, l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme permet à l'État de déléguer son droit de préemption à :

- Un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- 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, au II de l'article L. 5217-2, au II de l'article L. 5218-2 ou au VI de l'article L. 5219-1 du code général des collectivités territoriales ;
- Une société d'économie mixte agréée mentionnée à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, à un des organismes d'habitations à loyer modéré prévus par l'article L. 411-2 du même code ou à un des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 dudit code.

A ce titre, le Préfet d'Ille et Vilaine, a pris un arrêté le 15 janvier 2024, déléguant l'exercice de son droit de préemption urbain à :

- Rennes Métropole sur les parties des zones « U » et « AU » de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur, identifiées en bleu sur le plan annexé audit arrêté et consultables sur le site Internet geobretagne.fr ;
- La société en nom collectif (SNC) « Les Trois Lieux », en tant que concessionnaire, sur les trois périmètres de la ZAC multisites « Bourg / Clais / Touraudière », identifiées en rouge sur le plan annexé au présent arrêté et consultables sur le site Internet geobretagne.fr ;
- L'EPFB sur le reste du territoire de la commune de PACÉ couvert par un droit de préemption.

L'État sollicite donc sur ce fondement l'EPFB pour intervenir par préemption sur une partie du territoire de la commune de PACE avec pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

De tels objectifs correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de l'EPFB ainsi qu'aux orientations de la commune de PACE et de Rennes Métropole.

Envoyé en préfecture le 27/03/2024
Reçu en préfecture le 27/03/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240326-D_24_27_21-DE

L'État, l'EPFB, la commune et l'EPCI ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le périmètre défini ci-après, dans le cadre d'une convention opérationnelle.

- Expose les caractéristiques de la convention quadripartite, à savoir :

  - **Les objets de la convention :**

    - Les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFB pourra acquérir par délégation de l'exercice du droit de préemption (en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme) les parcelles nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2 ;
    - Les engagements de l'État ;
    - Les engagements de la commune de PACE ;
    - Les engagements de Rennes Métropole.

L'État et l'EPFB ont précisé dans une convention cadre signée le 7 décembre 2023, les conditions de transfert du droit de préemption détenu par le préfet en application de la loi n° 2009-323 et transféré à l'EPFB par arrêté préfectoral du 15 janvier 2024, sur une partie du territoire de la commune de PACE. La présente convention vient décliner cette convention cadre.

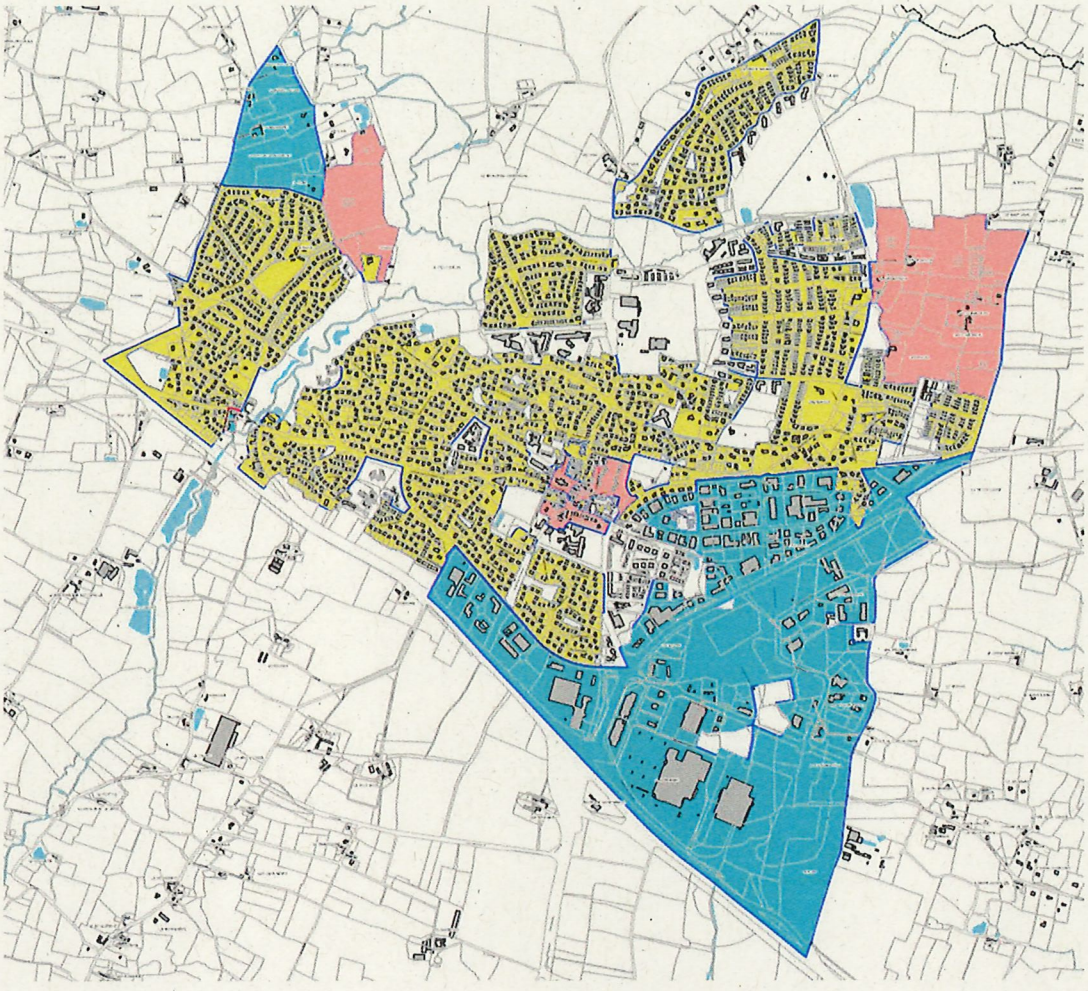
  - **Le périmètre de la délégation :**

Par arrêté en date du 15 janvier 2024, Monsieur le Préfet d'Ille-et-Vilaine a délégué l'exercice de son droit de préemption urbain à :

- Rennes Métropole sur les parties des zones « U » et « AU » de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en vigueur, identifiées en bleu sur le plan annexé audit arrêté et consultables sur le site Internet geobretagne.fr ;
- La société en nom collectif (SNC) « Les Trois Lieux », en tant que concessionnaire, sur les trois périmètres de la ZAC multisites « Bourg / Clais / Touraudière », identifiées en rouge sur le plan annexé à l'arrêté et consultables sur le site Internet geobretagne.fr ;
- **L'EPFB sur le reste du territoire de la commune de PACÉ couvert par un droit de préemption.**

Ce périmètre pourra évoluer par un nouvel arrêté préfectoral.

Envoyé en préfecture le 27/03/2024
Reçu en préfecture le 27/03/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240326-D_24_27_21-DE



- **La durée de la convention :**

La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2023 portant constat de carence sur la commune de PACE pris sur la base du bilan triennal 2020-2022.

La levée de l'état de carence de la commune de PACE par arrêté préfectoral mettra fin à la présente convention sans attendre son terme.

Si la commune de PACE fait l'objet d'un nouvel arrêté de carence pris en application des dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation à l'issue de la période triennale 2023-2025, ce nouvel arrêté de carence nécessitera un nouvel arrêté de délégation du droit de préemption au profit de l'EPFB et la signature d'une nouvelle convention opérationnelle.

- **La durée de portage des biens acquis par l'EPF :**

La durée de portage des biens acquis par l'EPFB s'achève au terme d'un délai de **trois ans** à compter de leur date d'acquisition. Cette durée pourra être portée à 5 ans pour certains biens, de manière exceptionnelle, sur décision du Bureau de l'EPFB et après accord du représentant de l'État dans le département.

Dans les cas où la période de portage contractuelle est amenée à dépasser le terme de la présente convention, celle-ci continue alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPFB, et ce jusqu'à leur cession.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

Envoyé en préfecture le 27/03/2024
Reçu en préfecture le 27/03/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240326-D_24_27_21-DE

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

- **L'enveloppe financière engagé par l'EPF :**

Le montant de l'engagement financier de l'EPFB au titre de la présente convention est plafonné à 2 000 000 € sur la durée de la convention. Sur accord du Bureau de l'EPFB et à titre exceptionnel, ce montant pourra être dépassé. Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière par l'EPFB, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations.
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts fonciers, sécurisation éventuelle des sites…).

***Vu** le code général des collectivités territoriales, et notamment ses articles L 2121-29 et suivants ;*
***Vu** les articles L 210-1 et L 321-1 et suivants du code de l'urbanisme;*
***Vu** les articles L 302-5 et L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation;*
***Vu** la convention cadre signée le 7 décembre 2023 entre L'État et l'EPFB ;*
***Vu** l'arrêté préfectoral en date du 11 décembre 2023 prononçant la carence définie à l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Pacé ;*
***Vu** l'arrêté préfectoral en date du 15 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption urbain au profit de Rennes Métropole, de la société en nom collectif « Les Trois Lieux » et de l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour la commune de Pacé ;*
***Vu** l'arrêté préfectoral en date du 13 février 2024 venant régulariser la publication des plans annexés à l'arrêté du 15 janvier 2024 portant délégation du droit de préemption urbain au profit de Rennes Métropole, de la société en nom collectif « Les Trois Lieux » et de l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour la commune de Pacé ;*

***Considérant** l'avis favorable de la commission Administration générale et moyens d'information et de communication du 11 mars 2024.*

le conseil municipal, après en avoir délibéré,

APPROUVE :
Les termes de la convention quadripartite de carence SRU.

AUTORISE :
M. Le Maire à signer la convention quadripartite et toutes les pièces se rapportant à ce dossier.

VOTE : Unanimité.

Quorum réuni 25 élus présents.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,
pour copie conforme,

Le secrétaire de séance, Le Maire,

Envoyé en préfecture le 27/03/2024
Reçu en préfecture le 27/03/2024
Publié le
ID : 035-213502107-20240326-D_24_27_21-DE

Sophie BATAILLE.

Hervé DEPOUEZ.

MAIRIE DE PACE
(Ille et Vilaine)