

2.7 DECISIONS

2.7.9 Convention cadre pour l'exercice du droit de préemption urbain par l'Etablissement Public Foncier de Normandie sur la commune d'Agneaux (50)

Convention cadre pour l'exercice du droit de préemption urbain
par l'Etablissement Public Foncier de Normandie
sur la commune d'Agneaux (50)

La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a introduit dans le droit de préemption (2^{ème} alinéa de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme) une 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 aux logements 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 (CCH).

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

Au 1^{er} janvier 2022, la commune d'Agneaux compte 62 logements sociaux manquants (362 logements sociaux sur un parc de 2 118 résidences principales).

Au vu du bilan triennal 2020-2022 et à la suite de l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement qui s'est tenu le 19 octobre 2023, le constat de carence de la commune d'Agneaux a été prononcé le 29 novembre 2023 par arrêté du préfet du département de la Manche pour une durée de trois ans.

La communauté d'agglomération de Saint-Lô Agglo ne peut donc plus, sur le territoire de la commune d'Agneaux, exercer son droit de préemption pour des aliénations portant sur des droits ou biens énumérés au 1^o à 4^o de l'article L.213-1 du code de l'urbanisme affectés aux logements 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 (CCH).

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 (31 logements sociaux sur la période 2023-2025) en vue d'atteindre le seuil minimal de 20 % de logements sociaux. Dans ce contexte, le préfet de la Manche a saisi le directeur général de l'EPFN le 8 décembre 2023, afin de procéder à la délégation du droit de préemption urbain.

Les partenaires et signataires de cette convention sont l'État, la Commune d'Agneaux, la Communauté d'Agglomération Saint-Lô Agglo et l'Etablissement Public Foncier de Normandie. L'ensemble de ces partenaires s'engage à mettre en œuvre la délégation de l'exercice de droit de préemption sur le territoire de la commune afin de pallier le déficit de logements sociaux.

La convention, en cours d'élaboration, a pour objet de déterminer les conditions d'exercice du droit de préemption par l'EPFN dès lors qu'un arrêté préfectoral le désigne comme délégataire en application des dispositions de l'article L210-1 du code de l'urbanisme, 2^{ème} alinéa.

Elle a également vocation à définir les modalités de transmission, d'instructions des déclarations d'intention



d'aliéner (DIA) relevant de la compétence du préfet et d'encadrer les opérations de logements locatifs sociaux réalisées sur les terrains par exercice de ce droit de préemption pour la durée d'application de l'arrêté de carence. L'arrêté de carence ayant été signé le 29 novembre 2023, et prononçant la carence pour une durée de 3 ans, la convention s'achèvera, au plus tard, le 29 novembre 2026.

Il est demandé au conseil d'Administration :

- **D'autoriser le directeur général de l'EPFN à signer la convention cadre pour la mise en œuvre de la délégation du droit de préemption urbain et son exercice par l'EPF en tant que délégataire ponctuel sur la commune d'Agneaux (50) dans le cadre de l'arrêté de carence du 29 novembre 2023.**

