

**CONVENTION DE DELEGATION
DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

ENTRE

LA COMMUNE D'AVON, représentée par son Maire, Marie-Charlotte NOUHAUD,

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE FONTAINEBLEAU, représentée par son Président, Pascal GOUHOURY,

ET

FOYER DE SEINE ET MARNE,

D'AUTRE PART.

PREAMBULE

Un droit de préemption urbain renforcé a été établi sur tout le territoire de la commune d'Avon à l'exception des zones UY et ND par délibération n° 2002-004 du conseil municipal en date du 5 février 2002.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce de plein droit le droit de préemption urbain sur le territoire de ses communes membres. Afin de faciliter l'exercice du droit de préemption sur le territoire entre la communauté d'agglomération et les communes, Le Conseil communautaire a délégué par délibération n°2020-098 du 18 juin 2020, l'exercice du droit de préemption aux communes sur leur territoire à l'exception de certains cas.

En application de l'article L. 213-3 du Code de l'Urbanisme, le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordées à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Ainsi, par délibération du 16 février 2023, le conseil communautaire du Pays de Fontainebleau a délégué son droit de préemption urbain renforcé sur la copropriété des Fougères à Foyers de Seine et Marne en vue du projet de la présente convention.

La copropriété « Les Fougères » située sur la commune d'Avon et construite à la fin des années 50, comprend 764 logements répartis en deux syndicats secondaires.

Par délibération du 5 février 2002, le conseil municipal de la commune d'Avon avait délégué son droit de préemption urbain renforcé sur la copropriété des Fougères à l'OPAC du Pays de Fontainebleau. Ce dernier avait exercé le droit de préemption urbain sur certaines DIA, et a également procédé à l'acquisition amiable ou judiciaire de certains logements. En conséquence, l'OPAC, à présent, Foyers de Seine et Marne, est aujourd'hui propriétaire de 124 logements représentant 16,40% des logements de la copropriété des Fougères. Cette délégation du droit de préemption urbain s'est achevée en 2006.

Depuis 2014, le quartier où se situe cette copropriété est classé quartier prioritaire politique de la ville. Or, cette résidence dénombre une part minimale de logements sociaux. Une attention particulière doit être menée afin d'éviter une paupérisation du quartier dans les mutations foncières à venir.

De plus, la ville d'Avon a été retenue en 2018 dans le programme Action Cœur de Ville, dont un périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été défini en décembre 2021, englobant notamment cette résidence.

Dans ce même temps, la Communauté d'Agglomération du Pays de Fontainebleau a entrepris l'élaboration d'un Plan Local de l'Habitat, dans le cadre de ses compétences obligatoires en matière de politique de l'habitat, permettant la mise en œuvre à venir d'actions en faveur de l'habitat.

Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2021, la Ville d'Avon est entrée dans le champ d'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). De ce fait, la ville a entrepris plusieurs actions afin de réduire son déficit de logements sociaux, dont des démarches auprès de plusieurs bailleurs sociaux afin de déléguer le droit de préemption urbain sur la résidence des Fougères.

Foyers de Seine et Marne a fait part de son intérêt, et il convient de conventionner cet accord afin de mettre en œuvre la politique locale de l'habitat en réduisant le déficit de logements sociaux sur Avon et la lutte contre l'insalubrité, conformément aux dispositions de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Il est convenu d'adopter la présente convention destinée à :

- Préciser les moyens à mettre en œuvre en vue de cette délégation du droit de préemption urbain renforcé à Foyers de Seine et Marne
- Préciser les modalités de la coordination entre la commune d'Avon, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et Foyers de Seine et Marne
- Fixer des objectifs quantitatifs et qualitatifs

Article I – OBJET et PERIMETRE DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet d'encadrer la délégation du droit de préemption urbain à Foyers de Seine et Marne par délibération du conseil communautaire sur la résidence des Fougères.

Le périmètre de cette convention concerne la parcelle cadastrales section A numéro , et plus précisément les bâtiments A, B, C, D, E et F tels qu'indiqués sur le plan annexé à la présente convention.

Cette convention doit permettre de fixer les engagements de la commune d'Avon, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau et de Foyers de Seine et Marne notamment en termes d'objectifs quantitatifs et qualitatifs à atteindre.

Article II - INSTRUCTION DES DECLARATIONS D'INTENTION D'ALIENER

L'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) doit se faire dans le respect des dispositions prévues au articles L. 213-1 et suivants du Code de l'urbanisme et R. 213-1 et suivants du Code l'urbanisme.

1° réception et transmission des DIA

La commune d'Avon est le bureau unique de réception des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

L'ensemble des DIA concernant la copropriété des Fougères sera transmis à Foyers de Seine et Marne.

La commune d'Avon s'engage à transmettre à Foyers de Seine et Marne un exemplaire de la DIA dans un délai de 7 jours calendaires à compter de sa réception en mairie d'Avon.

2° Instruction des DIA

Foyers de Seine et Marne s'engage à instruire l'ensemble des DIA transmises par la commune d'Avon dans un délai de 30 jours, délais de retour inclus à la commune (le délai d'instruction des DIA étant de deux mois, prévu par l'article R.213-7 du Code de l'urbanisme).

Dans le cadre cette instruction Foyers de Seine et Marne collecte les renseignements permettant d'assurer la mise en œuvre de la politique sociale de l'habitat et la résorption de l'habitat insalubre et à ce titre :

- A vérifier la capacité financière des acquéreurs à supporter les charges et les investissements concernant la copropriété
- A assurer une vigilance sur les investisseurs par rapport aux risques de fragilisation sociale. Les renseignements à collecter sont notamment les suivants : identité de l'acquéreur, l'objet de son acquisition, l'origine et le montant de ces ressources.
- A vérifier l'état de salubrité du logement
- A évaluer les travaux de mise aux normes à réaliser

Pour mener cette étude, Foyers de Seine et Marne établira les relations nécessaires avec l'acquéreur, les agences immobilières et les offices notariales ou tout autre établissement ou administration concernés et se dotera des moyens d'investigations nécessaires à la prise de décision.

Foyers de Seine et Marne présentera pour chaque DIA qui lui a été transmise, une synthèse de son étude et proposera une décision en termes de préemption à la commune d'Avon et à la communauté d'agglomération dans le délai ci-avant précisé (30 jours).

Au vu de l'étude réalisée par Foyers de Seine et Marne, la commune d'Avon et à la communauté d'agglomération transmettront leur avis à Foyers de Seine et Marne dans un délai maximum de 8 jours. Cet avis sera opposable à Foyers de Seine et Marne.

Foyers de Seine et Marne enclenchera la procédure de préemption à chaque fois que la commune d'Avon et à la communauté d'agglomération auront émis un avis favorable à cette action, au regard des dispositions de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les biens acquis par voie de préemption entreront dans le patrimoine de Foyers de Seine et Marne.

3° suivi de l'instruction des DIA

Chaque trimestre, Foyers de Seine et Marne transmettra à la commune d'Avon et à la communauté d'agglomération un état des DIA en instruction présentant les renseignements suivants :

- Bâtiment concerné
- Identité du propriétaire
- Identité de l'acquéreur
- Surface loi Carrez du logement
- Prix de vente indiqué dans la DIA
- Prix fixé par les services fiscaux
- Date de la décision de préemption ou de non-préemption et prix d'acquisition

Conformément aux dispositions de l'article L.2122-22 du Code général des collectivités territoriales, ce suivi permettra, de rendre compte au conseil municipal et au conseil communautaire de la mise en œuvre du droit de préemption urbain.

Article III - SUIVI DE L'ETAT DU PATRIMOINE DE FOYERS DE SEINE ET MARNE

Afin de s'assurer que les objectifs indiqués au paragraphe IV sont atteints, Foyers de Seine et Marne transmettra trimestriellement à la commune d'AVON et à la communauté d'agglomération un état de son patrimoine sur la copropriété des Fougères. Cet état devra préciser :

- Le nombre de lots qui sont propriété de Foyers de Seine et Marne en précisant le type de logement, sa superficie, le bâtiment et l'état d'occupation, ainsi que le montant des loyers et le cas échéant des impayés.
- Le nombre de logements acquis au cours du trimestre, en précisant les caractéristiques de ces logements (type, superficie, bâtiment)

Article IV - OBJECTIFS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS A ATTEINDRE

1° Objectifs quantitatifs

Cet objectif vise à atteindre une mixité sociale au sein de la copropriété des Fougères, au titre de la politique de l'habitat.

Il est rappelé que la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) fixe un objectif de 25 % de logements sociaux sur le territoire communal.

Cependant le caractère spécifique de l'habitat dans ce quartier nécessite une action de solidarité renforcée. **Ainsi un objectif minimum de 30% de logements sociaux devra être atteint sur cette copropriété, ce qui représente 229 logements devant être acquis.**

A ce jour le nombre de logement sociaux sur la copropriété des Fougères est de 124 logements. Ainsi le nombre de logements complémentaires à acquérir par un bailleur social est de 105 logements.

Cet objectif sera réparti sur 6 ans, soit deux périodes triennales de la loi SRU, un objectif de 10 à 25 logements à acquérir par an.

Durant le délai de validité de la présente convention, Foyers de Seine et Marne s'engage à prendre les mesures nécessaires afin de répondre à cet objectif.

2° Objectifs qualitatifs

Cet objectif vise à assurer une vigilance par rapport aux risques de fragilisation sociale de la copropriété qui porterait atteinte à la politique de l'habitat.

Il vise également à répondre à une forte demande de logements sociaux sur le territoire non pourvue. Une attention particulière est demandée à Foyers de Seine et Marne dans le cadre de ce droit de préemption, d'acquérir en priorité, les typologies de logements les plus demandés sur le territoire et dont l'offre est la plus rare, suivant les orientations du Plan Local de l'Habitat.

Il vise également à pérenniser la qualité des logements par la résorption de l'habitat insalubre.

Cet objectif vise enfin à prévenir la fragilisation économique de la copropriété par la venue de nouveaux acquéreurs qui ne pourraient faire face au réinvestissement nécessaire et aux charges de copropriété.

Cette disposition s'applique même si le quota de logements établis au 2° précédent est atteint.

3° Bilan des objectifs

Foyers de Seine et Marne transmettra au 31 janvier suivant l'année de l'exercice un bilan annuel arrêté au 31 décembre par rapport aux objectifs à atteindre.

A l'échéance de la présente convention, Foyers de Seine et Marne établira un bilan de la délégation du droit de préemption urbain engagée sur les 6 années. Ce bilan sera présenté au plus tard au 31 janvier de l'année suivant la date d'échéance de la présente convention.

Article V – DUREE ET EFFET DE LA PRESENTE CONVENTION

La présente convention est fixée pour une durée de 6 ans à compter de sa signature.

Article VI - RESILIATION ET LITIGE

1° Résiliation

La présente convention sera résiliée de plein droit :

- En cas de force majeure ou de toute cause rendant impossible l'exécution de la mission (cessation d'activités du prestataire, dissolution...)
- En cas de désaccord de l'une ou l'autre des parties, sur la politique de l'habitat à mener sur cette résidence
- En cas de non-observation d'une des clauses de la présente convention, la commune d'Avon pourra, si Foyers de Seine et Marne ne remplit pas sa mission, procéder à la résiliation unilatérale de la convention, avec préavis d'un mois notifié par lettre recommandée avec accusé de réception.

2° Litiges

Tous les litiges qui pourraient naître de l'exécution de la présente convention relèvent de la compétence du Tribunal Administratif de Melun, après recherche d'un accord amiable.

Fait à Avon, le _____, en trois exemplaires originaux.

La commune d'Avon

**La communauté d'agglomération
du Pays de Fontainebleau**

Marie-Charlotte NOUHAUD
Le Maire

Pascal GOUHOURY
Le Président

FOYERS DE SEINE ET MARNE

Olivier BARRY
Directeur Général

Accusé de réception en préfecture
077-200072346-20230222-2023-009-DE
Date de réception préfecture : 22/02/2023