

6 JUILLET 2023

DELIBERATION N° 2023-076-DC

Le six juillet deux mille vingt-trois à 17 heures 30, les conseillers de la Communauté d'Agglomération se sont réunis à Le Plus – Pôle de Formation à Saumur, sur convocation de Madame Sylvie PRISSET, 1^{ère} Vice-Présidente de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire le vingt-neuf juin deux mille vingt-trois et sous la présidence de Monsieur Jackie GOULET CLAISSE

Membres présents :

Président, Jackie GOULET CLAISSE sauf 065 Présidence donnée à Sylvie PRISSET et 066 Présidence donnée à Michel PATTEE

Vice-présidents, Sylvie PRISSET (sauf 066), Michel PATTEE (sauf 067), Nicole MOISY, Frédéric MORTIER, Jérôme HARRAULT, Rodolphe MIRANDE, Grégory PIERRE (sauf 067), Marc BONNIN, Anatole MICHEAUD, Béatrice BERTRAND (sauf 065), Christian RUAULT, Guy BERTIN, Sandrine LION (de 057 à 077), Éric TOURON

Conseillers délégués, Sophie TUBIANA, Thomas GUILMET, Astrid LELIEVRE, Laurent NIVELLE, Pierre-Yves DOUET, Loïc BIDAULT (de 057 à 084), Gilles TALLUAU (sauf 065)

Conseillers, Arnel FROGER, Jean-Philippe RETIF, Yves BOUCHER, Armelle PONCET, Gilles ROUSSILLAT, Gérard POLICE, Jean-Pierre ANTOINE, Jean-Luc GIRARD, Éric LEFIEVRE, Isabelle ISABELLON, Pierre DE BOUTRAY, Alain BOISSONNOT, Nathalie GOHLKE, Christian GALLE, Didier GUILLAUME, Pierre-Yves DELAMARE (de 057 à 082), Fabrice BARDY, Sylvie BEILLARD (de 057 à 082), Gilles BARDIN, Michel DELPHIN, Nathalie MORON, Laurence CAILLAUD, Éric POEHR, Nicole PEHU, Emmanuel BRAULT, Claudie MARCHAND, Arlette BOURDIER, Bernard HENRY
Laurent FERTE, suppléant Alain BOURDIN

Absent (s) / Excusé(s) :

Éric MOUSSERION, Alain BOURDIN, Didier ROUSSEAU, Isabelle GRANDHOMME, Olivier DESCHARD, Guillaume MARTIN, Jeannick CANTIN, Jacky MARCHAND, Benoît LEDOUX, Jacqueline TARDIVEL, Jean-François MIGLIERINA, Marie-Luce DURAND, Myriam de CARCADAREC, Colette GAGNEUX, Bruno CHEPTOU, Catherine EVILLARD, Patricia COCHET, Isabelle DEVAUX, Sylvain LEFEBVRE, François BREE, Noël NERON, Béatrice GUILLON, Marc-Antoine NERON, Nathalie LIEBAULT, Bruno PROD'HOMME, Géraldine LE COZ, Christophe CARDET, Gaëlle FAURE, Sylvie TAUGOURDEAU, Bertrand CHANDOUINEAU, Patricia VILLARME

Dont excusé(s) ayant donné pouvoir :

Eric MOUSSERION à Rodolphe MIRANDE, Sandrine LION à Béatrice BERTRAND (de 078 à 088), Jacky MARCHAND à Christian GALLE, Jacqueline TARDIVEL à Laurent NIVELLE (sauf 065), Sylvie BEILLARD à Eric TOURON (de 083 à 088), Jean-François MIGLIERINA à Armelle PONCET (sauf 065), Myriam de CARCADAREC à Pierre de BOUTRAY, Bruno CHEPTOU à Laurence CAILLAUD, Catherine EVILLARD à Nicole MOISY, François BREE à Éric POEHR (sauf 065), Sylvain LEFEBVRE à Frédéric MORTIER, Noël NERON à Arlette BOURDIER, Béatrice GUILLON à Astrid LELIEVRE (sauf 065), Marc-Antoine NERON à Loïc BIDAULT (de 057 à 084), Nathalie LIEBAULT à Thomas GUILMET, Bruno PROD'HOMME à Grégory PIERRE (sauf 067), Géraldine LE COZ à Jackie GOULET CLAISSE (sauf 065), Christophe CARDET à Sophie TUBIANA, Bernard CHANDOUINEAU à Jean-Pierre ANTOINE

Secrétaire de séance : Sylvie PRISSET

	DC 057 à 064	DC 065	DC 066	DC 067	DC 068 à 077	DC 078 à 082	DC 083 à 084	DC 085 à 088
Membres en exercice	81	81	81	81	81	81	81	81
Quorum	41	41	41	41	41	41	41	41
Présents	51	48	49	49	51	50	48	47
Absents - Excusés	30	33	32	32	30	31	33	34
Pouvoirs	17	12	16	16	17	18	19	18
Votants	68	60	65	65	68	68	67	65

**CONVENTIONS DE VEILLE FONCIERE - PORTAGE FONCIER DEPARTEMENTAL -
DELEGATIONS DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

La Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire est compétente pour l'élaboration en matière de Plan Local d'Urbanisme à l'échelle de son territoire.

La mise en œuvre de cette compétence s'est concrétisée par l'adoption de Plan Locaux d'Urbanisme sur cinq secteurs :

- Secteur Saumur Loire Développement
- Secteur du Douessin
- Secteur Gennes-Val-de-Loire
- Secteur Loire-Longué

● Secteur Tuffalun

La loi ALUR a clarifié les dispositions relatives au Droit de Préemption Urbain (DPU) au sein de l'article L211-2 du Code de l'Urbanisme, celui-ci indiquant que **" la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre (...) en matière de plan local d'urbanisme emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain "**.

En application des dispositions de la loi ALUR, la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme emporte également de plein droit la compétence en matière de droit de préemption urbain en vertu de l'article L211-2 du Code de l'Urbanisme.

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, cette compétence portée a été subdélégée aux communes en vue de l'exercice de ce droit sur les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par les plans locaux d'urbanisme, à l'exception des zones d'activités économiques, industrielles, artisanales dont l'exercice a été conservé au niveau de l'EPCI.

Le Département de Maine-et-Loire a missionné la SPL ALTER PUBLIC pour la mise en œuvre de son action foncière départementale.

A cet effet, elle a proposé l'offre de service de cet opérateur aux communes du territoire engagées dans une démarche de revitalisation sous maîtrise d'ouvrage intercommunale pour la réalisation d'une mission de veille / portage foncier.

- *acquisition des biens fonciers et immobiliers, y compris bien(s) meuble(s) accessoires [fonds de commerce notamment] ;*
- *portage foncier ;*
- *gestion des biens notamment gestion locative ;*
- *recouvrement / perception des charges diverses ;*
- *conseils auprès de la commune sur les études menées ;*
- *réalisation de travaux ;*
- *revente des biens acquis avec l'accord de la collectivité ;*
- *réalisation si nécessaire de toute étude spécifique au projet avec si besoin externalisation (...)* »

Cet outil a été souscrit suivant convention signée par le Département de Maine-et-Loire, la Communauté d'Agglomération, l'opérateur ALTER et les communes de Vivy (décembre 2017), Montreuil-Bellay (juillet 2019), Fontevraud-l'Abbaye (janvier 2020), Allonnes (novembre 2021), Doué-en-Anjou (juillet 2022) et Gennes-Val-de-Loire (conventionnement en cours).

Dans le cadre de la mise en œuvre de cette veille, les communes concernées ont subdélégué à l'opérateur pour les besoins des conventions le droit de préemption urbain qu'elles tenaient par délégation de la Communauté d'Agglomération.

Néanmoins, une difficulté de mise en œuvre s'est illustrée à l'occasion de la préemption d'un bien et a donné lieu à approfondissement du cadre juridique de sa délégation à l'opérateur, et notamment la nécessité que celle-ci soit accordée directement par son titulaire sauf à contrevenir aux dispositions de l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme.

Tel est en effet la précision apportée par la réponse ministérielle JORF 16/10/2007 Question N° : 2903 qui indique qu'« Une SPL, agissant dans le cadre d'une convention de portage, ne pourra user du droit de préemption que si le titulaire lui délègue expressément ».

Interrogée sur cette difficulté juridique, les services départementaux invitent la communauté d'agglomération à corriger la chaîne de délégation en abrogeant partiellement la délégation du droit de préemption urbain aux communes sur les périmètres de veille foncière pour ensuite déléguer directement ce droit à l'opérateur ALTER PUBLIC sur les secteurs concernés.

Vu les articles L.5211-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales, selon lesquels les dispositions relatives d'une part, au fonctionnement du Conseil Municipal, d'autre part, au Maire et aux adjoints, sont applicables au fonctionnement de l'organe délibérant, ainsi qu'au Président et aux membres de l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ;

Vu l'arrêté préfectoral n° DRCL/BSFL/2016-179 en date du 16 décembre 2016 portant fusion de la Communauté d'Agglomération du Saumurois, de la Communauté de communes Loire-Longué et de la Communauté de communes du Gennois avec extension aux communes de Doué-en-Anjou, Les Ulmes, Dénezé-sous-Doué, Lourdesse-Rochemenier ;

Vu l'arrêté préfectoral n° SPSaumur/Interco/2020/01 du 10 janvier 2020 portant mise à jour des statuts de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5211-1, L.5211-2, L.5211-30 ;

Vu l'article L. 5211-9 du Code Général des Collectivités Territoriales selon lequel, le Président de l'EPCI peut par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 210-1, L 211-1 et suivants, L 213-1 et suivants, R 211-1 et suivants ;

Vu l'article L.213-3 du Code de l'Urbanisme prévoyant la possibilité pour le titulaire du droit de préemption de déléguer son droit ;

Vu la délibération n° 2016.12.123 du 14 décembre 2016 du Conseil de la Communauté de Communes de la région de Doué la Fontaine portant instauration du droit de préemption urbain au bénéfice de la Communauté de Communes de la région de Doué la Fontaine ;

Vu la délibération n°2017-183 DC du 22 juin 2017 du Conseil Communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle de veille foncière sur la commune de Vivy ;

Vu la délibération n°2019-042 DC du 16 mai 2019 du Conseil Communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle de veille foncière sur la commune de Montreuil-Bellay ;

Vu la délibération n°2019-101 DC du 26 septembre 2019 du Conseil Communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle de veille foncière sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye ;

Vu la délibération n°2020-020 DC du 05 mars 2020 du Conseil Communautaire portant instauration et délégation du droit de préemption urbain au bénéfice des communes du Secteur Saumur Loire Développement ;

Vu la délibération n°2021-080 DC du 29 juin 2021 du Conseil Communautaire portant instauration du droit de préemption urbain au bénéfice de la commune de Gennes-Val-de-Loire ;

Vu la délibération du 23 septembre 2021 du Conseil Communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle de veille foncière sur la commune d'Allonnes ;

Vu la délibération du 12 mai 2022 du Conseil Communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle de veille foncière sur la commune de Doué-en-Anjou ;

Vu le projet de convention opérationnelle de veille foncière sur la commune de Gennes-Val-de-Loire.

Vu l'avis sollicité de la Commission Aménagement du Territoire, Habitat du 4 juillet 2023 ;

Considérant la volonté du Conseil Communautaire de rester compétent pour l'instauration du droit de préemption urbain, sa modification, sa suppression concernant les zones au sein desquelles il peut être délégué ou les zones dans lesquelles il est délégué ;

Considérant qu'en l'application de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire peut instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones à urbaniser (AU) telles qu'identifiées par le Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant le fait que le titulaire du droit de préemption urbain peut, s'il le souhaite et en vertu de l'article L 213-3 du Code de l'urbanisme, 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. ;

Considérant la nécessité pour l'opérateur de portage foncier de se voir déléguer le droit de préemption à exercer sur les secteurs définis en veille foncière par les conventions ;

Considérant la nécessité de mettre un terme à la délégation du droit de préemption urbain dont bénéficient les communes de Vivy, de Montreuil-Bellay, de Fontevraud-l'Abbaye d'Allonnes et de Doué-en-Anjou uniquement sur les périmètres et pour les durées des conventions de portage foncier pour permettre à l'opérateur de l'exercer dans le cadre de celles-ci ;

Considérant la nécessité de mettre un terme à la délégation du droit de préemption urbain dont bénéficie la commune de Gennes-Val-de-Loire uniquement sur les périmètres et pour la durée de la convention de portage foncier pour permettre à l'opérateur à l'exercer dans le cadre de la convention de portage en cours d'établissement ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- **D'ABROGER** partiellement les délibérations n°2016.12.123 du 14 décembre 2016 du Conseil de la Communauté de Communes de la région de Doué la Fontaine et n°2020-020 DC du 05 mars 2020, n°2021-080 DC du 29 juin 2021 uniquement en ce qu'elle concerne la délégation du droit de préemption urbain aux communes de Vivy, de Montreuil-Bellay, de Fontevraud-l'Abbaye, d'Allonnes, de Doué-en-Anjou et de celle de Gennes-Val-de-Loire ainsi que son exercice sur les périmètres de mise en œuvre des conventions de veille foncière ainsi que sur les secteurs délimités au projet de convention de veille foncière avec la commune de Gennes-Val-de-Loire.
- **DE DÉLÉGUER** à l'opérateur ALTER PUBLIC le pouvoir d'exercer le droit de préemption urbain à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur les secteurs objets des conventions de portage foncier précitées sur les communes de Vivy, de Montreuil-Bellay, de Fontevraud-l'Abbaye, d'Allonnes et la commune de Doué-en-Anjou ainsi que sur les secteurs délimités au projet de convention de veille foncière avec la commune de Gennes-Val-de-Loire pour la durée des conventions susvisées.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

Résultat des votes :

Pour : 68


Contre :

Abstention :

Date de transmission au contrôle de légalité :

Le Président de la Communauté d'Agglomération
Saumur Val de Loire,
Maire de la Ville de Saumur

Date d'affichage :



Jackie BOULET-CLAISSE

Conformément aux articles R. 211-2 et R. 211-3 du Code de l'Urbanisme, cette délibération fera l'objet de mesures de publicité par affichage au siège de la Communauté d'Agglomération durant deux mois et dans les mairies des communes concernées, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département et publié sur le site Internet de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

En outre, ampliation sera transmise aux personnes suivantes :

- à Monsieur le Préfet ;
- au Directeur Départemental des services fiscaux ;
- au Président du Conseil Supérieur du Notariat ;
- à la Chambre du Barreau constituée près le Tribunal de Grande Instance.

Conformément aux dispositions de l'article R. 151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au plan local d'urbanisme.