



CONSEIL COMMUNAUTAIRE

04 JUILLET 2024

DELIBERATION N° 2024-093-DC

Le jeudi quatre juillet deux mille vingt-quatre à 17 heures 30, les conseillers de la Communauté d'Agglomération se sont réunis à Le Plus – Pôle Régional de Formation à Saumur, sur convocation de Monsieur Jackie GOULET CLAISSE Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, le vingt-sept juin deux mille vingt-quatre et sous sa présidence

Membres présents :

Président, Jackie GOULET CLAISSE (sauf 072 à 081)

Vice-présidents, Sylvie PRISSET (présidence de 072 à 081), Michel PATTEE (de 065 à 083), Nicole MOISY (de 065 à 096), Frédéric MORTIER, Jérôme HARRAULT, Rodolphe MIRANDE, Grégory PIERRE (de 065 à 099), Marc BONNIN, Béatrice BERTRAND (sauf 072 à 081), Christian RUAUT, Guy BERTIN, Éric MOUSSERION, Éric TOURON (de 065 à 096)

Conseillers délégués, Thomas GUILMET (de 065 à 099), Astrid LELIEVRE, Laurent NIVELLE, Pierre-Yves DOUET, Gilles TALLUAU (sauf 072 à 081), Arnel FROGER

Conseillers, Didier ROUSSEAU, Jean-Philippe RETIF, Yves BOUCHER, Armelle PONCET, Gilles ROUSSILLAT, Isabelle GRANDHOMME, Gérard POLICE, Jean-Pierre ANTOINE, Olivier DESCHARD, Jean-Luc GIRARD, Pierre DE BOUTRAY, Christian GALLE, Nathalie GOHLKE, Didier GUILLAUME, Pierre-Yves DELAMARE, Fabrice BARDY (de 065 à 070), Sylvie BEILLARD, Gilles BARDIN, Loïc BIDAULT, Michel DELPHIN, Colette GAGNEUX, Bruno CHEPTOU, Catherine EVILLARD (de 065 à 096), Patricia COCHET (sauf 065), Éric POEHR, Sylvain LEFEBVRE, Nicole PEHU, Mohamed TOUATI, Claudie MARCHAND, Béatrice GUILLON (sauf 072 à 081), Marc-Antoine NERON, Arlette BOURDIER, Bertrand CHANDOUINEAU, Bernard HENRY

Michel PONCHANT suppléant Sandrine LION, Laurent FERTE suppléant Alain BOURDIN, Didier CHEVROLIER suppléant Éric LEFIEVRE, Nicolas HURSON suppléant Isabelle BONNEAU (de 065 à 099)

Absent (s) / Excusé(s) :

Anatole MICHEAUD, Sophie TUBIANA, Guillaume MARTIN, Jeannick CANTIN, Jacky MARCHAND, Isabelle ISABELLON, Benoit LEDOUX, Jacqueline TARDIVEL, Jean-François MIGLIERINA, Marie-Luce DURAND, Nathalie MORON, Myriam de CARCARADEC, Laurence CAILLAUD, François BREE, Isabelle DEVAUX, Noël NERON, Nathalie LIEBAULT, Bruno PROD'HOMME, Géraldine LE COZ, Christophe CARDET, Gaëlle FAURE, Sylvie TAUGOURDEAU, Patricia VILLARME

Dont excusé(s) ayant donné pouvoir :

Anatole MICHEAUD à Michel PATTEE (de 072 à 083), Sophie TUBIANA à Astrid LELIEVRE, Jacky MARCHAND à Christian GALLE, Jacqueline TARDIVEL à Laurent NIVELLE (sauf 072 à 081), Jean-François MIGLIERINA à Béatrice BERTRAND (sauf 072 à 081), Marie-Luce DURAND à Jérôme HARRAULT, Nathalie MORON à Colette GAGNEUX, Myriam de CARCARADEC à Pierre de BOUTRAY, Laurence CAILLAUD à Bruno CHEPTOU, François BREE à Eric POEHR (sauf 072 à 081), Isabelle DEVAUX à Guy BERTIN, Noël NERON à Béatrice GUILLON (sauf 072 à 081), Nathalie LIEBAULT à Marc-Antoine NERON, Bruno PROD'HOMME à Arlette BOURDIER, Géraldine LE COZ à Jackie GOULET CLAISSE (sauf 072 à 081), Christophe CARDET à Loïc BIDAULT, Patricia VILLARME à Bertrand CHANDOUINEAU, Michel PATTEE à Michel DELPHIN (de 084 à 100), Grégory PIERRE à Pierre-Yves DOUET (100), Eric TOURON à Sylvie BEILLARD (de 097 à 100), Patricia COCHET à Nicole MOISY (065),

Secrétaire de séance : Jean-Pierre ANTOINE

	DC 065	DC 066 à 071	DC 072 à 081	DC 082 à 083	DC 084 à 088	DC 089 à 096	DC 097 à 099	DC 100
Membres en exercice	81	81	81	81	81	81	81	81
Quorum	41	41	41	41	41	41	41	41
Présents	57	58	54	58	57	56	53	50
Absents - Excusés	24	23	27	23	24	25	28	31
Pouvoirs	18	17	11	17	17	17	18	19
Votants	75	75	65	75	74	73	71	69

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

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

Le SPL ALTER a clarifié les dispositions relatives au Droit de Préemption Urbain (DPU) au sein de l'article L213-3 du Code de l'Urbanisme, qui indique 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**".

Sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, cette compétence a été subdéléguée 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.

Par ailleurs, le Département de Maine-et-Loire a missionné la SPL ALTER PUBLIC pour la mise en œuvre de son dispositif de portage foncier départemental.

Dans ce cadre, le Département 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 notamment déconstruction, entretien ... ;*
- *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 au moyen de conventions signées 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 (juillet 2023).

Une difficulté de mise en œuvre est apparue à l'occasion de la préemption d'un bien et a donné lieu à un 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.

Telle est en effet la précision apportée par la réponse ministérielle JORF du 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** ».

Interrogés sur cette difficulté juridique, les services départementaux ont invité 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 ce droit à l'opérateur ALTER PUBLIC sur les secteurs concernés.

La modification ainsi instituée par la délibération du 6 juillet 2023 emporte néanmoins des difficultés pratiques pour les communes, lesquelles ne sont plus en mesure de pouvoir préempter les biens soumis à déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sans actionner le portage foncier de l'opérateur ALTER PUBLIC.

En réponse à cette difficulté et pour permettre l'exercice, le cas échéant, du droit de préemption urbain par l'opérateur de portage foncier sans préjudice de son exercice par les communes, des nouvelles modalités de mise en œuvre sont ici proposées pour l'exercice du droit de préemption urbain sur les périmètres de veille foncière.

Dans ce même objectif, il convient de prescrire des modalités de mise en œuvre analogues pour les communes ayant sollicité l'instauration d'un droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de centre-ville.

Le principe est ainsi d'abroger les délégations faites par le conseil communautaire par décision du 06 juillet 2023 du droit de préemption urbain au profit d'ALTER Public en sa qualité d'opérateur du dispositif départemental Anjou portage foncier, et du droit de préemption renforcé sur les périmètres opérationnels de portage foncier, afin que celui-ci confie au Président l'exercice de la délégation, au cas par cas, par arrêté, suivant les demandes formulées par les communes.

Il est donc proposé au Conseil :

- d'abroger la délégation du droit de préemption urbain faite à l'opérateur de portage foncier ALTER Public sur les périmètres définis aux conventions opérationnelles conclues par les communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, de Gennes-Val-de-Loire, de Montreuil-Bellay et de Vivy.
- d'abroger la délégation du droit de préemption renforcé faite aux communes sur les périmètres opérationnels d'Allonnes, de Montreuil-Bellay, de Vivy ainsi que sur le périmètre défini à la convention opérationnelle de veille foncière de Doué-en-Anjou.

Pour en confier l'exercice au président qui pourra, par voie d'arrêté, déléguer l'exercice du DPU ou du DPU renforcé à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur les périmètres pré-cités.

Au niveau de la procédure, les communes demeurent lieu de remise des déclarations d'intentions d'aliéner transmise par les notaires et assurent la pré-instruction de la demande.

- En cas de souhait de la commune d'une acquisition par ALTER PUBLIC dans le cadre du portage foncier, les services de ces dernières transmettent un projet d'arrêté aux services de la communauté d'agglomération pour instruction afin que le Président puisse déléguer le droit de préemption à l'opérateur de portage foncier ALTER PUBLIC pour qu'il acquiert le bien concerné pour le compte de la commune.
- En cas de souhait d'acquisition directe de la commune, les services de ces dernières transmettent un projet d'arrêté aux services de la communauté pour instruction afin que le Président puisse déléguer le droit de préemption à la commune pour l'acquisition concernée en son nom propre.
- Si la commune ne souhaite pas acquérir le bien objet de l'intention d'aliénation, celle-ci adresse un projet de courrier de renonciation aux services de la communauté d'agglomération pour signature du Président.

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, Denezé-sous-Doué, Louresse-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.5211-10 ;

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 et L.327-1 ;

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 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 du 5 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 du 29 juin 2021 du Conseil Communautaire portant instauration du droit de préemption urbain au bénéfice de la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire ;

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

Vu la délibération du 16 mai 2019 du Conseil communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle quadripartite 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 quadripartite de veille foncière sur la commune de Fontevraud-l'Abbaye ;

Vu la délibération du 23 septembre 2021 du Conseil communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle quadripartite 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 quadripartite de veille foncière sur la commune de Doué-en-Anjou ;

Vu la délibération du 06 juillet 2023 du Conseil communautaire portant autorisation de signature de la convention opérationnelle quadripartite de veille foncière sur la commune de Gennes-Val-de-Loire ;

Vu la délibération du 07 juillet 2022 du Conseil communautaire portant instauration du droit de préemption urbain renforcé dans les périmètres opérationnels de revitalisation ;

Vu la délibération du 6 juillet 2023 du Conseil communautaire portant délégations du Droit de préemption urbain au profit d'ALTER PUBLIC en sa qualité d'opérateur du dispositif départemental Anjou Portage Foncier dans le cadre des conventions opérationnelles de veille foncière - portage foncier départemental ;

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 que les conventions opérationnelles de veille foncière / portage foncier départemental permettent aux collectivités de déléguer les droits de préemption, notamment au profit d'ALTER PUBLIC en leur qualité d'opérateur du dispositif départemental Anjou Portage Foncier ;

Considérant la volonté des communes de pouvoir disposer du choix de mettre en œuvre ou non, le droit de préemption urbain ou le droit de préemption urbain renforcé pour l'acquisition des biens situés sur les périmètres opérationnels de veille foncière ;

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement du Territoire, Habitat en date du 07 mai 2024 ;

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, décide :

- **D'ABROGER PARTIELLEMENT** la délibération 2022-068-DC du 7 Juillet 2022 portant instauration du droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres opérationnels des communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, Montreuil-Bellay et Vivy Uniquement en ce qu'elle délègue la mise en œuvre de ce droit aux communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, Montreuil-Bellay et Vivy sur les périmètres identifiés ;
- **D'ABROGER PARTIELLEMENT** la délibération 2023-076-DC du 06 Juillet 2023 portant délégation du Droit de Préemption sur les périmètres de portage foncier des communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, Montreuil-Bellay et Vivy Uniquement en ce qu'elle délègue la mise en œuvre de ce droit à l'opérateur ALTER PUBLIC sur les périmètres identifiés des communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, Montreuil-Bellay et Vivy.
- **DE DÉLÉGUER** à Monsieur le Président l'exercice :
 - du droit de préemption urbain sur les périmètres de portage foncier des communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, de Gennes-Val-de-Loire, de Montreuil-Bellay et de Vivy.
 - du droit de préemption Urbain renforcé sur les périmètres de portage foncier des communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, de Montreuil-Bellay et de Vivy.

AUTORISER Monsieur le Président à déléguer par arrêté, à l'occasion de l'aliénation d'un bien, l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres de portage foncier des communes d'Allonnes, de Doué-en-Anjou, de Fontevraud-l'Abbaye, de Gennes-Val-de-Loire, de Montreuil-Bellay et de Vivy soit à la commune concernée soit à ALTER PUBLIC en sa qualité d'opérateur du dispositif de portage foncier départemental. Cette délégation devra faire l'objet d'une demande expresse de la commune.

- **DE DIRE** que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prescrites par les articles R. 211-2 et R. 211-3 du Code de l'Urbanisme, par affichage au siège de la Communauté d'Agglomération durant un mois et dans les mairies des communes concernées, durant un mois, et une insertion dans deux journaux diffusés dans le département.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

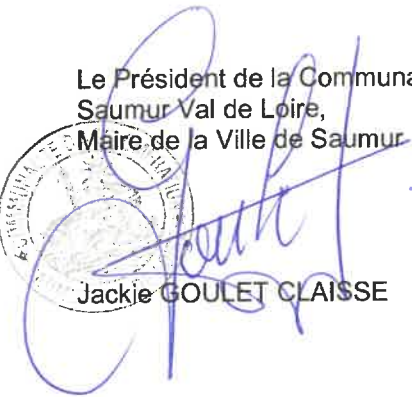
Résultat des votes :

Pour : 73 - Contre : 0 - Abstention : 0

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 GOULET CLAISSE

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 Judiciaire ;

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.

En vertu de l'article R. 421-1 du Code de Justice Administrative « la juridiction ne peut être saisie que par voie de recours formé contre une décision, et ce, dans les deux mois à partir de la notification ou de la publication de la décision attaquée. Lorsque la requête tend au paiement d'une somme d'argent, elle n'est recevable qu'après l'intervention de la décision prise par l'administration sur une demande préalablement formée devant elle »

