

PLAN LOCAL URBANISME INTERCOMMUNAL

6.14 Conventions Etablissement Public Foncier de Bretagne

Mars 2019



Affiché le **03 JAN, 2018**

Certifiée exécutoire

Séance du Conseil Communautaire du 18 décembre 2017

Délibération n°CA-2017-356

Objet : Foncier de Bretagne - Convention cadre EPF/Dinan Agglomération

Le lundi 18 décembre à 18h30, le Conseil Communautaire s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Arnaud LECUYER.

Lieu de réunion : Salle du Conseil - 8 Bd de l'Europe- DINAN

Nombre de membres en exercice : 91 titulaires - 52 suppléants

Présents ce jour : 83

Procurations : 5

Etaient présents :

Josiane ALLORY, Patrick BARRAUX, Gérard BERHAULT, Gérard BERTRAND, Alain BESNARD, Pierrick BIARD, Henri BLANCHARD, Jacqueline BLANCHET, Jean-Luc BOISSEL, Geneviève BONNETTE, Chantal BOURGAULT-LEBRANCHU, David BRIAND, Jean-René CARFANTAN, Arnaud CARRE, Jean-Louis CHALOIS, Frédéric CHAPRON, Myriame CHERDEL, Mickaël CHEVALIER, André COLSON, Eric DARTOIS, Michel DAUGAN, JérémY DAUPHIN, René DEGRENNE, Nathalie DENIS, Didier DERU, Françoise DESPRES, Emmanuelle DIUZET, Claire EMBERSON, Martial FAIRIER, Pascal FANOUILLE, Marie-Odile FAUCHE, Michel FORGET, Jean-Paul GAINCHE, Laurence GALLEE, Patrice GAUTIER, Jean GIBLAINE, Anne-Sophie GUILLEMOT, Marie-Françoise HAMON, Françoise HEDE, Yannick HELLIO, Jacky HEUZE, Didier IBAGNE, Alain JAN, Loïc JOLY, Matthieu JOUNEAU, Jean-Yves JUHEL, Denis LAGUITTON, Philippe LANDURE, Suzanne LEBRETON, Pierre LECAILLER, Jean-Luc LECHEVESTRIER, Didier LECHIEN, Arnaud LECUYER, Jean-Paul LEROY, Simon LETERRIER, Jean-Marie LORRE, Georges LUCAS, Régine MAHE, Jean-Pierre MASSART, Stéphanie MEAL, Marie-Laure MICHEL, Stéphanie MISSIR, Michelle MOISAN, Anne-Claude MORIN, Jean-Louis NOGUES, Christophe OLLIVIER, Cécile PARIS, Pascal PERRIN, Yvon PRESSE, Michel RAFFRAY, Dominique RAMARD, Claude RIGOLE, Claude ROBERT, Marcel ROBERT, Claude ROBION, Serge ROUXEL, Jean-Louis RUCET, Serge SIMON, Huguette THEBAULT, Ronan TRELLU, Michel VASPART.

Suppléants présents :

Jacqueline ALLORY, Barbara AULENBACHER

Etaient excusés :

Claudine BELLIARD, Michel DESBOIS, Claude LE BORGNE, Bruno RICARD, Evelyne THOREUX

Etaient absents :

Valérie LECLERC, Christelle OUICE, Dominique PERCHE

Ont donné procuration :

Claudine BELLIARD, Michel DESBOIS, Claude LE BORGNE, Bruno RICARD, Evelyne THOREUX

Le Conseil Communautaire désigne Monsieur Jacky HEUZE, secrétaire de séance.

Rapporteur : Monsieur Alain JAN

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, établissement public d'Etat, a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre, cet établissement est habilité, pour la région Bretagne, à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'accent est mis sur le logement, notamment social, le renouvellement urbain, la reconversion des friches industrielles et militaires, le développement d'activités économiques d'intérêt régional, la protection et la préservation des espaces agricoles et la préservation des espaces naturels remarquables, actions pour lesquelles l'E.P.F. peut apporter son soutien technique et /ou financier. Au cours des cinq dernières années, une vingtaine de communes a déjà sollicité l'EPF et une dizaine disposent d'une convention avec l'EPF.

Les priorités d'actions de l'EPF se déclinent à travers un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Le 2^{ème} PPI de l'EPF Bretagne a été adopté par son Conseil d'Administration, le 24/11/2015. Il couvre la période 2016-2020. L'accent est mis sur le renouvellement urbain (l'EPF agissant quasi exclusivement dans ce cadre) et la redynamisation des centralités, avec pour objectif prioritaire la production de logements, notamment sociaux, mais aussi le développement économique, la lutte contre les risques naturels et technologiques et, de façon subsidiaire, la préservation des espaces naturels et agricoles.

L'accompagnement que l'EPF offre aux collectivités territoriales est décliné à un niveau à la fois stratégique et opérationnel. Au niveau stratégique, les conventions cadre conclues avec les EPCI déclinent à l'échelle intercommunale les orientations du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF et s'inscrivent en accompagnement des stratégies et politiques territoriales définies par les intercommunalités. Elles constituent un préalable utile aux conventions opérationnelles et de veille foncière et permettent d'apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à l'action de l'Etablissement Public Foncier.

Dinan Agglomération et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne proposent donc de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité (sociale, fonctionnelle, générationnelle.) qu'ils partagent. Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention cadre qui définit les enjeux de notre territoire, les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions.

La présente convention pourra bien sûr évoluer dans le cadre d'avenants.

Afin d'accompagner les politiques à l'œuvre sur le territoire de Dinan Agglomération, tout en répondant aux objectifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne définis dans son Programme Pluriannuel d'Intervention, les partenaires s'engagent à travers la présente convention cadre à mettre en œuvre les principes suivants :

- Accompagner l'Agglomération et Dinan dans la résorption de la vacance en centre-ancien ;
- Accompagner le pôle de centralité, les pôles secondaires et relais dans des opérations de renouvellement urbain stratégiques et la diversification de leur parc de logements ;
- Accompagner la diversification du parc de logements sur les communes littorales ;
- Accompagner la restructuration des quartiers de gare ;
- Accompagner la réhabilitation des friches ;
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités de l'ensemble des communes
- Accompagner Dinan Agglomération dans sa réflexion d'optimisation foncière des zones d'activités existantes ;
- Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière.

Il est donc proposé au Conseil Communautaire d'approuver la présente convention cadre qui prendra effet à la date de sa signature et se terminera le 31 décembre 2020 (date de fin du 2^{ème} PPI).

Ainsi,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5211-62, L 5216-1 à L 5216-10, R 5211-1 à R 5211-18, R 5216-1

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 321-1 et suivants et R 321-1 et suivants

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014 ;

Vu la délibération n° C-15-17 du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne, en date du 24 novembre 2015, approuvant le 2^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention,

Après présentation à la Conférence des Maires, le 11 décembre 2017 ;

Considérant la nécessité d'anticiper les besoins fonciers pour la réalisation des objectifs du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Considérant que cette anticipation passe par différents moyens sur lesquels l'EPF peut intervenir, directement ou en accompagnement de la collectivité :

- réglementation permettant de maîtriser le foncier et/ou l'aménagement
- études sur le potentiel foncier d'un territoire,
- réflexion sur : la programmation, la façon d'aménager pour économiser le foncier, la faisabilité économique ou technique d'un projet,
- acquisition des emprises foncières nécessaires à un projet.

Considérant que l'EPF met à disposition des collectivités des moyens d'ingénierie foncière, ainsi que des moyens financiers permettant d'assurer un portage foncier, sous réserve de respecter certains critères,

Considérant que certains projets des communes de notre territoire répondent à ces critères et qu'il est intéressant pour elles de pouvoir bénéficier des moyens

mis à disposition par l'EPF, en signant avec celui-ci une convention cadre délimitant les grands enjeux fonciers de notre EPCI et les modalités d'action de l'EPF,

Considérant que, sollicité par Dinan Agglomération, l'EPF a proposé un projet de convention cadre encadrant son intervention et jointe à la présente délibération.

Considérant qu'il est de l'intérêt de Dinan Agglomération d'utiliser les moyens mis à disposition par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Le Conseil Communautaire de Dinan Agglomération, après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver la convention cadre « 2^{ème} PPI » à conclure avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et annexée à la présente délibération.**
- **D'autoriser Monsieur le Président à signer ladite convention ainsi que tout document nécessaire à son exécution.**
- **D'autoriser Monsieur le Président à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Le Conseil Communautaire adopte à l'unanimité cette délibération.

Fait et délibéré en séance les an, jour et mois que dessus et ont signé au Registre les Membres présents.

Dinan, le 20 décembre 2017

Monsieur Arnaud LECUYER
Président,





DINAN
AGGLOMÉRATION

Dinan Agglomération

Convention cadre d'action foncière

Entre

La Communauté d'agglomération Dinan Agglomération, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est 8 boulevard de l'Europe à Dinan (22100) dans le département des Côtes d'Armor, identifié au SIREN sous le n° 200 068 989 représentée par son Président, M. Arnaud LECUYER, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 novembre 2017 ci-après désignée « l'EPCI »

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1^{er} à Rennes (35000), identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Carole CONTAMINE, nommée par arrêté ministériel du 18 décembre 2014, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 28 novembre 2017, ci-après désigné « l'EPF » ou « Etablissement Public Foncier de Bretagne »

D'autre part,

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	3
CHAPITRE 1 : CONTEXTE.....	4
A- Situation du territoire.....	4
B- Dispositions particulières du territoire.....	5
C- Rappel des 1ères conventions cadre	6
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE.....	9
CHAPITRE 3 : LES ENGAGEMENTS MUTUELS SPÉCIFIQUES.....	12
CHAPITRE 4 : MODALITÉS D'INTERVENTION	14
Article 4.1 : Ingénierie foncière et immobilière	14
Interventions proposées :	14
Cadre conventionnel :	15
Article 4.2 : portage foncier	15
Interventions proposées :	15
Cadre conventionnel :	17
Article 4.3 : Portage dans le cadre d'une préemption	17
Intervention proposée :	17
Cadre conventionnel :	18
CHAPITRE 5 : CADRE GÉNÉRAL D'INTERVENTION.....	19
Article 5.1 : périmètre de la convention.....	19
Article 5.2 : durée de la convention – résiliation	19
Article 5.3 : modalités de suivi de la convention	19

PRÉAMBULE

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 révisé le 29 décembre 2014, l'Etablissement Public Foncier d'État dénommé « EPF Bretagne » a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre, cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. L'accent est mis sur le renouvellement urbain et la reconversion des friches dans les domaines du logement, notamment social, du développement économique, de la prévention des risques, et par subsidiarité de la protection des espaces agricoles et naturels, actions pour lesquelles l'EPF peut apporter son soutien technique et/ou financier.

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale. Chaque convention est élaborée dans le respect des principes du Programme Pluriannuel d'Intervention adopté par le conseil d'administration de l'EPF le 24 novembre 2015.

Différents projets ou objectifs portés par l'EPCI ou ses communes membres nécessitent une maîtrise foncière pour voir le jour et assurer un aménagement d'ensemble cohérent, assurant une utilisation économe du foncier et la production d'un foncier aménageable au meilleur coût.

La Collectivité et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité (sociale, fonctionnelle, générationnelle, etc.) qu'ils partagent. Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions.

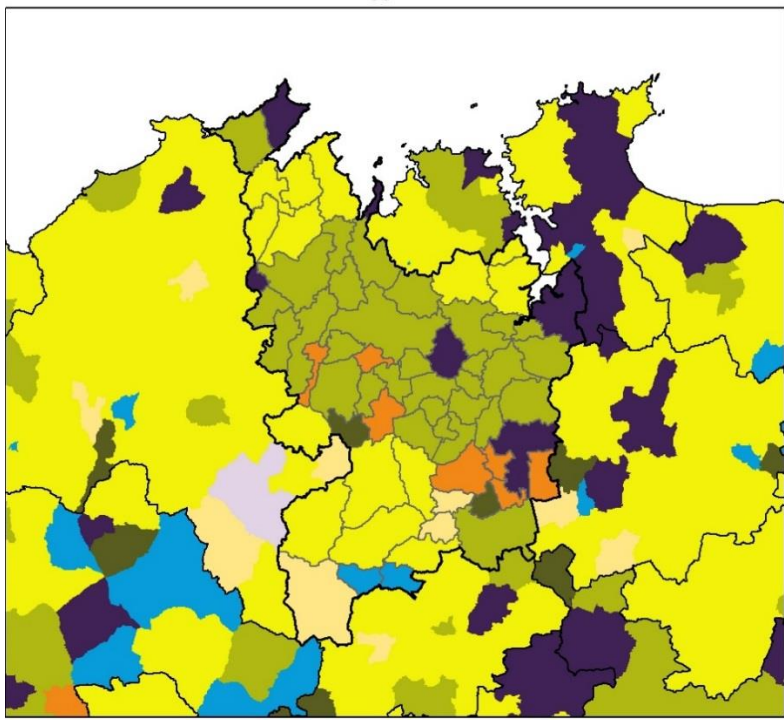
La présente convention pourra évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que les Collectivités s'engagent dans la définition et la réalisation de leurs projets.

B- Dispositions particulières du territoire

Dinan Agglomération, créée le 1^{er} janvier 2017, suite aux fusions des communautés de communes de Dinan Communauté, Pays de Matignon, Rance-Frémur, Pays de Caulnes, Plancoët-Plélan et des Communes de Broons, Mégrit et Yvigniac-la-tour, exerce 49 compétences dont certaines induisent des problématiques foncières. L'essentiel des questions foncières conduites par la collectivité porte sur les compétences de développement et d'aménagement économique (création, aménagement et entretien de zones d'activité...) et la politique de l'habitat (PLH...). Les compétences en matière d'aménagement de l'espace (SCoT, PLUi, ZAC...) contribuent également à renforcer la gouvernance locale du foncier.

La communauté d'agglomération a mis en place des outils et financements d'accompagnement pour mettre en œuvre ces compétences (référentiel foncier...). Elle a, par ailleurs, engagé la mise en place d'un PLU intercommunal valant PLH qui sera finalisé pour 2019.

■ Règlements d'urbanisme

DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX	SCOT
Dinan Agglomération  Document d'urbanisme en vigueur - PLU approuvé - PLU en révision - PLU en élaboration - CC approuvée - CC approuvée - PLU en élaboration - CC en révision - CC en élaboration - POS approuvé - POS approuvé - CC en élaboration - POS approuvé - PLU en révision - RNU Source : DREAL Bretagne (mise à jour en décembre 2015) - BdCarto IGN 2016	- Echelle : Pays de Dinan (80 communes) - 2ème SCOT en 2014 - Date exécutoire : 20.02.2014 - SCOT Grenelle : Oui
	PLH 2012-2020 - PLH de la CODI approuvé le 09/07/2012 - PLUi en cours d'élaboration sur le territoire de Dinan Agglomération avec un volet PLH (finalisation envisagée en 2019).

C- Rappel des 1ères conventions cadre

Préalablement à l'établissement de la présente convention, une première convention cadre d'action foncière avait été signée entre la communauté de communes de Dinan (CODI) et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 07/08/2012. Cette convention cadre avait été modifiée par avenant du 04/11/2014 à la suite de constitution de Dinan Communauté, nouvel EPCI issu de la fusion de CODI et la communauté de communes du Pays d'Evran.

Suite à l'approbation du second Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Bretagne, une nouvelle convention cadre « 2nd PPI » a été signée entre Dinan Communauté et l'EPF Bretagne le 08/09/2016.

Les enjeux définis dans cette convention cadre « 2nd PPI » avec Dinan Communauté étaient les suivants :

- Accompagner Dinan dans la résorption de la vacance en centre-ancien et dans des opérations de renouvellement urbain stratégiques ;
- Accompagner Dinan et les communes du cœur de l'intercommunalité dans la diversification du parc de logements en centralité ;
- Favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes ;
- Accompagner Dinan Communauté dans sa réflexion d'optimisation foncière des zones d'activités existantes ;
- Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière.

Les communautés de communes de Plancoët-Plélan et du Pays de Caulnes, ayant intégré le périmètre de Dinan Agglomération au 1^{er} janvier 2017, ne disposaient pas préalablement de convention cadre avec l'EPF Bretagne. Par ailleurs les communautés de communes du Pays de Du Guesclin, du Pays de Matignon et de Rance Frémur, dont certaines communes ont intégré le périmètre de Dinan Agglomération au 1^{er} janvier 2017, n'étaient pas, elles non plus, couvertes par une convention cadre avec l'EPF Bretagne.

A l'échelle du nouveau territoire de Dinan Agglomération, plusieurs communes disposent de conventions opérationnelles (CO) avec l'EPF :

- **PLEVENON** – La ville Hingant (10-22201-1) – Convention opérationnelle Plévenon/EPF signée le 13/04/2012
- **TREBEDAN** – Lotissement La Butte (13-22342-1) – Convention opérationnelle Trébédan/EPF signée le 23/11/2013
- **VILDE-GUINGALAN** - Rue des templiers (14-22388-1) – Convention opérationnelle Vildé-Guingalan/EPF signée le 22/12/2014.
- **PLESLIN-TRIGAVOU** – Friche industrielle du secteur du Pigeon Blanc (14-22190-1) – Convention opérationnelle Pleslin-Trigavou/EPF signée le 29/12/2014
- **PLOUËR-SUR-RANCE** – Projet d'écoquartie (14-22213-1) – Convention opérationnelle Plouër-sur-Rance/EPF signée le 21/11/2016
- **TADEN** – Îlot de la rue Guérault, rue Souquet et chemin des Lavandières (15-22339-1) - Convention opérationnelle Taden/EPF signée le 28/08/2017
- **PLELAN-LE-PETIT** – Rue Fontaine (17-22180-1) – Convention opérationnelle Plélan-le-Petit/EPF signée le 20/10/2017
- **DINAN** – Rue de Châteaubriand (17-22050-1) – Convention opérationnelle Dinan/EPF approuvée par le bureau de l'EPF du 26/09/2017, en cours de signature

D'autres communes ont conclu une convention de veille foncière (CVF) avec l'EPF :

- **LANVALLAY** – Secteur Les Côtissois et Tilleuls (15-22118-1) – Convention de veille foncière Lanvallay/EPF signée le 05/09/2016
- **PLUMAUGAT** – Secteur Rue de Caulnes (14-22240-1) – Convention de veille foncière Plumaugat/EPF signée le 14/05/2016

Plusieurs sollicitations ont été adressées à l'EPF et sont en cours d'instruction sans avoir fait l'objet d'un conventionnement au jour de l'écriture de la convention cadre :

- **SAINT-JUVAT** – Centre-bourg (13-22308-1) – sollicitation pour l'acquisition d'une maison vacante en centre-bourg (maison Salavert) et d'autres opportunités foncières de renouvellement urbain en centre-bourg identifiées à l'occasion d'une mission d'atelier d'étudiants.
- **AUCALEUC** – Lotissement centre-bourg (14-22003-1) – sollicitation visant à acquérir des parcelles privées pour achever une opération de lotissement en centre-bourg.
- **LEHON** – Rue du Bas Bourg Neuf (friche commerciale) (14-22123-1) – sollicitation acceptée par l'EPF en octobre 2014 mais n'ayant pas fait l'objet d'un passage en bureau. Une étude BURGEAP a été réalisée par l'EPF sur le site.
- **EVRAIN** – Superette 8 à 8 (15-22056-2) – sollicitation pour l'acquisition d'une ancienne superette et galerie commerciale aujourd'hui en friche en centre-bourg
- **LANGUEDIAS** – Place de l'église (16-22104-1) – sollicitation pour l'acquisition d'un ensemble de deux maisons en vente en centre-bourg mitoyenne d'un bâti communal.
- **CREHEN** – Secteur de l'école (17-22049-1) – sollicitation pour l'acquisition de terrains classés en zone 1AU à l'est du centre-bourg.
- **SAINT-HELEN** – Chemin des Etians (17-22299-1) – sollicitation pour l'acquisition d'un terrain mitoyen de propriétés communales qui permettrait la réalisation d'une opération de lotissement.
- **SAINT-JACUT-DE-LA-MER** – Rue du Tertre (17-22302-1) – sollicitation pour l'acquisition d'un terrain en vente, derrière la mairie voisine d'une caserne de pompiers, propriété communale mais mutable.
- **YVIGNAC-LA-TOUR** – Rue de la Fontaine de l'Osier et Rue Du Guesclin (17-22391-1) – sollicitation pour l'acquisition de deux secteurs en vente, qui, additionnés au foncier déjà maîtrisé par la commune constituerait à terme un îlot de renouvellement urbain en centre-bourg.

Enfin, des projets/sollicitations ont également été refusés ou abandonnés :

- **PLANCOËT** – Dent creuse (10-22172-1) – sollicitation autour du devenir d'un ancien CATENA, de centre-ville et de fonciers mutables à proximité. Sollicitation abandonnée suite à l'acquisition du site par la commune pour la réalisation d'un pôle santé.
- **MATIGNON** – zone artisanale (10-22143-1) - sollicitation pour l'acquisition de foncier devant à terme permettre la réalisation d'une zone d'activités artisanales. Sollicitation refusée par l'EPF (Secteur d'extension, éloignement et consommation de foncier agricole)
- **CAULNES** – Extension du lycée agricole et secteur de la gare (10-22032-1) – sollicitation abandonnée
- **PLEBOULLE** – Cimetière (11-22174-1) – sollicitation pour l'acquisition d'une parcelle de 9000 m² en entrée de ville afin de réaliser un projet mixte d'extension du cimetière existant et de lotissement. Sollicitation abandonnée.
- **LANGROLAY-SUR-RANCE** – Centre-bourg (11-22103-1) - sollicitation pour acquisition d'une emprise de 5,8 ha à proximité du centre-bourg avec production d'espaces publics, de logements et maillage de circulations. Sollicitation abandonnée après étude urbaine accompagnée par l'EPF, le foncier ayant été acquis par un privé.
- **LANVALLAY** – ZAC Coetquen et Pélineuc (12-22118-1) – projet de ZAC multi-sites de 400 logements. Cette sollicitation a été abandonnée.
- **LA VICOMTE-SUR-RANCE** – Bar/tabac/Boulangerie (13-22385-1) – sollicitation pour une intervention de l'EPF dans le cadre d'une DIA sur le commerce. Cette opération a été abandonnée, le conseil municipal ayant finalement refusé de préempter le bien.
- **SAINT-MADEN** – Dernier commerce (13-22312-1) – sollicitation pour le maintien du dernier commerce de centre-bourg. Sollicitation abandonnée à la suite de l'acquisition du fonds de commerce par la commune avec bail entre le propriétaire des locaux et l'exploitant-repreneur. Pas d'enjeux d'acquisition des murs.
- **PLEBOULLE** – Impasse Ville-Vra (14-22174-2) - sollicitation pour intervention en préemption à la suite de la réception d'une DIA sur un terrain de 7000m². Sollicitation abandonnée, l'intervention de l'EPF Bretagne n'étant envisageable compte-tenu, notamment, des délais et de l'absence de convention cadre.

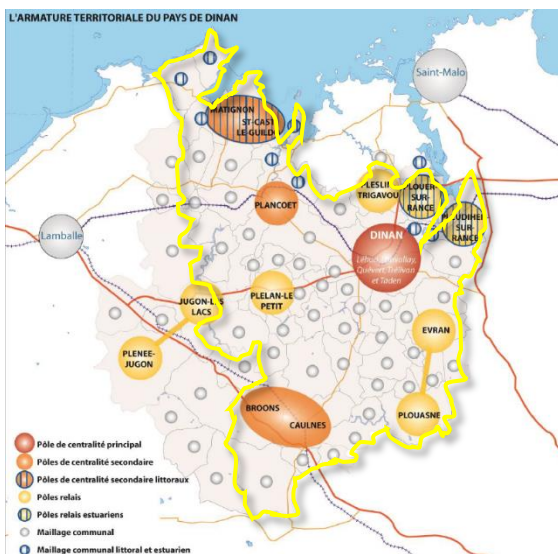
- **DINAN** – Institut Médico-Educatif (IME) Les Vallées (14-22050-2) – sollicitation acceptée par l'EPF mais aujourd'hui abandonnée, la vente du site par son propriétaire n'étant plus d'actualité.
- **EVRAIN** – Haute Rive (14-22056-1) – sollicitation acceptée par l'EPF qui devait faire l'objet d'un passage en bureau en février 2015, consultation en urgence des administrateurs (procédure d'urgence DIA). La sollicitation à l'EPF a finalement été abandonnée par la commune au titre du critère de production de logements locatifs sociaux et de la densité.
- **LANGUEDIAS** – Carrière de Granit (14-22104-1) - sollicitation pour l'acquisition d'une carrière en vente. Sollicitation abandonnée – bien acquis par la commune
- **BROONS** – Centre-bourg (15-22020-1) – sollicitation pour l'acquisition d'une ancienne maison de la presse sur la Place Du Guesclin, abandonnée (acquisition du bien par la commune)
- **PLANCOËT** – Centre-bourg (15-22172-1) – sollicitation pour l'acquisition de friches commerciales en vente, situés en zone inondable, sur les quais réhabilité par la commune. Sollicitation abandonnée.
- **PLOUASNE** – Centre-bourg (16-22208-1) – sollicitation pour l'acquisition d'un bâtiment attenant à la mairie vacant. Sollicitation abandonnée, cette acquisition n'étant plus prioritaire pour la commune.

Pour l'ensemble de ces projets et sollicitations, lorsqu'une convention cadre existait :

- L'intercommunalité s'est fait le relais localement des possibilités d'intervention de l'EPF et était présente aux premiers rendez-vous commune / EPF / intercommunalité
- L'intercommunalité a émis un avis sur la pertinence des projets au regard de ses politiques de développement et d'habitat avant le passage des projets devant le bureau de l'EPF
- L'intercommunalité et l'EPF ont travaillé de concert pour accompagner les communes dans la définition de leurs projets nécessitant un portage foncier (rédaction commune de cahier des charges, participation aux réunions techniques, échanges divers...)

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Dinan Agglomération, composé de 65 communes, est un **territoire multipolaire attractif** composé d'un pôle urbain principal (Dinan) et de sa couronne péri-urbaine, de pôles secondaires littoraux et intérieurs et d'un maillage communal rural. Il bénéficie d'une bonne accessibilité routière avec la RN12 et la RN167 (Saint-Brieuc – Saint-Malo), de la proximité de l'aéroport de Dinard (ligne vers Londres) mais d'une accessibilité ferroviaire limitée malgré la présence d'une gare (TER - Dol de Bretagne - Saint-Brieuc).

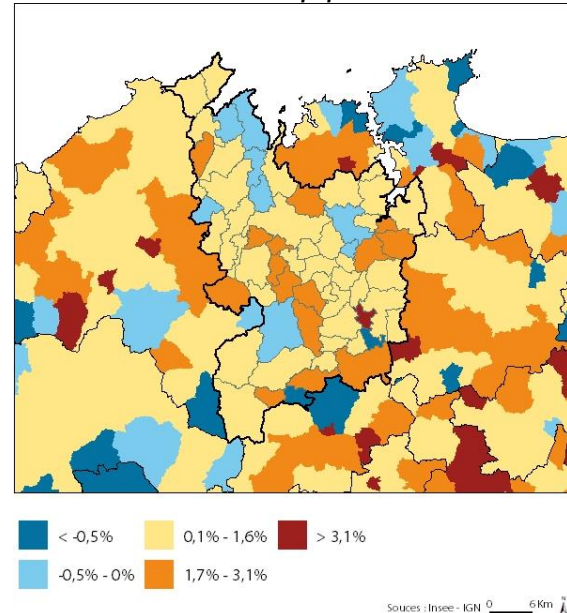


L'économie, qualifiée de résidentielle, est portée par le secteur tertiaire (74 % des emplois) et notamment l'activité commerciale et touristique. La CA dispose de 31 775 emplois (+ 3,2 % entre 2008-2013) avec un indice de concentration de l'emploi de 86 %. La part des emplois de cadres et de professions intermédiaires progresse alors que l'emploi ouvrier et agricole recule.

Territoire dynamique d'un point de vue démographique. La population globale de 98 193 habitants a progressé de 3,1 % depuis 2009 grâce à un solde migratoire positif. La situation géographique favorable permet d'accueillir des nouveaux arrivants travaillant dans les bassins d'emploi de Saint-Malo et de Rennes. Par ailleurs, l'économie dynamique et le cadre de vie du territoire incitent de nouveaux ménages à s'y implanter.

La croissance de population se concentre plutôt sur la 1^{ère} et 2^{ème} couronne de Dinan et dans le sud du territoire (aire urbaine de Rennes).

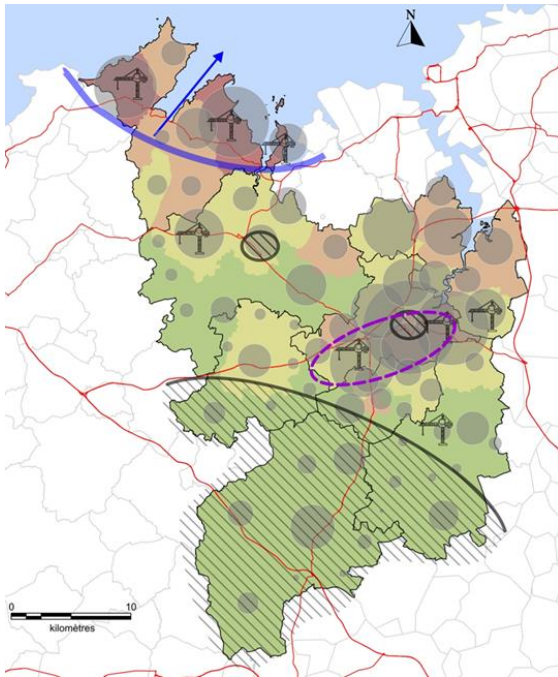
Accroissement annuel de la population 2009 et 2014



Par contre, le territoire subit un vieillissement de sa population avec un indice de jeunesse de 0,78 qui est marqué pour la Ville de Dinan (37 % de + de 60 ans), aussi confrontée à un recul de sa population (- 1 % depuis 2009), ainsi que pour les communes littorales à l'image de Saint-Cast le Guildo (indice de jeunesse de 0,4 et recul de 3,2 % de la population).

L'augmentation du nombre de ménages sur le territoire et la grande diversité des parcours résidentiels (séparation, cohabitation, recomposition, vieillissement) impactent sur les besoins en logements qui progressent plus vite que la population (+ 6,5 % depuis 2009).

La taille du territoire s'approche de l'échelle d'un bassin de vie lui avec enjeux divers et spécifiques à chaque sous-ensemble. Les analyses cartographiques présentées dans le diagnostic préparatoire au futur PLUi de Dinan Agglomération (finalisation prévue en 2019) distinguent bien les enjeux des différents sous-ensembles du territoire.



Ainsi, en termes de logement on distingue plusieurs territoires avec leurs enjeux :

Un ensemble littoral : (Pays de Matignon) disposant d'un taux significatif de résidences secondaires (supérieur à 50 % des logements) et au prix du foncier élevé. Se pose notamment des problématiques d'accueil des jeunes et nouveaux ménages sur des territoires soumis à la loi Littoral.

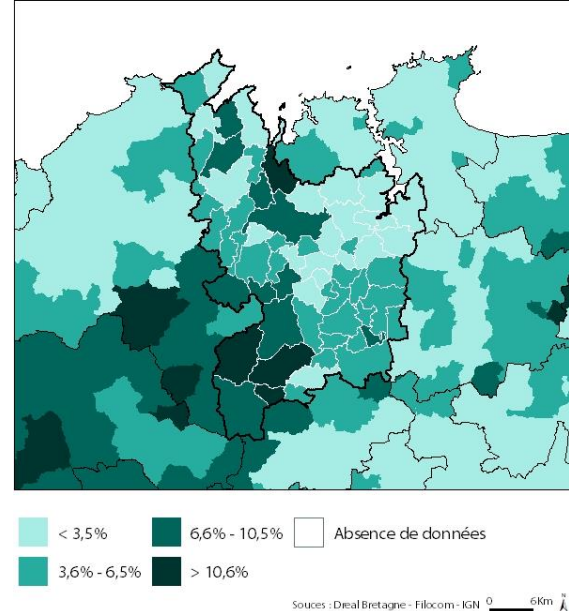
Le pôle de Dinan, centralité principale du territoire concentrant une part importante des logements sociaux du territoire qui s'est peu étoffée ces dernières années alors que les besoins restent importants (ménages aux revenus modestes...). Par ailleurs, le parc de logement privé ancien est important avec un phénomène de vacance accentué dans le centre en copropriété, posant la question de l'attractivité de la ville centre comme garante de l'attractivité globale du territoire.

Les communes de la 1^{ère} et 2^{ème} couronne de Dinan bénéficient d'une forte attractivité des ménages favorisée par une politique d'ouverture à l'urbanisation. Ces espaces doivent par contre bien prendre en considération les différents usages du territoire en intégrant le maintien nécessaire de l'activité agricole (principalement des élevages).



Le sud du territoire au développement inégal entre un développement de l'urbanisation autour des principaux axes de communication (RN12, N176) et au contraire des bourgs ruraux à fort taux de vacance.

Part du Parc Privé Potentiellement Indigne dans le parc de logements en 2015



Le SCOT du Pays de Dinan encadre bien la consommation foncière sur le territoire, il préconise notamment un maintien et une pérennité de l'agriculture par la réduction de moitié de la consommation foncière.

La mise en place du PLUi permettra de disposer d'un outil commun d'encadrement de la

consommation foncière sur l'ensemble du territoire. Il aura d'ailleurs un volet PLH.

L'ancienne Communauté de Dinan menait déjà, depuis sa création, une politique dynamique en faveur du logement. Ainsi, le 1^{er} PLH a été mis en place en 1998. Le programme en cours, portant sur le territoire de Dinan Communauté, préconise 5 orientations :

- Maintenir la dynamique démographique dans le sens d'un rééquilibrage territorial
- S'inscrire dans une logique de développement durable
- Requalifier le parc ancien, privé et social
- Renforcer la mixité sociale
- Asseoir la politique d'accueil des populations spécifiques

Les principaux enjeux identifiés dans le diagnostic préparatoire du prochain PLUi sont :

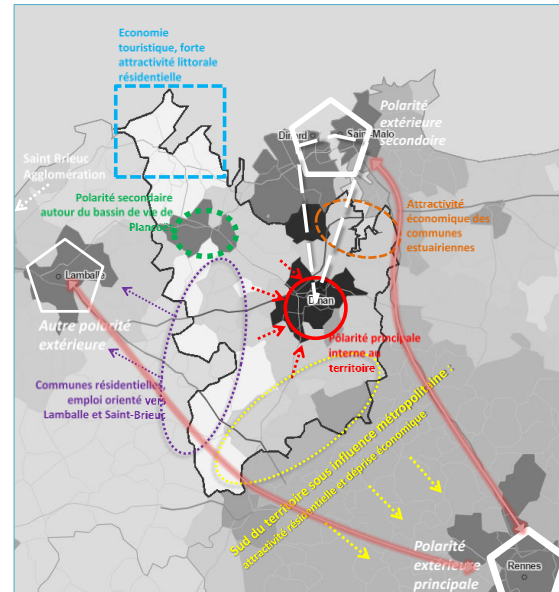
L'adaptation aux évolutions socio-démographiques. Notamment adapter les logements, services et équipements aux évolutions des caractéristiques des ménages du territoire.

Une politique de mutualisation entre les communes et les polarités territoriales. Pour favoriser une bonne couverture du territoire et de réduire les inégalités notamment pour l'accès aux services des populations des communes rurales.

La recherche d'un développement économique équilibré. Maintenir ou développer l'offre commerciale répondant aux besoins quotidiens des habitants dans une logique de revitalisation des centres bourgs. La recherche d'un équilibre entre les pôles commerciaux supra communaux et les centralités des communes. La mise en place d'une stratégie foncière économique compatible avec les dispositions du SCOT (limitation de la consommation foncière).

L'ambition d'un territoire au développement durable et à l'identité affirmée. Préserver et renforcer le maillage écologique du territoire dans une logique transversale intégrant les enjeux écologiques, paysagers, patrimoniaux et sociaux de la trame verte et bleue.

La structuration multipolaire du territoire doit être un atout du développement futur. Il faut consolider les pôles secondaires et la polarité principale du territoire afin d'y conforter l'urbanisation, la vie sociale et les activités.



Une politique volontariste de gestion des parcs d'activités. Afin d'anticiper les besoins économiques, Les anciens EPCI du territoire s'étaient engagées dans des politiques volontaristes d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones d'activités permettant ainsi d'offrir une offre attractive aux entreprises désireuses de s'implanter sur le territoire. Dinan Agglomération dispose aujourd'hui d'un parc de 43 zones d'activités (sur 56 dans le territoire) pour une superficie totale de 526 ha.

Dinan Communauté avait mis en place, dès 2005, un programme de requalification des parcs d'activités, dans l'esprit du référentiel Bretagne Qualiparc, afin de revaloriser l'image des parcs d'activités et de les rendre plus attractifs pour les entreprises.

Cette politique de restructuration et de densification des parcs d'activités, contribuant à limiter la consommation d'espace agricole, doit être généralisée sur l'ensemble du nouveau territoire intercommunal.

CHAPITRE 3 : LES ENGAGEMENTS MUTUELS SPÉCIFIQUES

Afin d'accompagner les politiques à l'œuvre sur le territoire de Dinan Agglomération tout en répondant aux objectifs de l'Etablissement public foncier de Bretagne définis dans son programme pluriannuel d'intervention, les partenaires s'engagent à travers la présente convention cadre à mettre en œuvre les principes suivants :

- **Accompagner l'agglomération et Dinan-Léhon dans la résorption de la vacance en centre-ancien**

L'EPF Bretagne accompagnera Dinan Agglomération et notamment la ville de Dinan-Léhon, dans sa politique de résorption de la vacance du parc de logements en centre-ancien. En complément des actions déjà engagées et dans le cadre des orientations du PLUi-H, l'EPF pourra être sollicité afin de négocier et porter des biens bâtis (immeubles ou parties d'immeubles) en vue que ceux-ci puissent dans un second temps être réhabilités par la collectivité ou un opérateur.

Compte tenu de l'enjeu de préservation et de confortation du caractère commercial du centre ancien, l'EPF Bretagne, Dinan Agglomération et la commune de Dinan-Léhon veilleront dans la mesure du possible, à l'échelle des opérations sur lesquelles ils travailleront ensemble, à préserver les rez-de-chaussée commerciaux existants.

- **Accompagner le pôle de centralité, les pôles secondaires et relais dans des opérations de renouvellement urbain stratégiques et dans la diversification de leur parc de logements**

L'EPF Bretagne pourra être particulièrement sollicité afin d'accompagner le renouvellement urbain et la densification de secteurs ou d'emprises stratégiques du pôle de Dinan-Léhon et du cœur d'agglomération (par exemple à l'échelle du terrain de la rue de Châteaubriant, de la friche commerciale Leclerc).

Les besoins pour les personnes âgées et les ménages à faibles ressources s'avérant conséquents sur Dinan-Léhon et les communes limitrophes où l'offre est essentiellement ciblée sur l'accession à la propriété, l'EPF accompagnera les collectivités dans la diversification du parc de logements en accentuant l'effort de production de logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) sur ces communes en lien avec les orientations du PLUi-H.

- **Accompagner la diversification du parc de logements sur les communes littorales**

Certaines communes littorales du territoire (Saint-Cast-le-Guildo, Saint-Jacut-de-la-Mer, Fréhel, Plévenon) présentent une part conséquente de résidences secondaires dans leur parc de logements dont il convient de limiter l'augmentation. Il s'agira pour l'EPF, en s'appuyant sur l'armature du PLUi-H, d'accompagner ces communes dans la diversification de l'offre de logements par la production, notamment, de logements locatifs sociaux et de logements en accession à la propriété afin de maintenir une population résidente à l'année.

- **Accompagner la restructuration des quartiers de gare**

Les communes de Dinan, Caulnes et Plancoët abritent des gares, autour desquelles se développent des quartiers à restructurer et requalifier. Dans ces contextes, l'EPF Bretagne pourra accompagner la réalisation d'opérations mixtes de renouvellement urbain associant logements (dont logements locatifs sociaux), commerces, services et équipements.

- **Accompagner la requalification des friches**

Il existe sur le territoire de l'agglomération un certain nombre de cas de sites en friche, qu'il s'agisse de friches économiques ou de friches urbaines, à requalifier. L'EPF Bretagne pourra accompagner l'agglomération et les communes dans la requalification de ces sites conformément à son Programme Pluriannuel d'Intervention et aux priorités définies dans le PLUi-H.

- **Favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes**

Les communes du territoire de l'agglomération sont pour l'essentiel d'entre elles, et plus particulièrement pour les communes les plus rurales, confrontées aux enjeux de revitalisation et de redynamisation des centres villes et centres-bourgs. L'EPF Bretagne pourra ainsi accompagner des démarches globales de revitalisation, dans un accompagnement global portant à la fois sur l'aide aux études et sur la réalisation d'opérations s'inscrivant en cohérence avec les orientations du PLUi-H et avec le cadre d'intervention de l'EPF Bretagne, en renouvellement urbain.

- **Accompagner Dinan Agglomération dans sa réflexion d'optimisation foncière des zones d'activités existantes**

L'EPF pourra intervenir pour des projets d'optimisation du foncier dans les zones d'activités existantes les plus stratégiques identifiées dans le cadre du PLUi-H. Cette intervention s'effectuera également en cohérence avec la stratégie économique de l'agglomération en cours de définition.

Il s'agira concrètement pour l'EPF Bretagne d'identifier le potentiel foncier à l'intérieur des zones d'activités existantes en vue d'offrir une nouvelle offre de terrains à vocation économique sans consommation supplémentaire de foncier.

Un travail conjoint entre l'intercommunalité et l'EPF pourra être mis en place à titre d'expérimentation à l'échelle de certaines zones ou parcs d'activités concernés pour identifier et qualifier le potentiel foncier ou immobilier. A la suite, des démarches de négociation foncière pourraient être conduites par l'EPF après saisine de l'intercommunalité auprès des propriétaires concernés en vue de portage(s) foncier(s).

- **Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière**

La collaboration entre l'EPF et Dinan Agglomération permettra d'échanger sur l'ensemble des volets suivants : stratégie de renouvellement urbain et de revitalisation des centralités, études de faisabilité en amont d'une maîtrise foncière publique, montage d'opérations de renouvellement urbain, cohérence des actions intercommunales,... le tout dans un objectif d'un développement économe en foncier et de moindre consommation des espaces agricoles et naturels.

L'EPF pourra mettre à disposition de l'intercommunalité son ingénierie dans le cadre des réflexions concernant l'élaboration et l'évaluation de la stratégie foncière intercommunale et l'observation (notamment participation aux réunions de travail concernant la mise en place d'un observatoire des DIA en lien avec l'élaboration du PLUi-H, communication d'éléments d'étude sur les opérations dont le foncier est porté par l'EPF...).

L'EPF Bretagne et Dinan Agglomération s'informeront mutuellement des nouvelles sollicitations et de l'avancement des projets.

CHAPITRE 4 : MODALITÉS D'INTERVENTION

Dans le partenariat qu'il construit avec les collectivités bretonnes, l'EPF met à disposition de celles-ci un accompagnement technique et financier au service de la politique d'économie d'espace, de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle qu'il promeut. Cet accompagnement consiste principalement en de l'assistance/ingénierie en matière foncière et immobilière ainsi qu'en du portage foncier comprenant les travaux propres à permettre l'aménagement ultérieur (déconstruction/dépollution notamment). Il ne peut s'exercer que dans le cadre de conventions (article 4 du décret de création de l'EPF du 8 juin 2009, modifié par décret du 29 décembre 2014, et article L 321-1 du code de l'Urbanisme).

Article 4.1 : Ingénierie foncière et immobilière

Interventions proposées :

L'EPCI et ses communes membres pourront faire appel à l'EPF pour des réflexions globales concernant leur stratégie foncière, ou des études sur des périmètres plus précis, ainsi que pour une assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière.

Concernant les **approches globales**, l'EPF contribue, par la production **d'outils méthodologiques** (référentiel foncier, recensement des friches, fiches réflexes sur le foncier, démarche centre bourg...) à soutenir la réflexion des collectivités dans la mise en place d'une stratégie foncière au service d'un projet de territoire respectueux du développement durable. Les équipes de l'EPF assurent régulièrement des présentations de ces démarches pour les expliquer aux collectivités.

L'EPF a également élaboré une **boîte à outils « réglementaires »** sur la maîtrise de l'aménagement et du foncier afin de faire connaître aux élus bretons les outils juridiques à leur disposition pour encadrer et orienter le développement urbain de leur territoire. Elle est mise à jour régulièrement et les outils propres à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale y sont mis en avant.

Concernant l'accompagnement aux études, en lien avec une future intervention en portage foncier, l'EPF pourra être sollicité par les collectivités qui décideront de réaliser, en externe ou en interne, un recensement de leur potentiel de renouvellement urbain (**référentiel foncier**) ou une étude plus large devant mener à un **schéma de référence de centre-bourg** (« plan guide » par exemple). Les rencontres régulières avec les collectivités, à l'occasion ou non de sollicitations, sont aussi l'occasion d'expliquer les critères d'intervention de l'EPF et leur raison d'être, voire, après visite de terrain, **d'orienter la politique d'aménagement vers des projets économes en foncier**, susceptibles de bénéficier du portage foncier de l'établissement

L'EPF pourra également être mobilisé pour assister les collectivités dans la définition des programmes à réaliser sur des périmètres plus précis. L'EPF peut ainsi les soutenir dans le lancement **d'études pré-opérationnelles** à réaliser par des bureaux d'études ou, ponctuellement et sur des périmètres restreints et limités, procéder à des capacitaires et des **comptes à rebours sommaires** afin de donner à la collectivité une idée du budget à mobiliser. Ce sont autant d'outils d'aide à la décision destinés à sécuriser l'action de l'EPF et des collectivités.

Sur les études réalisées en externe, l'aide de l'EPF se traduit par :

- L'élaboration de cahiers des charges en vue du recrutement d'un bureau d'études
- L'assistance au choix de ce bureau d'étude
- L'accompagnement de la collectivité tout au long de l'étude par la participation active aux comités de pilotage et comités techniques, le rappel des critères d'intervention de l'EPF
- La mobilisation de ses AMO/prestataires pour certaines évaluations (coût de déconstruction/dépollution notamment)
- Eventuellement le versement d'une subvention ne pouvant pas dépasser un certain pourcentage du montant de l'étude et dans la limite d'un plafond déterminé au cas par cas.

C'est la collectivité qui est maître d'ouvrage de l'étude, elle est donc à ce titre responsable de la passation des marchés afférents et de leur suivi.

L'EPF met aussi son ingénierie au service des élus bretons par le biais d'une **assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière.**

Dans ce cadre, **mais uniquement en lien avec une intervention en portage foncier**, l'EPF peut apporter aux collectivités une assistance en matière immobilière et foncière. Par le biais de **renseignements juridiques et d'une assistance aux procédures**, l'équipe de l'EPF explique les différentes étapes, aide dans le choix de l'outil juridique (réglementaire ou contractuel) le plus adapté, fournit des modèles types et au besoin oriente vers les professionnels du droit et de l'immobilier ad hoc. Le tout sans déborder du strict cadre de l'action foncière.

Dans un souci de modération des prix du foncier, l'établissement met également à disposition des collectivités son expertise technique en matière foncière. Il accompagne les collectivités pour lesquelles il intervient en matière de **méthodes d'évaluation** des biens et de moyens propres à limiter la spéculation foncière. Il peut faire procéder à des **diagnostics techniques** en vue de l'**évaluation** des biens qu'il a ou aurait à acquérir.

Cadre conventionnel :

L'action de l'EPF ne s'envisageant que dans le cadre de conventions passées avec les collectivités territoriales, l'ingénierie de l'EPF peut être mobilisée de plusieurs façons :

- **Sur l'accompagnement aux études :**

- Si les réflexions de la collectivité en sont encore aux prémices et que, notamment, un éventuel périmètre d'intervention de l'EPF en portage foncier a besoin d'être précisé, la collectivité peut signer avec l'établissement une « convention de veille foncière » (CVF). Elle permet, sur un périmètre relativement large, de définir les études à mener, leur objet et leur financement, et donne à l'EPF la possibilité d'intervenir en portage foncier en cas « d'urgence », notamment au gré des opportunités (dépôt d'une DIA en mairie notamment).
- Si les réflexions de la collectivité sont plus avancées, et notamment qu'un périmètre précis de demande de portage foncier à l'EPF est arrêté, la collectivité peut directement passer avec l'EPF une convention opérationnelle (**CO**), qui intégrera un article relatif aux études.

- **Sur l'assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière :**

- Les équipes de l'EPF pourront être mobilisées pour un accompagnement aux procédures foncières et des évaluations immobilières multiples seulement si une **CVF ou une CO** a été signée avec la collectivité.

Pour un conseil ponctuel à l'EPCI ou à ses communes membres (explication complémentaire sur les fiches ressources et méthodologiques de l'EPF, compte à rebours rapide, question sur une méthode d'évaluation, renseignement réglementaire ou juridique simple, etc.), la signature de la présente **convention cadre** (CC) suffira.

Article 4.2 : portage foncier

Interventions proposées :

Le portage foncier constitue le cœur de l'action de l'EPF. Dans ce cadre, l'EPF apporte son aide aux collectivités bretonnes par le biais des acquisitions immobilières et foncières qu'il conduit, des procédures qu'il mène, des travaux qu'il réalise et de la revente des biens portés au moment opportun.

- **Négociations et acquisitions foncières :**

Si la négociation est toujours le mode d'action privilégié, les acquisitions peuvent se faire selon **différentes modalités** : à l'amiable, par exercice d'un droit de priorité ou de préemption, par réponse à un droit de délaissement, par expropriation, voire, lorsque cela est admis par la loi ou la jurisprudence, par application de procédures spécifiques menées par l'EPF pour le compte de la collectivité.

Les acquisitions se font toujours en **concertation avec la collectivité**. Notamment, les procédures nécessitent quasi systématiquement une décision de l'assemblée délibérante ou de l'exécutif. De même en matière amiable, avant toute offre aux propriétaires ou ayants droits, l'EPF soumet les conditions d'acquisitions à la collectivité selon des modalités à définir avec elle.

Il est important de rappeler qu'en tant qu'établissement public de l'Etat, **l'EPF ne peut acquérir les biens au-delà d'un plafond fixé par l'autorité compétente de l'Etat** (à la date de signature des présentes, le service France Domaine), éventuelle marge de négociation incluse. L'EPF ne peut « passer outre » cette évaluation en achetant un bien à une valeur supérieure (l'acquisition à une valeur inférieure est toujours possible), sauf à ce que ladite valeur ait été fixée par le Juge de l'Expropriation dans le cadre de procédures spécifiques. Dans ses acquisitions, l'EPF a le souci d'enrayer la spéculation foncière et de ne pas créer de termes de référence dommageables pour les collectivités.

Sur les demandes de **préemptions**, l'EPF vérifie avec la collectivité demandeuse si toutes les conditions de légalité, interne comme externe, sont réunies avant d'intervenir. Les éléments de motivation de la décision, notamment, doivent être fournis par la collectivité. Il se mobilise également rapidement, quand les délais le lui permettent, pour évaluer la pertinence de l'acquisition au regard du projet envisagé et de son coût.

Concernant le montage des dossiers d'**expropriation**, ceux-ci se font avec l'appui de la collectivité, seule à même d'apporter les éléments de justification de l'utilité publique du projet qui amènent à utiliser ce type de procédure. Il peut donc être demandé aux collectivités un travail de rédaction pour la notice explicative et un travail d'explication et d'accueil des techniciens chargés des différentes études, du commissaire enquêteur et du public.

■ Gestion / travaux :

Du fait de son éloignement géographique, sauf exception due à la taille du site, à sa complexité ou à celle des contrats qui le grèvent, **les biens acquis par l'EPF sont remis en gestion à la collectivité dès leur date d'achat, après sécurisation par l'EPF**. La collectivité doit en assurer la surveillance, les relations avec les éventuels locataires et le bon état d'entretien courant. Elle a la possibilité d'accorder des conventions d'occupation précaire. Par contre, **elle ne peut pas procéder à des travaux de réhabilitation ou de viabilisation** : pour cela, des montages juridiques ad hoc doivent être prévus.

N'étant pas aménageur, **l'EPF ne peut entreprendre de travaux de réhabilitation du bâti ou de viabilisation des terrains** (y compris les opérations antérieures nécessaires à cette viabilisation telles qu'études d'impact ou fouilles archéologiques par exemple).

Par contre, l'EPF assure seul pendant la durée du portage les travaux de désamiantage, curage, déconstruction sélective et dépollution des sols. Il peut également, quand le bâti est destiné à être conservé, effectuer des travaux **conservatoires** (conservation du bon état de la structure, grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil si le bien a subi un dommage durant le portage).

■ Cessions :

Les problématiques fiscales, juridiques, techniques et financières sont examinées, lorsque c'est possible, dès la signature d'une convention opérationnelle ou dès l'acquisition d'un bien, afin d'optimiser le montage qui sera proposé et l'opération envisagée par la collectivité, sous portage foncier par l'EPF. Le but pour l'EPF est en effet de **limiter les coûts pour la collectivité** tout en recherchant la meilleure qualité de projet possible.

Lorsque le projet de la collectivité entre en phase opérationnelle, les équipes de l'EPF sont mobilisées pour :

- calculer le prix de revente qui est basé sur le prix de revient c'est-à-dire les charges supportées par l'EPF (prix d'achat, frais d'acte et de portage, travaux de déconstruction....) moins les recettes (loyers, subventions...) qu'il a pu percevoir. Les modalités de calcul du prix de revient sont précisées dans chaque CVF ou CO.

- vérifier que les **critères** de la convention opérationnelle sont bien respectés (la collectivité a en général 5 ans à compter de la revente pour respecter ces critères, faute de quoi elle s'expose au paiement de pénalités)
- assister la collectivité dans ses discussions avec le(s) **cessionnaire(s)**
- suivre **la rédaction de l'acte** en lien avec le notaire choisi par la collectivité et introduire dans les actes les **clauses** propres à faire respecter le but d'intérêt général de son action (clauses anti-spéculatives, clauses de respect des critères de mixité sociale ou de densité) et tout montage juridique permettant à la collectivité de s'assurer que ses souhaits d'aménagement seront respectés.

Cadre conventionnel :

Ces missions de portage foncier et de travaux se réalisent habituellement dans le cadre d'une **convention opérationnelle d'action foncière qui détermine :**

- Le projet de la collectivité et les critères qu'elle s'est engagée à respecter
- Le périmètre sur lequel porte le projet de la collectivité et donc les acquisitions de l'EPF
- Les prestations demandées à l'EPF : études, assistance, négociation, acquisition, portage foncier, déconstruction / dépollution, etc.
- Les modalités d'acquisitions des biens : négociation amiable, préemption, expropriation...
- Les modalités de gestion des biens,
- Les modalités de la revente et du calcul de son prix (basé sur le prix de revient)
- Les modalités selon lesquelles l'EPF pourra percevoir, en lieu et place de la collectivité, d'éventuelles subventions, de quelque sorte qu'elles soient, destinées à financer le projet,
- La durée de la convention et donc du portage, les modalités de modification et de sortie de la convention
- Les moyens permettant de s'assurer que les objectifs définis seront atteints
- Les sanctions en cas de non-respect des critères d'intervention de l'EPF

Exceptionnellement, en cas d'opportunité foncière conduisant l'EPF à acquérir pour le compte de la collectivité alors que son projet n'est pas encore finalisé, la mission de portage foncier, et sous certaines conditions de travaux (pour mettre fin à un danger notamment), pourra se réaliser dans le cadre d'une **convention de veille foncière** dont certains articles détermineront :

- Les modalités de gestion des biens,
- Les modalités selon lesquelles l'EPF pourra percevoir, en lieu et place de la collectivité, d'éventuelles subventions, de quelque sorte qu'elles soient, destinées à financer le projet,
- La durée du portage, qui pourra être différente de la durée de la convention, en fonction du passage ou non en phase opérationnelle,
- Les modalités de modification et de sortie de la convention,
- Les modalités de la revente en cas de passage ou non en phase opérationnelle
- Les modalités de calcul du prix de revente (basé sur le prix de revient)

Article 4.3 : Portage dans le cadre d'une préemption

Intervention proposée :

Concernant les droits de préemption et de priorité, si la collectivité signataire d'une convention avec l'EPF (CVF, ou CO) n'est pas le titulaire du droit, elle s'engage à effectuer auprès de ce titulaire les démarches nécessaires pour qu'il délègue son droit à l'EPF à l'occasion de l'aliénation des biens compris dans le périmètre conventionné.

En outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes ou de ses communes membres, **il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI**, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire

Cadre conventionnel :

Le Directeur Général de l'EPF a reçu délégation du conseil d'administration pour exercer les droits de préemption et de priorité et répondre aux droits de délaissement. Cette demande de préemption sous convention cadre sera donc instruite par l'EPF. Son action sera autant que possible précédée d'une délibération de la collectivité demandeuse s'engageant sur le respect de critères définis d'un commun accord, sur la **signature rapide d'une convention opérationnelle** et sur le rachat du bien à l'issue d'une durée de portage qui, exceptionnellement, une convention opérationnelle n'étant pas encore signée, partira à compter de la première des dates entre la signature effective de l'acte d'acquisition (suite à la préemption) et la signature de la convention opérationnelle par l'EPF.

La signature de la présente **convention cadre** suffira en effet à permettre à l'EPF de procéder à l'acquisition et au transfert de propriété par acte notarié, ou tout autre procédé s'y substituant, suite à la préemption.

CHAPITRE 5 : CADRE GÉNÉRAL D'INTERVENTION

Article 5.1 : périmètre de la convention

La présente convention a pour périmètre celui du territoire de l'EPCI signataire, à la date de la signature des présentes.

Cependant, si une nouvelle commune devait adhérer à cet EPCI, ce périmètre serait automatiquement étendu pour intégrer le territoire de cette nouvelle commune, sans qu'il soit besoin d'avenant à la présente convention. L'extension prendrait effet le même jour que la prise d'effet de l'adhésion de la commune à l'EPCI.

De même, si une commune n'ayant pas conclu de convention opérationnelle avec l'EPF devait quitter l'EPCI, le périmètre de la présente convention serait automatiquement diminué du territoire de cette commune, sans qu'il soit besoin de passer d'avenant. La diminution prendrait effet le même jour que la prise d'effet de la sortie de la commune de l'EPCI.

Si une commune ayant conclu une ou plusieurs conventions opérationnelles avec l'EPF devait quitter l'EPCI, la présente convention continuerait à lui être applicable jusqu'à l'expiration de la dernière convention opérationnelle en cours.

Article 5.2 : durée de la convention – résiliation

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par toutes les parties et se terminera le 31 décembre 2020 (date de fin du PPI 2016-2020). Elle n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles et/ou de veille foncière qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de l'EPCI et le conseil d'administration de l'EPF. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé et sera effective 6 mois après réception de ce courrier.

Article 5.3 : modalités de suivi de la convention

La présente convention cadre fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle pourra donner lieu à des réunions entre l'EPCI et l'EPF destinées à faire le point sur :

- les enjeux du territoire en matière de stratégie ou d'actions foncières
- les opérations en cours et à venir, dans ce cadre
- les engagements financiers pluriannuels contractés dans ce cadre.

Fait en trois exemplaires originaux,

A Dinan, le

A Rennes, le

**Pour la Communauté d'agglomération
« Dinan Agglomération »**
Le Président,

**Pour l'établissement public
foncier de Bretagne,**
La Directrice générale,

Monsieur Arnaud LECUYER

Madame Carole CONTAMINE

Avis CGEFI	
N°	
Favorable	Défavorable
Date :	

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE DINAN

SECTEUR rue de Chateaubriand

Entre :

La commune de Dinan dont le siège est situé 21 rue du Marchix, BP 44162, 22104 DINAN, identifiée au SIREN sous le n° 212 200 505 représentée par son maire, Monsieur Didier LECHIEN dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 19 octobre 2017,

Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 26 septembre 2017,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

6



Sommaire

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION	5
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	5
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	6
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	8
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	8
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	9
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	9
Article 2.4 - Transmission de données	10
Article 2.5 - Dispositif de suivi	10
Article 2.6 - Contentieux	11
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE	12
Article 3.1 - Modalités d'acquisition	12
Article 3.2 - Prix d'acquisition	12
Article 3.3 - Durée du portage	12
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	12
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE	14
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	14
Article 4.2 - Assurance	16
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	17
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS	18
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	18
Article 5.2 - Choix des opérateurs	18
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente	18
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	18
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente	21
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet	21

W

DL

Préambule

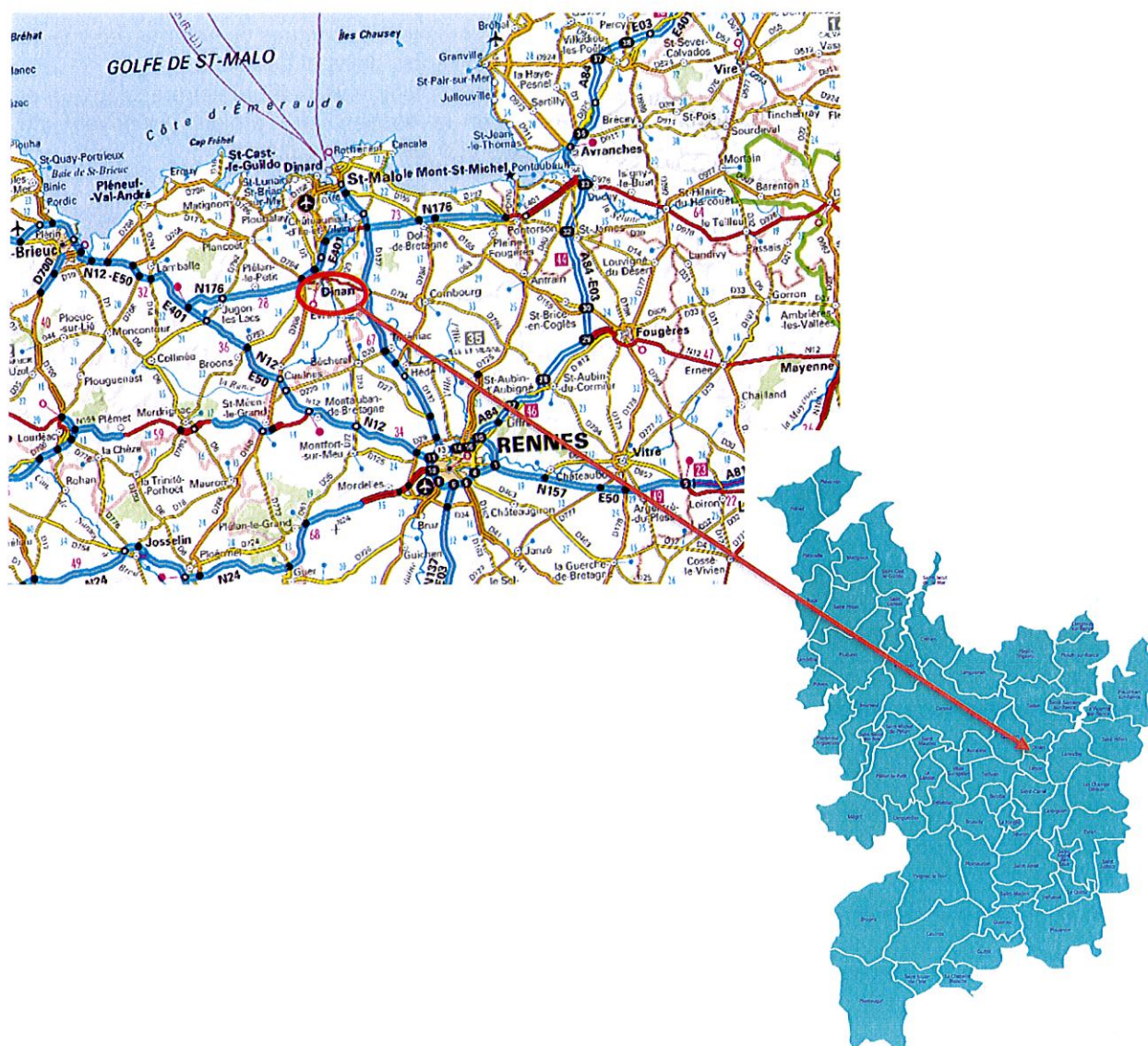
Dinan (Côtes d'Armor)

La Ville de Dinan compte 11 403 habitants et est entourée par les communes de Quevert, Lanvallay, Taden, Léhon. Elle est située à 22 km au sud-ouest de Saint-Malo. Dinan s'impose comme une cité incontournable de la Bretagne culturelle et touristique. Ville d'art et d'histoire dès 1985 et dotée d'un des plus vastes Secteur Sauvegardé de France, la Ville de Dinan est également au cœur d'un bassin d'emplois.

Elle est située dans le périmètre du SCOT du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014. Le SCOT distingue quatre familles de communes, et à ce titre, Dinan y est rattachée au « pôle de centralité principale de Dinan ».

Afin de maîtriser l'impact foncier de ses développements, le SCOT fixe, pour le « pôle de centralité principale de Dinan », une densité minimale moyenne à 30 logements/hectare ainsi qu'un taux minimal de logement sociaux à programmer sur le besoin en résidences principales estimées à 20%.

De plus la Commune de Dinan est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2014.



6 DL

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne)

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'EPF Bretagne pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet rue de Chateaubriand sur la commune de Dinan décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de Dinan.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

6 DL

CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

A l'entrée de ville Sud de Dinan, à proximité immédiate du centre hospitalier René Pleven et en face du camping municipal, se situe un ensemble de deux parcelles constituant un secteur stratégique pour le développement de l'habitat. Ces deux parcelles (AT 263 et AT 264) résultent du découpage de la parcelle mère AT 152 de 3.727 m². La commune souhaite acquérir une partie non bâtie de ce foncier à la topographie marquée et étudier les conditions de sa densification pour un projet de logements. Elle a encadré le devenir de ce secteur dans le Plan Local d'Urbanisme, en instituant une servitude de secteur à projet prenant fin en décembre 2019.

La commune a sollicité le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Côtes d'Armor (CAUE22) pour une réflexion amont sur le secteur à urbaniser. Cette pré-étude a permis d'identifier les principaux enjeux autour de l'aménagement du site et d'aboutir, à ce stade provisoire, à la formulation d'une hypothèse de 6 logements en maisons individuelles groupées formant un front bâti le long de la rue Chateaubriand sur le périmètre d'intervention foncière.

A la suite de cette réflexion amont apportée par le CAUE22, la Ville souhaite engager une étude pré-opérationnelle approfondie sur le site. Cette étude sera envisagée en lien étroit avec la problématique de circulation aux abords de la parcelle, et notamment la prise en compte du projet de réaménagement du carrefour de l'hôpital faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU. L'aménagement de la parcelle devra également prendre en compte le périmètre de co-visibilité lié aux remparts de Dinan. Les opérateurs seront associés à cette réflexion pour déterminer leurs conditions d'intervention et la faisabilité du projet.



6 DC

A travers le projet rue de Chateaubriand objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 25 logements/ha à l'échelle du foncier exploitable (hors partie sud de la parcelle AT263 pour 420m²) sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La commune de Dinan fait partie de l'intercommunalité Dinan Agglomération qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 08 septembre 2016. Dans cette convention cadre, le projet de la rue de Chateaubriand fait partie de l'enjeu « Favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes »

L'intercommunalité Dinan Agglomération a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Dinan par un avis du bureau en date du 18 septembre 2017.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

U AL

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30 % de leur montant HT et d'un plafond de 7.000 € HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc. ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne.

C

DL

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire ;
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

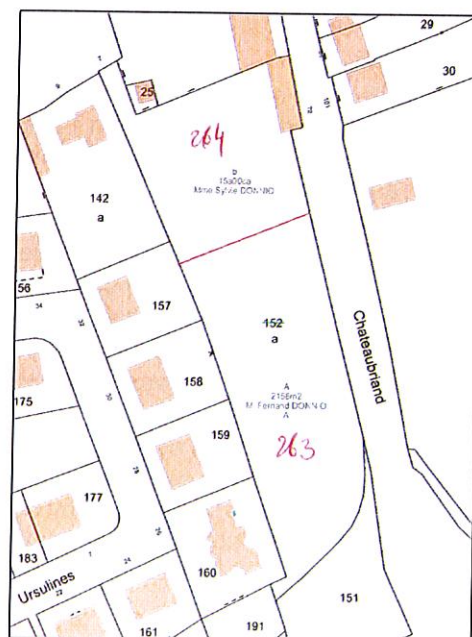
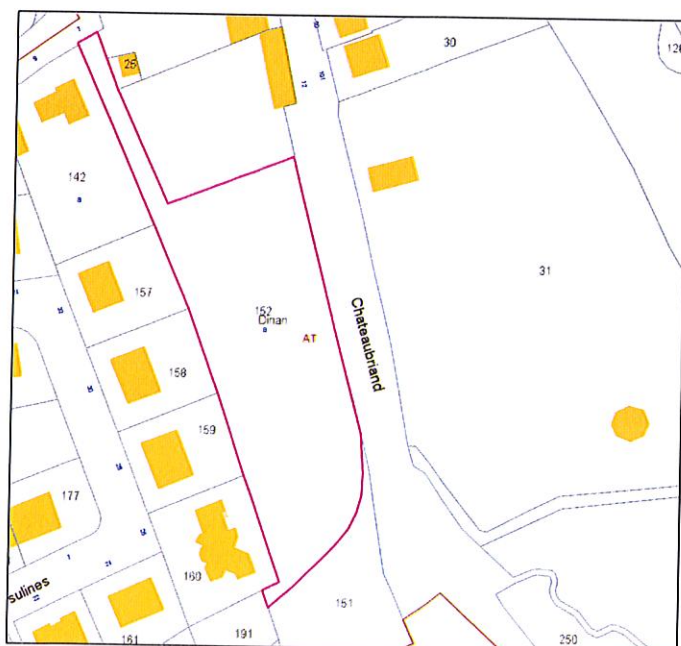
Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de DINAN	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
AT 152p	2 644 m ²
Contenance cadastrale totale	2 644 m ²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Il est à noter qu'au jour de la signature des présentes, la parcelle précitée AT 152p fait l'objet d'une division parcellaire en deux parcelles filles cadastrées AT 263 (2158m²) et AT 264 (1500m²). La parcelle AT 263 est à acquérir intégralement tandis qu'une partie seulement de la parcelle AT264p sera à acquérir (contenance d'acquisition d'environ 486m²) comme figuré sur le plan du périmètre opérationnel ci-après.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Dinan est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.



> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 26 novembre 2024.

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et l'intercommunalité de Dinan Agglomération, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle a une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

6 DL

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 305 000 euros HT.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut-être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

V D

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

6

DL

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s) périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout du délai légal dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne avertira la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard à la date de fin de la présente convention opérationnelle. Cette date maximale de fin de portage concerne également les biens éventuellement acquis dans le cadre d'une convention de veille foncière et s'intégrant à la présente convention opérationnelle.

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

✓ 26

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

6

DL

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments ;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squatt), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squatt), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

W DL

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procèdera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

u *de*

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la vente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

W 2

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

Lu

DL

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;

W 5V

- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique, mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols ;
- l'EPF Bretagne peut être amené à traiter la pollution liée à une activité antérieure du site, de manière à stopper son éventuelle migration, conformément à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- la dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficacité globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil dans le cas où le bien a subi un dommage avant l'acquisition par l'EPF Bretagne ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 40%.

Dans le cas où la Collectivité s'engage en outre à produire 50% de logements abordables, dont 30% de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI, la minoration pourra être portée à 60% du coût des travaux.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

u DL

Le montant de la minoration ne pourra excéder 50% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...), et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces. Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 50 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

A ce stade, il n'est pas envisagé de mettre en œuvre le dispositif de minoration.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

W 54

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A Dinan,

Le 29 M 2017

Pour la Commune de Dinan

Le Maire,



Monsieur Didier LECHIEN

A Rennes,

Le 13 novembre 2017

Pour l'Etablissement Public Foncier de
Bretagne,

La Directrice Générale,

Madame Carole CONTAMINE

AVIS DU CONTRÔLEUR GENERAL EPFB

Avis favorable / défavorable

N° : 465

Date : 26 SEP. 2017

Signature :



**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**

Département des Côtes d'Armor



22980 LANGUÉDIAS

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE LANGUÉDIAS

SECTEUR « PLACE DE L'EGLISE »

Entre :

La commune de Languédias dont le siège est situé 5 rue de la Mairie, 22980 LANGUÉDIAS, identifiée au SIREN sous le n°212.201.040, représentée par son Maire, Monsieur JérémY DAUPHIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du 15 mai 2018, Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 15 mai 2018, Ci-après désignée "l'EPF Bretagne",

6

S.A.



Sommaire

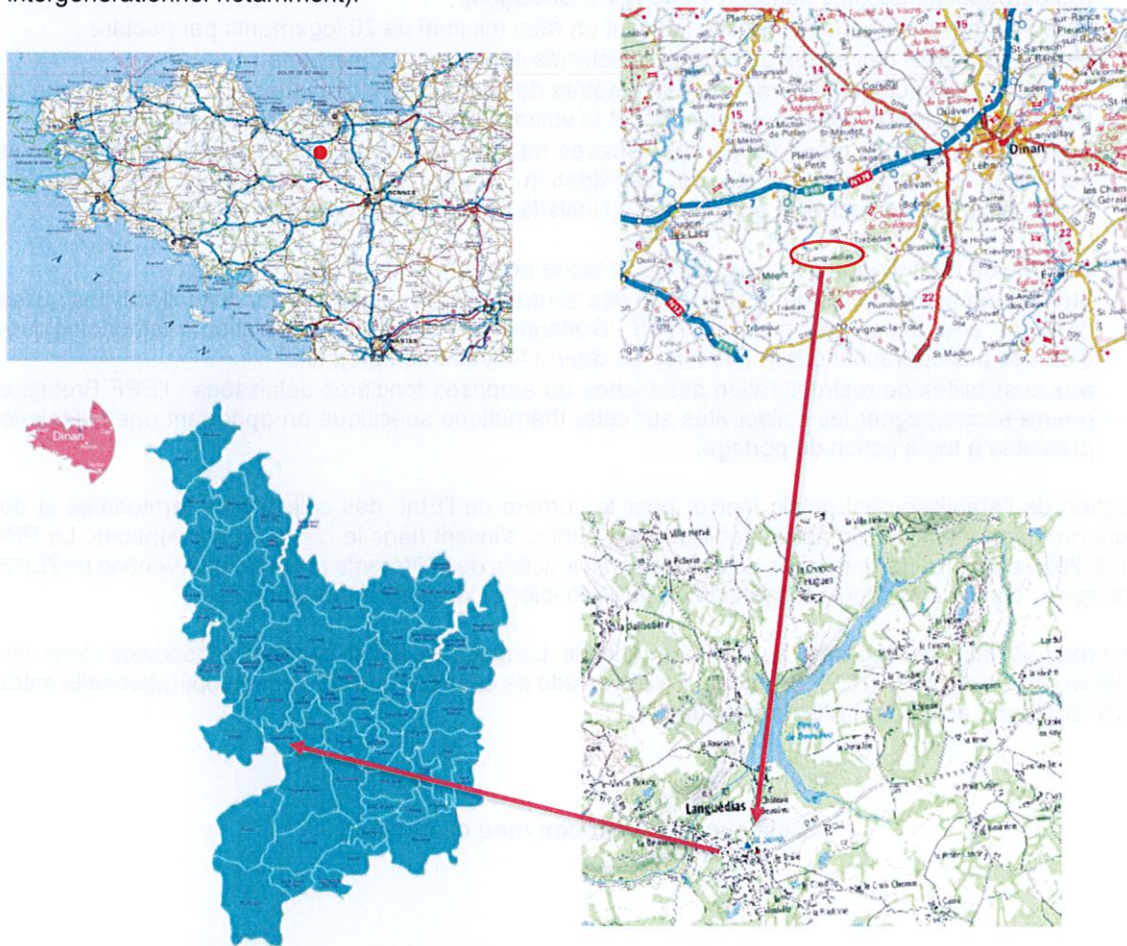
PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION.....	5
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	5
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	6
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	8
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	8
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	9
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	9
Article 2.4 - Transmission de données	10
Article 2.5 - Dispositif de suivi	10
Article 2.6 - Contentieux	11
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE.....	12
Article 3.1 - Modalités d'acquisition	12
Article 3.2 - Prix d'acquisition.....	12
Article 3.3 - Durée du portage.....	12
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	12
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE	14
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	14
Article 4.2 - Assurance.....	16
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	17
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS.....	18
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	18
Article 5.2 - Choix des opérateurs	18
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente	18
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	18
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente	20
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet	21

Préambule

La commune de Languédias

Languédias est une commune rurale de Dinan Agglomération située à une quinzaine de kilomètres au sud-ouest de Dinan et à moins de 10km de la gare de Broons et de la RN12 qui relie Rennes, Lamballe et Saint-Brieuc. La commune est historiquement connue pour son activité de production de granit « jaune ».

Soucieuse de redonner de l'attractivité et du rayonnement à la commune qui employait plus de 800 salariés dans les décennies 1960-1970, et à son centre-bourg, la municipalité a, ces dernières années, engagé différents projets. Un lotissement communal de 16 lots a ainsi été aménagé en 2012 au Nord de la mairie, un espace intergénérationnel a été créé sur le site d'un ancien terrain de football, à proximité de l'école, et un bâti en pierre est actuellement en cours de réhabilitation par la commune pour créer un logement accessible aux personnes à mobilité réduite. Plus récemment, la commune a engagé un projet de requalification des espaces publics dans le but de rééquilibrer le bourg et de rendre plus harmonieux le fonctionnement de la centralité (mettre en lien la place de l'église et l'espace intergénérationnel notamment).



La commune est située dans le périmètre du :

PLH de Dinan Communauté, approuvé le 09/11/2012 dont les orientations sont :

- Maintenir la dynamique démographique dans le sens d'un rééquilibrage territorial
- S'inscrire dans une logique de développement durable
- Renforcer la mixité sociale
- Asseoir la politique d'accueil des populations spécifiques

SCOT du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014.

cc

J.D.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet « Place de l'église » sur la commune de Languédias décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de Languédias.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

W

J.D.

CHAPITRE I - Objet de la convention

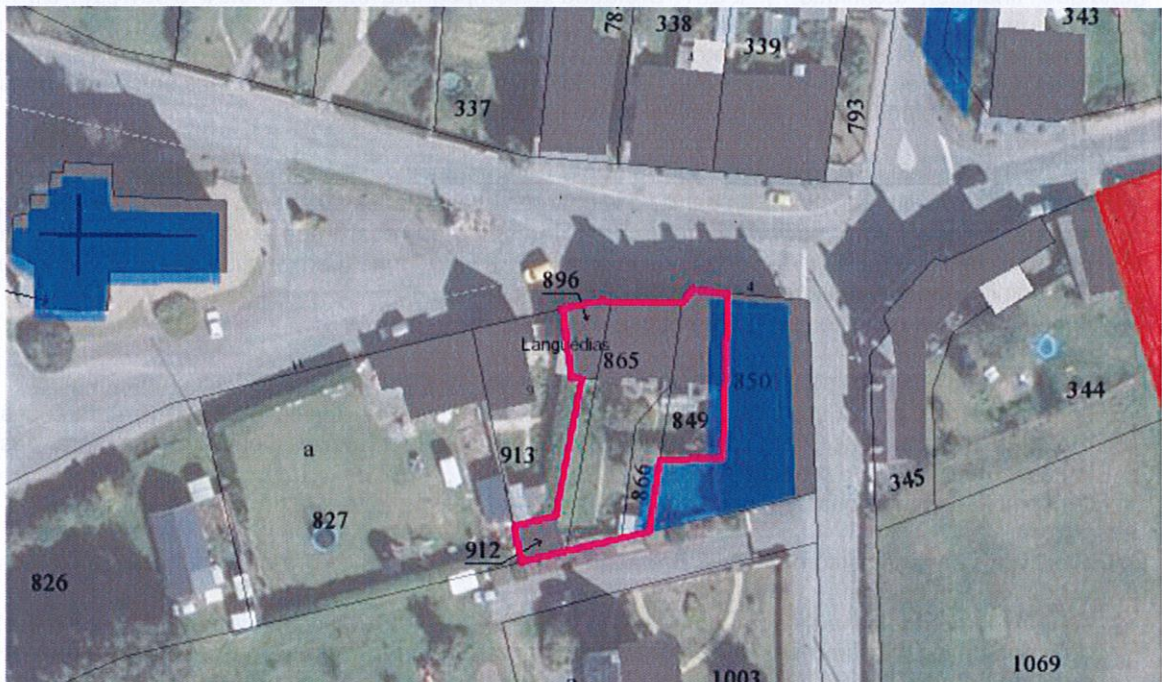
La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

La commune de Languédias, lauréate de l'appel à candidature partenarial Etat, Région, EPFB, CDC – cycle opérationnel 2017, a identifié, à proximité de la place de l'église et d'une propriété communale, un bâti en vente et disposant d'un emplacement stratégique. La municipalité, souhaite se porter acquéreur de cet ensemble (5 parcelles) afin de permettre la réalisation d'un projet mixte habitat-commerce. Une partie du bâtiment acquis serait conservée pour permettre, en lien avec le bâti communal mitoyen, l'implantation d'une boulangerie. Le reste du bâti serait démoli pour permettre la construction de logements locatifs sociaux neufs.

La commune, actuellement régie par le Règlement National D'Urbanisme a bénéficié de la création d'une Zone d'Aménagement Différé dans son centre-bourg instituée par délibération du conseil communautaire de Dinan Agglomération du 26 février 2018. Une Déclaration d'Intention d'Aliéner a été reçue sur ce bien en mairie le 20 mars 2018.



A travers le projet « Place de l'église » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités.

La commune de Languédias fait partie de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 29 janvier 2018. Dans cette convention cadre, le projet « Place de l'église » fait partie de l'enjeu « favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes »

La Communauté d'agglomération Dinan Agglomération a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Languédias par courrier en date du 23 avril 2018.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30% de leur montant HT et d'un plafond de 5000€ HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc. ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne.

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

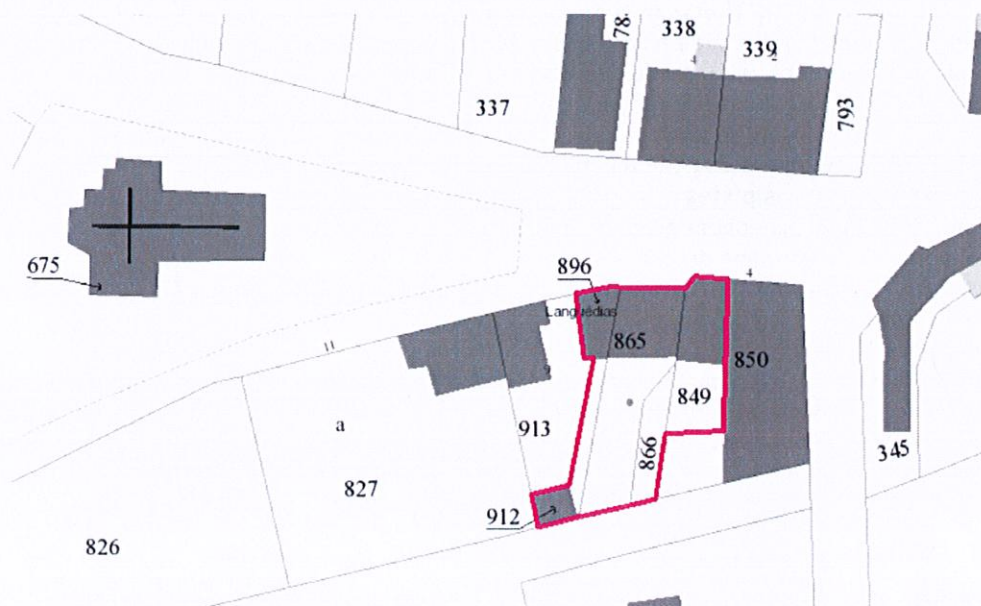
- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire.
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de Languédias	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
22104-B0849	154 m ²
22104-B0865	267 m ²
22104-B0866	53 m ²
22104-B0896	34 m ²
22104-B0912	66 m ²
Contenance cadastrale totale	574 m ²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Languédias est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.



Remarque : la parcelle B 850 est communale.

> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 15 juillet 2025.

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes Dinan Agglomération la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle à une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de la Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 220 000€.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

.../...

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout du délai légal dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne avertira la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard à la date de fin de la présente convention opérationnelle. Cette date maximale de fin de portage concerne également les biens éventuellement acquis dans le cadre d'une convention de veille foncière et s'intégrant à la présente convention opérationnelle.

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments°;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

V S.A.

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procédera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légalles ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

W S.A.

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

V S.D.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique, mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols ;
- l'EPF Bretagne peut être amené à traiter la pollution liée à une activité antérieure du site, de manière à stopper son éventuelle migration, conformément à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- la dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil dans le cas où le bien a subi un dommage avant l'acquisition par l'EPF Bretagne ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 40%.

Dans le cas où la Collectivité s'engage en outre à produire 50% de logements abordables, dont 30% de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI, la minoration pourra être portée à 60% du coût des travaux.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 50% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...), et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 50 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que le dispositif de minoration foncière pourrait être mis en œuvre.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A Languédias, Le 17 Mai 2018 Pour la commune de Languédias, Le Maire,   Jérémie DAUPHIN	A Rennes, Le 14 Mai 2018 Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale,  Carole CONTAMINE
--	--

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N° :
Date :
Signature : Jean-Philippe PIERRE

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A Languédias, Le Pour la commune de Languédias, Le Maire, Jérémy DAUPHIN	A Rennes, Le Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale, Carole CONTAMINE
---	---

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable ☒
N° : 647
Date : 15/05/18
Signature : Jean-Philippe PIERRE


CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE PLELAN-LE-PETIT SECTEUR DE LA RUE FONTAINE

Entre :

La commune de Plélan-le-Petit dont le siège est situé 4, Rue des Rouairies 22980 à Plélan-le-Petit, identifiée au SIREN sous le n° 212 201 801 représentée par son Maire, MIRIEL Didier, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 28 septembre 2017, Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Établissement Public Foncier de Bretagne, Établissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 26 Septembre 2017, Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

C

Sommaire

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION	5
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	5
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	6
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	9
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	9
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	10
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	10
Article 2.4 - Transmission de données	11
Article 2.5 - Dispositif de suivi	11
Article 2.6 - Contentieux	12
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE	13
Article 3.1 - Modalités d'acquisition	13
Article 3.2 - Prix d'acquisition	13
Article 3.3 - Durée du portage	13
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	13
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE.....	15
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	15
Article 4.2 - Assurance	17
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	18
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS	19
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	19
Article 5.2 - Choix des opérateurs	19
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente	19
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	19
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente	22
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet	22

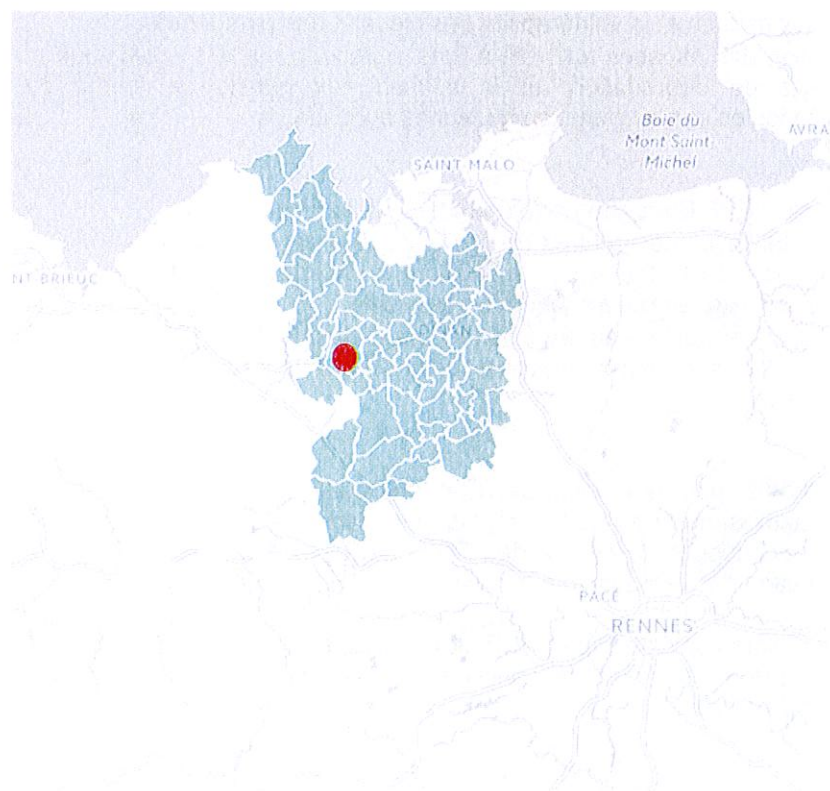
D.M. 

Préambule

Plélan-le-Petit

Plélan-le-Petit est une commune costarmoricaine située à une quinzaine de kilomètres à l'ouest de Dinan. Le territoire communal est traversé par la RN 176 assurant la liaison entre Pontorson et Plestan (sur le tracé de la RN12 vers Saint-Brieuc).

Plélan-le-Petit anciennement membre de la communauté de communes de Plancoët-Plélan, a rejoint la communauté d'Agglomération Dinan Agglomération depuis le 1^{er} janvier 2017.



u D.M.

Au sein du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014, Plélan-le-Petit y est identifiée comme « pôle relais intérieur ».

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Pays de Dinan fixe plusieurs orientations :

- Constitution d'un parc résidentiel diversifié et répondre au besoin en logements de toutes les populations. Il impose ainsi un taux minimal de 15% de logements locatifs sociaux à programmer sur le besoin en résidences principales estimées
- Densification des tissus urbains via une densité minimale moyenne de 20 logements par hectares pour les pôles relais intérieurs.

Une démarche d'élaboration d'un PLUi-H à l'échelle du territoire de Dinan est en cours.

L'Établissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014, l'Établissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet de la Rue Fontaine sur la commune de Plélan-le-Petit décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de Plélan-le-Petit.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

U D.M.

CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

À proximité immédiate de la RN176, dans le tissu pavillonnaire existant, la commune a repéré un ensemble de parcelles constituant une opportunité foncière intéressante pour le développement d'une opération de renouvellement urbain à vocation de logements.

Le site se compose de 4 parcelles dont l'une d'elles abrite un bâtiment d'activités (ancienne menuiserie) aujourd'hui en friche. L'ensemble du foncier représente une surface d'environ 5.000m² et est classé en zone UC au PLU.

Ces parcelles ont été placées en vente par adjudication en mai 2017.

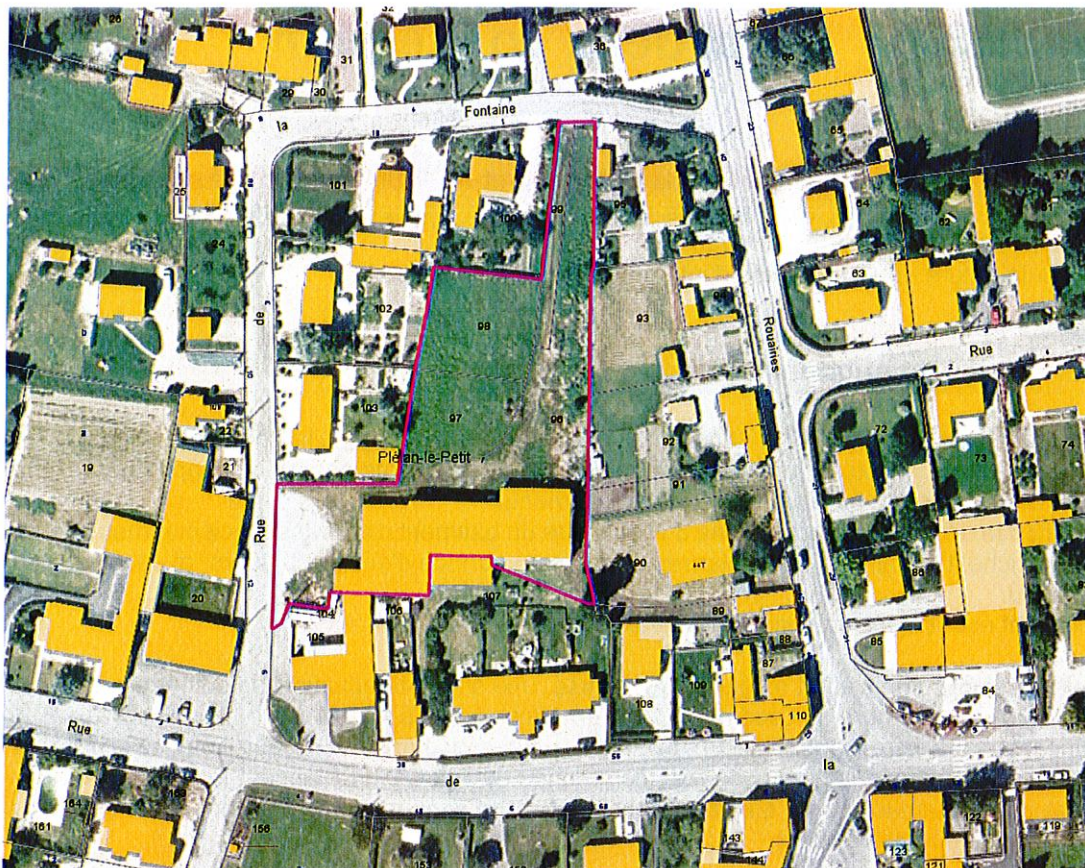
Cette première adjudication s'étant révélée infructueuse, une seconde adjudication doit être organisée en fin d'année 2017 (novembre ou décembre) avec une mise à prix à **25.000€**.

La commune souhaite faire appel à l'EPF Bretagne pour accompagner l'acquisition mais aussi la déconstruction et le désamiantage du site. Les communes de l'ex CC de Plancoët-Plélan ne sont pas couvertes par une convention cadre qui permettrait à l'EPFB d'acquérir le foncier pour le compte de la commune en cas d'opportunité (DIA).

La collectivité a fait appel au CAUE22 pour une réflexion d'aménagement sur cet ensemble de parcelles et doit contacter Côtes d'Armor Habitat pour étudier leurs conditions d'intervention sur l'opération.



Projet



À travers le projet de la rue Fontaine objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La communauté d'agglomération Dinan Agglomération a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Plélan-le-Petit par avis du bureau du 18 septembre 2017,

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Études pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...).

Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects foncières soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

D.M. ^u

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30 % de leur montant HT et d'un plafond de 5000 € HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

✓ D.M.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc. ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. À cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne.

v D.M.

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

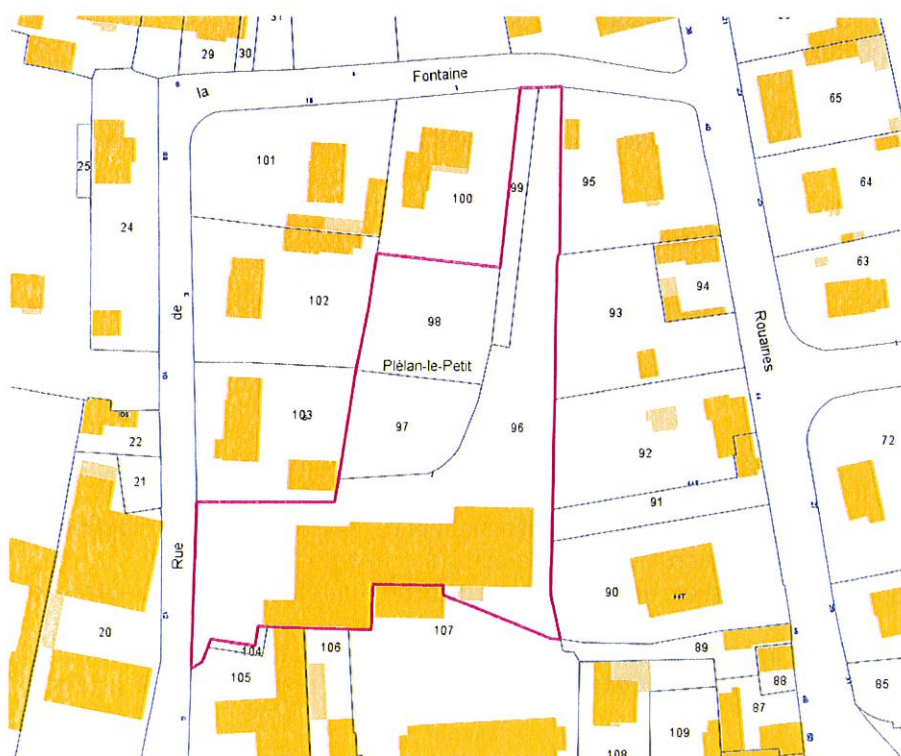
- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire.
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de Plélan-le-Petit	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
AD 96	3 303 m ²
AD 97	562 m ²
AD 98	724 m ²
AD 99	229 m ²
Contenance cadastrale totale	4 818 m ²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Plélan-le-Petit est celui indiqué en rose sur le plan ci-après :



U D.A.

> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 26 novembre 2024.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

✓ D.M.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 130 000 euros HT.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

u D.M.

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

À la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

✓

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments ;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squatt), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squatt), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

C

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procédera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

✓ D. M

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

u D.M.

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

V

D.M.

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;

u D.M.

- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique, mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols ;
- l'EPF Bretagne peut être amené à traiter la pollution liée à une activité antérieure du site, de manière à stopper son éventuelle migration, conformément à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- la dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficacité globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil dans le cas où le bien a subi un dommage avant l'acquisition par l'EPF Bretagne ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 40%.

Dans le cas où la Collectivité s'engage en outre à produire 50% de logements abordables, dont 30% de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI, la minoration pourra être portée à 60% du coût des travaux.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

W D.M.

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 50% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...), et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 50 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que le dispositif de minoration foncière pourrait être mis en œuvre.

6
D.M.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

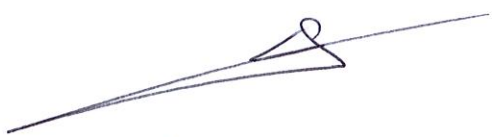
Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Fait en 3 exemplaires,

À Plélan-le-Petit, Le 20/10/2017 Pour la commune de Plélan-le-Petit Le Maire,   Monsieur Didier MIRIEL	À Rennes, Le 14 octobre 2017 Pour l'Établissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale,  Madame Carole CONTAMINE
---	---

AVIS DU CONTRÔLEUR GÉNÉRAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N° : 467
Date : 26 SEP. 2017
Signature : 

a D.A.

Convention opérationnelle d'actions foncières avec la commune de PLESLIN- TRIGAVOU sur la friche industrielle du secteur du Pigeon Blanc

Entre :

La **commune de PLESLIN-TRIGAVOU**, dont la mairie est sise 2 Place Dr Guy Jourdan 22490 Pleslin Trigavou, identifiée au SIREN sous le n° 212 201 909 représentée par son Maire Monsieur Jean-Paul LEROY, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 17/11/2014,

Ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1^{er}, CS 90721, 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514185792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n°514 185 792, représenté par son Directeur Général, M. Didier VILAIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 25/11/2014,

Ci-après désigné « l'EPF »

D'autre part,

Sommaire

SOMMAIRE	2
PRÉAMBULE	3
Pleslin-Trigavou ³	
L'Etablissement Public Foncier de Bretagne ⁵	
Le Projet ⁶	
CHAPITRE I - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION.....	8
Article 01 - Objet de la convention	8
Article 02 - Périmètre d'intervention	8
Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne	10
Article 04 - Durée de la convention - Résiliation	11
Article 05 - Transmission de données	12
Article 06 - Dispositif de suivi	12
Article 07 - Contentieux	12
CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER	13
Article 08 - Modalités d'acquisition	13
Article 09 - Prix d'acquisition	13
Article 10 - Durée du portage	13
Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	14
CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS	15
Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis	15
Article 13 - Assurance	16
Article 14 - Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF	17
CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS	18
Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis	18
Article 16 - Choix des opérateurs	18
Article 17 - Conditions juridiques de la revente	18
Article 18 - Détermination du prix de cession	18
Article 19 - Paiement du prix lors de la revente	19
Article 20 - Pénalité en cas de non respect des engagements relatifs au projet	19

SPL

no

Préambule

Pleslin-Trigavou

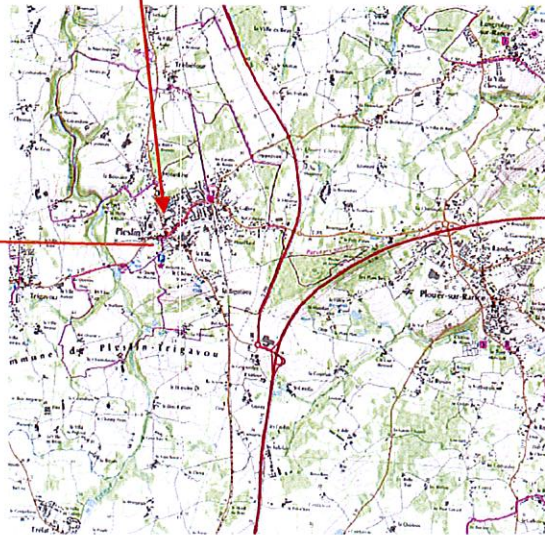
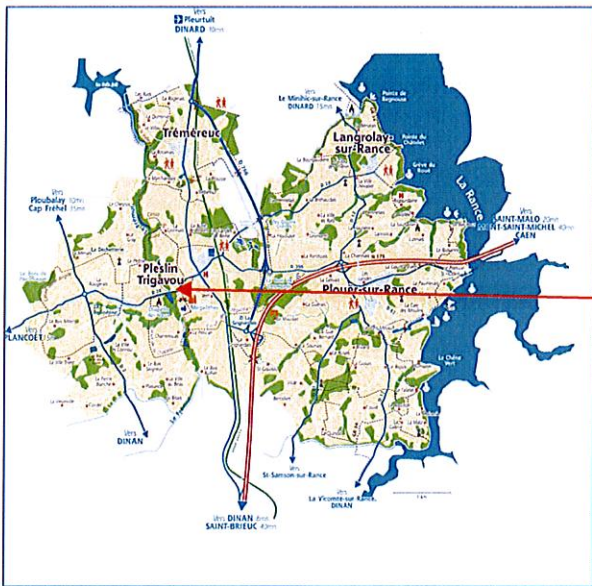
La commune de Pleslin Trigavou se trouve dans les Côtes d'Armor, à 10 km au Nord de Dinan en direction de Dinard, et à proximité de la RN176 qui relie le Nord Bretagne à la Basse Normandie. Elle fait partie de l'ancien canton de Ploubalay et du nouveau canton n°19 des Côtes d'Armor (décret ministériel du 13 février 2014) dont elle est le bureau centralisateur, de la communauté de communes Rance Frémur et du Pays de Dinan. Sa superficie est de 2180 hectares et la population municipale est de 3402 habitants (chiffres - recensement 2011).

Elle est située dans le périmètre du SCOT du Pays de Dinan, approuvé le 12 juillet 2013. Le SCOT distingue quatre familles de communes, Pleslin Trigavou est identifié comme pôle relais intérieur.

Afin de maîtriser l'impact foncier de ses développements, le SCOT fixe une densité minimale moyenne pour les pôles relais intérieurs à 20 logements/hectare.

Les orientations du SCOT sont les suivantes :

- 1) Une répartition démographique cohérente selon les échelles de territoire
- 2) Un urbanisme durable et économe en espace : pour limiter l'étalement urbain et gérer le foncier, 2 leviers sont mobilisés : le renouvellement urbain et la maîtrise et la réduction des extensions du tissu urbain. Le SCOT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat au sein des zones urbaines existantes et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines (centre-ville, bourgs et villages pôle d'attraction...). Dans chaque commune, le développement de l'habitat par renouvellement urbain sera privilégié aux extensions, et notamment à proximité des équipements, des services et des commerces des centralités et dans les secteurs desservis par les transports en communs.
- 3) La constitution d'un parc résidentiel diversifié :
 - le parc de logements aidés : l'objectif minimal inscrit dans le projet est un nombre de logements sociaux à produire de l'ordre de 1950 unités, à l'horizon du SCOT. La communauté de communes Rance Frémur doit ainsi programmer 110 logements sociaux.
 - un parc résidentiel adapté à toutes les populations : mixité dans l'offre de logements
- 4) Des logiques d'aménagements respectueux des espaces ruraux : la mixité des fonctions est privilégiée : le commerce, les services, l'hébergement hôtelier, l'activité artisanale peu nuisante sont des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Elles participent à l'animation urbaine et à l'attractivité du centre-ville. En outre, concernant le commerce, la motivation commune d'assurer l'équilibre entre l'offre de centralité et l'offre hors centralité est une priorité. L'objectif est de renforcer les dynamiques commerciales des centres villes, centre-bourg et des hameaux pôles d'attraction.
- 5) L'amélioration des performances thermiques des logements.



JPL

2

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, l'établissement public foncier de Bretagne, (établissement public d'État) a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Le soutien technique et/ou financier que peut apporter l'EPF est formalisé par une convention dite "opérationnelle". Celle-ci peut découler d'une convention cadre passée avec un Établissement Public de Coopération Intercommunale ou être conclue en l'absence de convention cadre. Il est établi une convention opérationnelle par secteur de projet.

Lesdits projets doivent être en cohérence avec les objectifs définis dans les éléments de cadrage du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à savoir :

- faire un usage économe du foncier, en assurant une certaine densité et en recherchant systématiquement les possibilités de renouvellement urbain avant toute décision d'urbanisation de nouvelles surfaces ;
- si l'urbanisation de nouvelles surfaces est nécessaire, elle ne pourra se faire qu'en extension et dans la continuité de l'urbanisation existante, là encore avec une certaine densité ;
- assurer, lorsque cela est possible, une véritable mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, notamment dans les projets à dominante d'habitat, par l'introduction d'un ratio minimal de logements locatifs sociaux et/ou d'accession sociale ;
- rechercher de nouvelles formes urbaines et de nouvelles organisations spatiales moins consommatrices de foncier ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012, ou toute norme qui s'y substituerait ;
 - pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique ;
 - pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions
- encourager la qualité environnementale des opérations, notamment en respectant le label Qualiparc du Conseil Régional de Bretagne sur les zones d'activités. A ce titre, les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en application de la présente convention s'appuieront sur des choix techniques allant dans le sens d'un grand respect de l'environnement, d'une maîtrise des énergies et d'une qualité architecturale.

Le respect de ces objectifs par la Collectivité ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession conclus par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, précisant la nature des contraintes imposées.



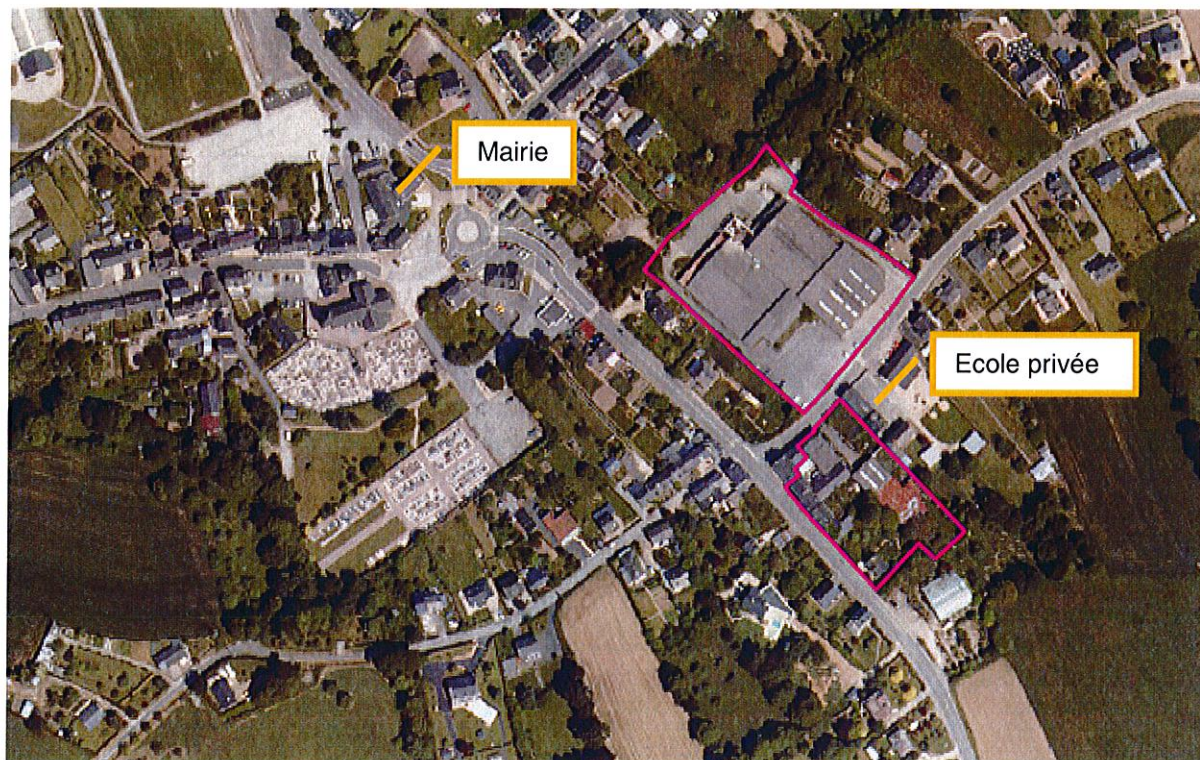
Le Projet

Les objectifs de la Collectivité correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

La commune de Pleslin-Trigavou sollicite l'EPF à propos d'une friche industrielle et d'anciennes maisons à l'abandon situées en centre-bourg. L'ensemble représente une superficie de plus d'un hectare. La friche industrielle, des anciens chais, a été cédée en 2004 mais sans qu'aucune activité ne reprenne sur le site et les tentatives de projets n'ont pas abouti.

La commune est déjà largement investie dans des projets de requalification urbaine avec notamment l'aménagement de la Vallée de l'Adria à proximité du site. Afin de poursuivre sa politique de redynamisation du centre-bourg, elle envisage sur ce secteur, l'implantation d'un ensemble mixte de commerces, services et logements notamment sociaux.

Le projet reste à formaliser par une étude pré-opérationnelle permettant de définir les contours et le dimensionnement d'un projet mixte mêlant commerces (superette) et logements notamment pour les personnes âgées.



JPL

B

A travers le projet de la friche industrielle du secteur du Pigeon Blanc objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 20% de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur,
 - ↳ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique.

La Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la Collectivité.

La communauté de commune de Rance-Frémur a délivré un avis favorable sur le projet de la Commune de PLESLIN-TRIGAVOU par courrier en date du 18 novembre 2014.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

mw 7 *SPL*

CHAPITRE I - Cadre général de la convention

Article 01 - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Établissement Public Foncier de Bretagne seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention de l'EPF.

La Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier de Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel et/ou de veille désigné(s) à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens ;
- assistance à la collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maîtres...)
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 02 - Périmètre d'intervention

>Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment). Cette autorisation ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par la Collectivité d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ;
- assurer sur les biens qu'il acquière, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires.

JPL

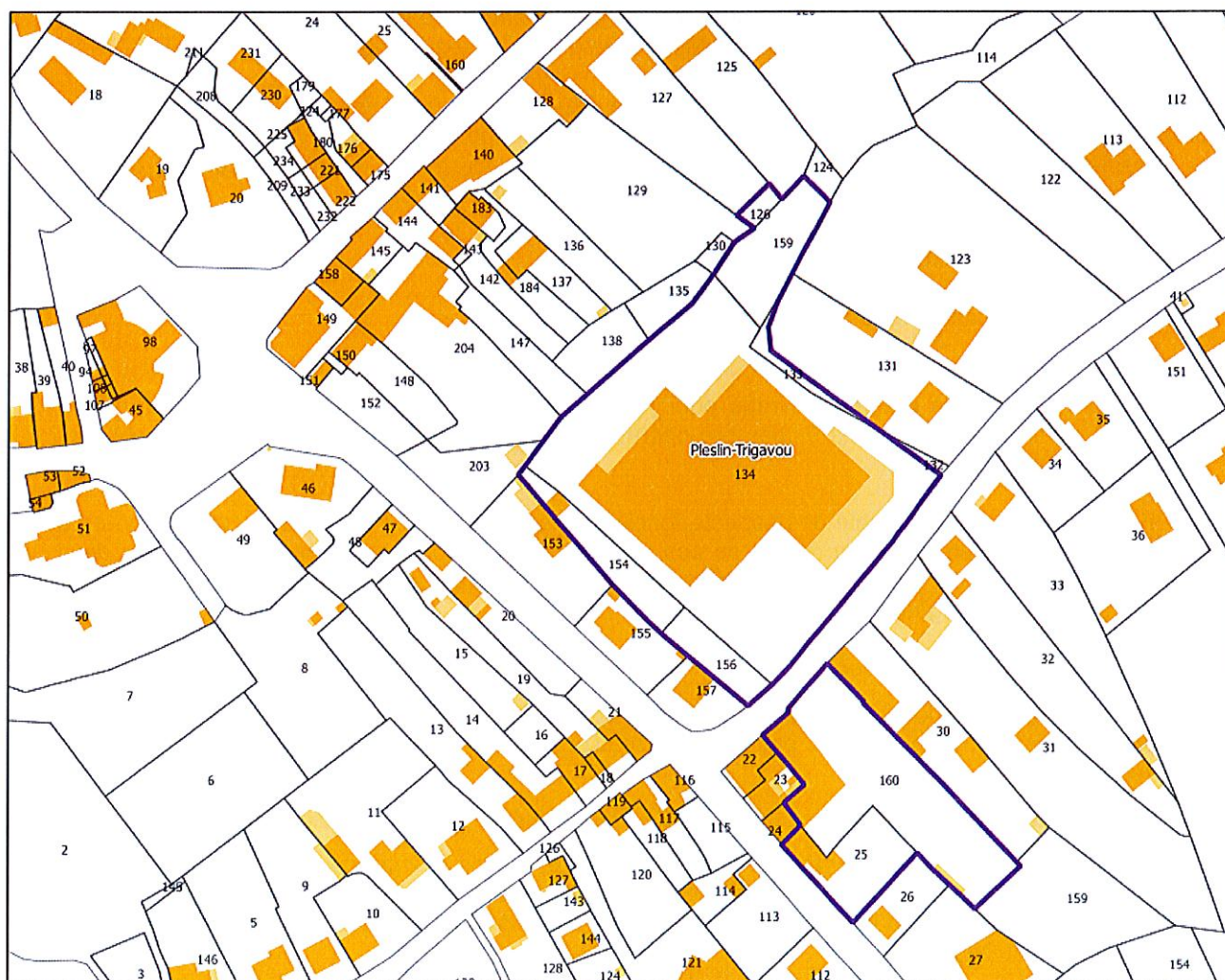


Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de PLESLIN-TRIGAVOU	
Parcelles (références cadastrales) <i>Suffixe « p » : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
AL 160	2.679 m ²
AL 25	780 m ²
AB 134	8.911 m ²
AB 133	164 m ²
AB 159	840 m ²
AB 126	95 m ²
AB 154	612 m ²
AB 156	416 m ²
Contenance cadastrale totale	14.497 m²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de PLESLIN-TRIGAVOU est celui indiqué en violet sur le plan ci-après.



> Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 03 -Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

> Accompagnement et études préalables

L'EPF peut accompagner la collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son expertise pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité. Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation, des études d'analyse technique...

Cet accompagnement aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- assistance générale pour la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et dans la perspective éventuelle d'une mission de portage de la part de l'EPF;
 - participation à l'organisation des études amont ;
 - accompagnement dans le choix du prestataire ;
 - participation aux comités de pilotage et comités techniques ;
 - participation financière au coût global de l'étude ;
-

L'EPF pourra assister le maître d'ouvrage pour recruter et choisir le prestataire de l'étude, il pourra également participer au suivi des études pré-opérationnelles (ex : rédaction d'un cahier des charges pour la réalisation de l'étude).

L'EPF s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs. Il accompagnera le maître d'ouvrage dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique des projets afin de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées.

Sont exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF, n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire).
- l'ensemble des missions dévolues au prestataire désigné par le pouvoir adjudicateur.

La collectivité s'engage à informer tout au long de l'étude, en temps réel par courrier ou courriel, de tout élément relatif à l'étude (tenue et planning des réunions, contenu, tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'étude, évolutions éventuelles du contexte réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, ...).

L'EPF sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude, et ceci suffisamment en avance pour permettre sa participation.

JPL
D

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF, la collectivité continuera à informer l'EPF de la suite opérationnelle du projet (dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur,...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30% de leur montant HT et d'un plafond de 7.000 € HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision du Directeur Général de l'EPF.

> Engagement financier lié aux opérations foncières

L'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

L'engagement financier de l'EPF pourra également concerner les études définies au a) ci-dessus qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF est limité à 400.000,00 euros sans que ce montant ne constitue une condition de légalité des acquisitions et/ou dépenses effectuées. D'un commun accord et à titre exceptionnel, ce montant pourra être dépassé.

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes, sachant que la durée maximum de portage est fixée individuellement pour chaque bien à **5 ans** à compter de sa date d'acquisition.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF. Elle sera notifiée à l'autre par un courrier recommandé ou un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par l'EPF dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 18 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 20.

S'il n'a pas été procédé à des acquisitions, la Collectivité pourra être tenu de rembourser à l'EPF l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.



Article 05 - Transmission de données

> Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF dans un format interopérable.

> Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 06 - Dispositif de suivi

L'EPF fera parvenir annuellement à la Collectivité le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'EPF ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

A l'issue de la revente des biens à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle aura choisi, la collectivité transmettra à l'EPF tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention.

Article 07 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

SPL
10/

CHAPITRE II - Acquisitions par l'Etablissement Public Foncier

Article 08 - Modalités d'acquisition

Sur le(s) site(s) opérationnel(s) ou de veille foncière défini(s) à l'article 02, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente (l'assemblée délibérante ou le Maire si celui-ci a reçu délégation) la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire, ceci à l'occasion de l'aliénation d'un bien ou sur le(s) périmètre(s) définis à l'article 2. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

Article 09 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois...) l'EPF pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant chaque signature de promesse de vente ou notification de mémoire (cas de la saisine du Juge de l'Expropriation), l'EPF avertira la Collectivité des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de **cinq (5) ans**, calculé individuellement parcelle par parcelle. Cette durée commencera à courir :

- pour les biens acquis à l'amiable et les biens préemptés : à compter de la signature de l'acte authentique d'achat ;

- pour les biens expropriés ou acquis par toute autre procédure, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités correspondantes.

Cette durée s'achèvera, pour chaque bien, à compter de la signature de l'acte authentique de revente.

Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la Collectivité feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à **1% par an** du montant des acquisitions hors frais. Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout semestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

A compter du 1^{er} semestre de l'année N+1 (N constituant l'année d'acquisition des premiers biens portés par l'EPF au titre des présentes), et ce chaque année jusqu'à la fin du portage, l'EPF notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, incluant les frais d'actualisation arrêtés au 31 décembre précédent.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux. Si jamais le taux d'actualisation devait être augmenté, le nouveau taux ne serait pas appliqué.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

SPL

rw

CHAPITRE III - Gestion des biens acquis

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

> Biens occupés au moment de l'acquisition

• Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants, les réparations courantes à la charge du propriétaire.

• Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité,

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

> Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Elle informera immédiatement l'EPF de ces mises en location ou à disposition.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « *Les dispositions de l'article 10 (de cette même loi), de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 **ne sont pas applicables** aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales* ». Il s'agit essentiellement :
 - ↳ Pour l'article 10, de la durée du bail
 - ↳ Pour l'article 15 I, alinéas 1 et 5, de la justification du congé donné par le bailleur à l'expiration du bail
 - ↳ Pour l'article 15 II, du droit de préemption du locataire en cas de vente du logement
 - ↳ Pour l'article 15 III, du congé si le locataire a plus de 70 ans et des ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC
 - ↳ Pour l'article 17 b), des règles de fixation du montant du loyer
 - ↳ Pour l'article 17 c), des conditions de réévaluation du montant du loyer au renouvellement du contrat ;
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution

DN

de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5 % de leur montant pour frais de gestion, conformément à l'article 18 b) de la présente convention.

> Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 13 - Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

SPL
m

Article 14 - Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera associée à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reportés sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.



CHAPITRE IV - Revente des biens acquis

Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions. Elle reste garante de cette cession.

Article 16 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 17 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur. Exceptionnellement, l'EPF pourra avoir recours aux actes administratifs.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 18 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien;

- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.);
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.);
- les coûts de gestion supportés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (dont assurances et impôts liés aux biens acquis);
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc. ;
- le coût des études liées au sit ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

L'Etablissement Public foncier de Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF pendant la durée de portage, déduction faite de 5% pour frais de gestion ;
- les recettes autres que locatives.

> Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la Collectivité, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Article 19 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale) et d'un éventuel différé de paiement qui serait accordé par l'EPF.

Article 20 - Pénalité en cas de non respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne respecte pas les engagements définis en préambule, elle sera redevable envers l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé à l'engagement pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Fait en quatre exemplaires,

A PLESLIN-TRIGAVOU, Le 29. 12 - 2014 Pour la commune de PLESLIN-TRIGAVOU Monsieur le Maire  Monsieur Jean-Paul LEROY	A RENNES, Le 22 DEC. 2014 Pour l'EPF Bretagne, Le Directeur Général,  Monsieur Didier VILAIN
--	---

CONVENTION OPERATIONNELLE D' ACTIONS FONCIERES PLEVENON (22) – LA VILLE HINGANT

Entre

La Commune de Plévenon, sise Rue du Cap à PLEVENON (22240), identifiée au SIREN sous le n°212 203 921 représentée par son Maire, Madame Claudine BELLIARD, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 21/11/2011, ci-après désignée "la Collectivité",

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1^{er}, CS 90721, 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514185792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n°514 185 792, représenté par son Directeur Général, M. Didier VILAIN, agissant en vertu d'une décision du Bureau en date du 08/11/2011,

D'autre part.



Sommaire

Sommaire.....	2
PREAMBULE	3
La Commune de Plevenon	3
L'Etablissement Public Foncier de Bretagne	4
Le Projet	5
CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION	7
Article 01 - Objet de la convention	7
Article 02 - Périmètre d'intervention	7
Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier 8	8
Article 04 - Durée de la convention - Résiliation	9
Article 05 - Transmission de données	10
Article 06 - Dispositif de suivi	10
Article 07 - Contentieux.....	10
CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER.....	11
Article 08 - Modalités d'acquisition	11
Article 09 - Prix d'acquisition	11
Article 10 - Durée du portage	11
Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	12
CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS	13
Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis	13
Article 13 - Assurance	15
Article 14 - Déconstruction – Dépollution – Études propres au site et Travaux divers 15	15
CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS	18
Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis	18
Article 16 - Choix des opérateurs	18
Article 17 - Conditions juridiques de la revente	18
Article 18 - Détermination du prix de cession	18
Article 19 - Paiement du prix lors de la revente	19
Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet 19	19

PREAMBULE

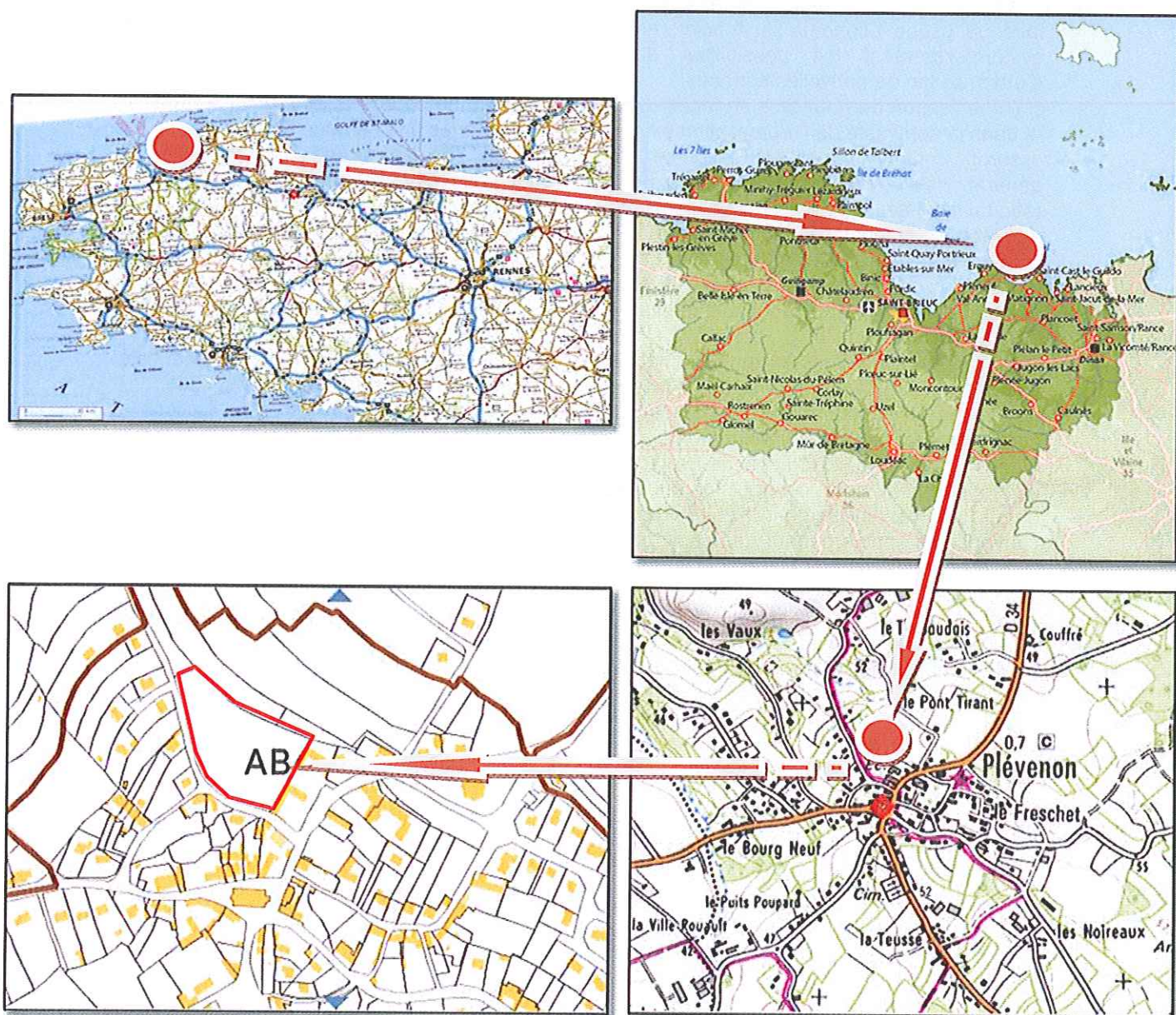
La Commune de Plevenon

Commune littorale (plus de 20 km de côte) située à 45 kilomètres à l'Est de Saint-Brieuc et à 50 kilomètres à l'Ouest de Saint-Malo, dans le département des Côtes d'Armor, Plevenon s'étend sur 13,7 km² et la densité de population est de 52 habitants par km². Sa population est de 729 habitants depuis le dernier recensement de 2009.

à compter du 1^{er} janvier 2012 - 746 "

Elle fait partie de l'arrondissement de Dinan et de la Communauté de communes du Pays de Matignon composée de neuf communes pour une population totale de 11 208 habitants (recensement 2006).

La commune est régie par un Plan d'Occupation des Sols et en cours d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.



av CN

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, l'établissement public foncier de Bretagne (établissement public d'État) a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Le soutien technique et/ou financier que peut apporter l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est formalisé par une convention dite "opérationnelle". Celle-ci peut découler d'une convention cadre passée avec un Établissement Public de Coopération Intercommunale ou être conclue en l'absence de convention cadre. Il est établi une convention opérationnelle par secteur de projet.

Lesdits projets doivent être en cohérence avec les objectifs définis dans les éléments de cadrage du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à savoir :

- faire un usage économe du foncier, en assurant une certaine densité et en recherchant systématiquement les possibilités de renouvellement urbain avant toute décision d'urbanisation de nouvelles surfaces ;
- si l'urbanisation de nouvelles surfaces est nécessaire, elle ne pourra se faire qu'en extension et dans la continuité de l'urbanisation existante, là encore avec une certaine densité ;
- assurer, lorsque cela est possible, une véritable mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, notamment dans les projets à dominante d'habitat, par l'introduction d'un ratio minimal de logements locatifs sociaux et d'accession sociale ;
- rechercher de nouvelles formes urbaines et de nouvelles organisations spatiales moins consommatrices de foncier ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012;
 - ↳ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique;
 - ↳ pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions
- encourager la qualité environnementale des opérations, notamment en respectant le label Qualiparc du Conseil Régional de Bretagne sur les zones d'activités. A ce titre, les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en application de la présente convention s'appuieront sur des choix techniques allant dans le sens d'un grand respect de l'environnement, d'une maîtrise des énergies et d'une qualité architecturale.

Le respect de ces objectifs par la Collectivité ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession conclus par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, précisant la nature des contraintes imposées.

Le Projet

Les objectifs de la Collectivité correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

En effet,

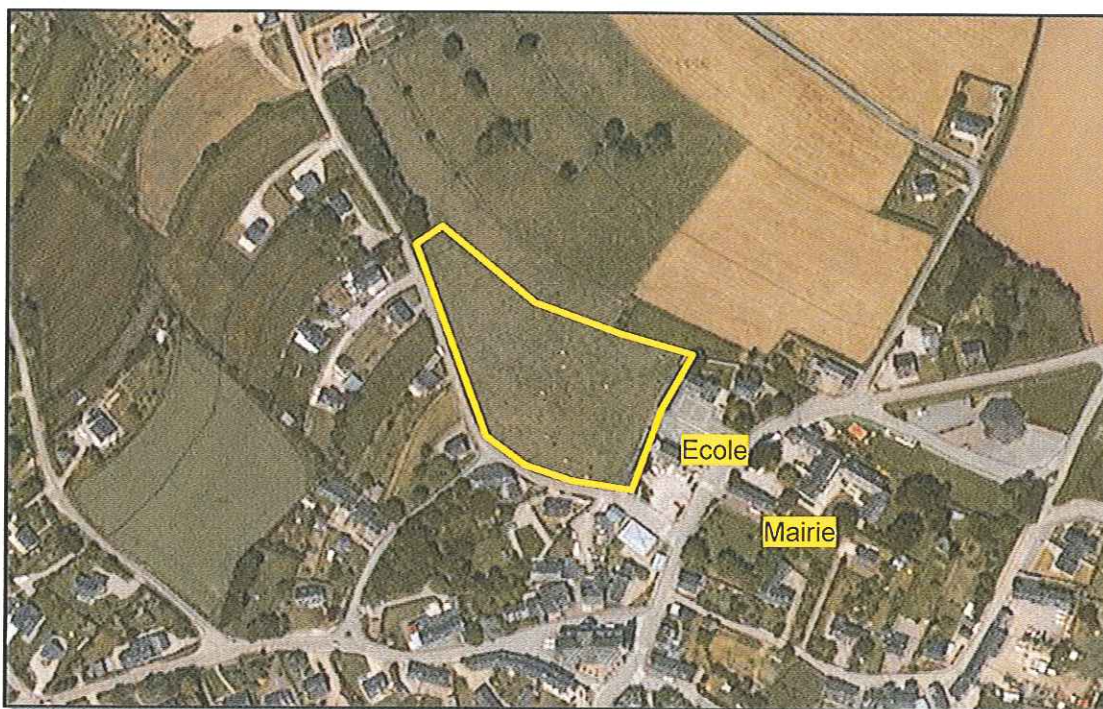
Marquée par un vieillissement notable de sa population (la part des moins de 20 ans (12,1%) baisse régulièrement à la faveur des plus de 60 ans (44,7%)) et une sur-représentation du nombre de résidences secondaires (48,5%), la commune souhaite créer les conditions d'une nouvelle attractivité en offrant des solutions de logement et d'hébergement pour les jeunes ménages et les personnes âgées à proximité immédiate de son centre-bourg.

De plus, le parc de logements de Plevenon est constitué à plus de 98% de maisons individuelles contre 82% au niveau départementale (chiffres 2007) et seul 10% des résidences principales sont occupées par des locataires. Seulement 20% du parc de logements dispose de moins de 4 pièces.

La municipalité souhaite revoir cette proportion de maisons individuelles et développer le parc de logements locatifs en imposant des densités minimales élevées pour les parties proches du bourg. Les personnes âgées vivent dans de grandes maisons dispersées sur le territoire, il est donc important de prévoir leur accueil dans le centre-bourg et de mutualiser les services (commerces,...) qui leur sont nécessaires.

Le SCOT du Pays de Dinan est en cours d'élaboration. Le P.A.D.D. d'ores et déjà débattu du P.L.U. en cours d'élaboration formule des principes de développement urbain : attirer de jeunes ménages pour relancer la croissance et le renouvellement démographique et développer une organisation de l'habitat autour du bourg. Pour cela, 4 secteurs de développement ont été identifiés dont celui de la rue de la Ville Hingant. Sur ce site de développement potentiel, une parcelle d'une contenance cadastrale de 8 653m², à proximité immédiate de l'école de la mairie et des commerces, a donc été identifiée pour constituer la première tranche de l'opération.

Eléments de situation :



Pour concrétiser cette volonté, la commune sollicite Foncier de Bretagne pour assurer la négociation, l'acquisition et le portage foncier de la parcelle et l'aider dans la définition et la mise en œuvre d'un projet d'opération communale, en continuité urbaine, respectant les principes de densité, de mixité sociale et intergénérationnelle. L'objectif est de construire 18 logements minimum dont 6 logements locatifs sociaux destinés pour 4 d'entre eux à des personnes à mobilité réduite et 2 autres à des familles.

A travers le projet de Centre bourg objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 30% de logements locatifs sociaux minimum (dont 20% d'hébergements pour personnes âgées)
- une densité minimale de 20 logements par hectare ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012;
 - ↳ pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions

La Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la Collectivité.

La Communauté de communes du Pays de Matignon a délivré un avis favorable sur le projet de la commune de Plevenon le 6 décembre 2010,

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 01 - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne seront revendus à la Collectivité ;
- à préciser les modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

La Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02.a ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens ;
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- réalisation d'études spécifiques et/ou de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Par ailleurs, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra, sur le périmètre le plus approprié, être associé aux études menées par la collectivité ou mener des études de sa propre initiative ou sur demande de la collectivité.

Article 02 - Périmètre d'intervention

a) Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment). Cette autorisation ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par la Collectivité d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs.
- Réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution)

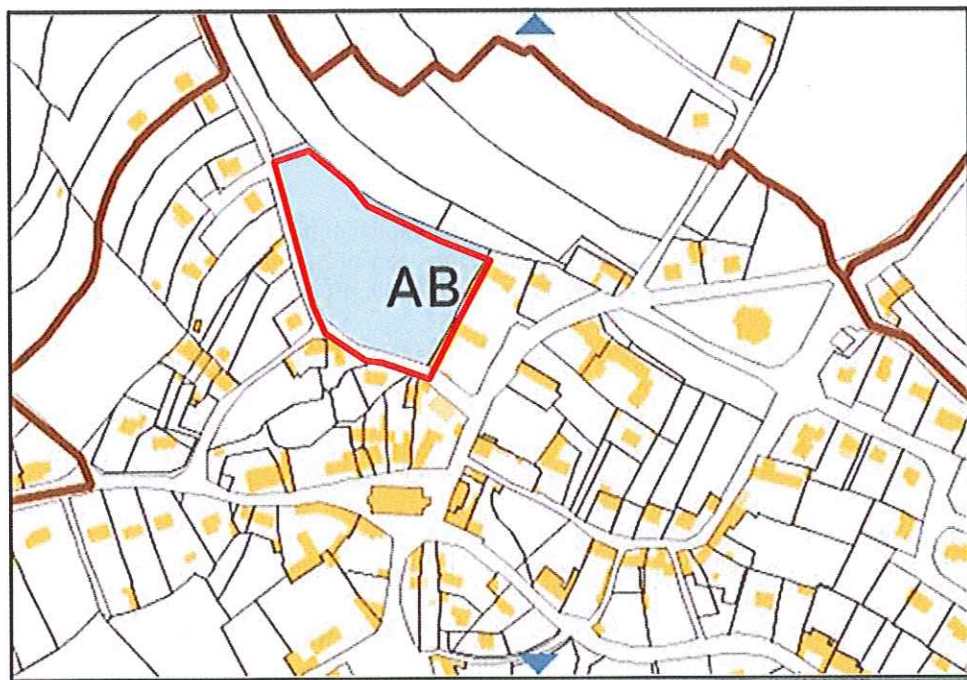
Situation des parcelles situées dans ce périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de PLEVENON	
Parcelle (référence cadastrale)	Contenance cadastrale à acquérir
AB 3	8 653 m ²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastre.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Plevenon est celui indiqué sur le plan ci-après.

Plan :



b) Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la collectivité signataire.

Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier

- Ingénierie et études préalables

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra mettre à disposition selon les besoins son ingénierie dans l'aide à la définition des projets et de leur suivi. Ces études concernent notamment des études de site, études urbaines, études de faisabilité, de pré-programmation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...

Il s'agira en particulier d'assister la collectivité dans la définition de son projet : aide à la rédaction du cahier des charges, choix des prestataires, expertise d'études... l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra également, et au regard des besoins et moyens de la collectivité, réaliser en propre des études ponctuelles dans l'aide à la réalisation du projet à son initiative ou à la demande de la collectivité.

- Engagement financier

L'engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.)
- des indemnités liées aux évictions
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution)
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux)
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

L'engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra également concerner les études générales (études de faisabilité, d'opportunité, d'urbanisme, de définition, etc.) qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être imputées sur le prix de revente des biens acquis.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne participera au financement des études ne pouvant pas s'imputer sur le prix de revente dans la double limite de 50 % de leur montant et d'un plafond de 6000€ HT.

Conformément au règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, la présente convention ayant été approuvée par son Bureau, l'engagement financier global de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ne pourra dépasser trois millions d'euros.

Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes, sachant que la durée maximum de portage est fixée individuellement pour chaque parcelle à 5 ans à compter de sa date d'acquisition.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou du Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à un inventaire des pièces du dossier. L'ensemble des pièces du dossier sera remis à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 18 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 20.

Article 05 - Transmission de données

a) Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, ZPPAUP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique. Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans un format interopérable.

b) Plan cadastral

La Collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne son plan cadastral, élément essentiel pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans la connaissance de son foncier, de préférence dans un format numérique. Elle transmettra également les relevés de propriété de chaque parcelle concernée par l'opération.

c) Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

d) Données produites par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne s'engage, en fin de mission, à remettre à la Collectivité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

Article 06 - Dispositif de suivi

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin et au minimum une fois par an, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Article 07 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Article 08 - Modalités d'acquisition

Sur le(s) site(s) opérationnel(s) défini(s) à l'article 02.a, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur un droit de délaissement, soit par expropriation.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente (l'assemblée délibérante ou le Maire si celui-ci a reçu délégation pour déléguer les droits de préemption) la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 02.a, de son droit de préemption urbain ou en ZAD et de tout droit de priorité ou de délaissement défini par le Code de l'Urbanisme dont elle serait titulaire.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de délaissement, la collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

Article 09 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par Foncier de Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (y compris la marge de négociation éventuellement accordée par cet organisme), ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur à 75 000 €, absence de réponse dans le délai d'un mois...) Foncier de Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur à 75 000 € sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant chaque signature de promesse de vente ou notification de mémoire (cas de la saisine du Juge de l'Expropriation), Foncier de Bretagne avertira la Collectivité des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de 5 ans, calculé individuellement parcelle par parcelle.
Cette durée commencera à courir :

- pour les biens acquis à l'amiable et les biens préemptés : à compter de la signature de l'acte authentique d'achat ;
- pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Cette durée s'achèvera, pour chaque bien, à compter de la signature de l'acte authentique de revente.

Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la Collectivité feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 2% par an du montant des acquisitions hors frais. En cas de portage pour une année non entière, le calcul se fera prorata temporis du nombre de jours de portage pour cette année.

Cela signifie que chaque année, durant le 1^{er} semestre de l'année N+1, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne notifiera à la Collectivité, l'état des frais d'actualisation dus pour l'année N, en fonction du nombre de jours de portage durant cette année.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux. Si jamais le taux d'actualisation devait être augmenté, le nouveau taux ne serait pas appliqué.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'Etablissement Public Foncier de Bretagne informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion porte avant tout sur la gestion courante comprenant notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous huit jours maximum l'Etablissement Public Foncier de Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

a) Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne se charge de la libération des biens. L'Etablissement Public Foncier de Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'Etablissement Public Foncier de Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité, En particulier, la Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

b) Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose que « *Les dispositions de l'article 10 (de cette même loi), de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 **ne sont pas applicables** aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales* ». Il s'agit essentiellement :
 - ↳ Pour l'article 10, de la durée du bail
 - ↳ Pour l'article 15 I, alinéas 1 et 5, de la justification du congé donné par le bailleur à l'expiration du bail
 - ↳ Pour l'article 15 II, du droit de préemption du locataire en cas de vente du logement
 - ↳ Pour l'article 15 III, du congé si le locataire a plus de 70 ans et des ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC
 - ↳ Pour l'article 17 b), des règles de fixation du montant du loyer
 - ↳ Pour l'article 17 c), des conditions de réévaluation du montant du loyer au renouvellement du contrat ;
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... *ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive*".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5 % de leur montant pour frais de gestion, conformément à l'article 18 b) de la présente convention.

c) Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

d) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

Les travaux portant sur la remise en état des biens (mise en sécurité, démolition, dépollution...) peuvent être effectués par la Collectivité ou l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Quelque soit la solution retenue, la Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

e) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'Etablissement Public Foncier de Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Là encore, la maîtrise d'ouvrage des travaux pourra être confiée à la Collectivité si celle-ci le souhaite. Elle sera alors seule responsable desdits travaux et en assumera la charge financière dans les mêmes conditions que les travaux prévus à l'article 14.a de la présente convention.

Article 13 - Assurance

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage. **Aussi, il appartiendra à la Collectivité d'assurer les dommages aux biens, comme si celle-ci en était le propriétaire. Elle fournira un justificatif d'assurance dans le mois suivant l'acquisition.**

Si l'assureur de la Collectivité refuse d'assumer cette prise en charge, la Collectivité en avertira l'Etablissement Public Foncier de Bretagne avant la signature de l'acte authentique de manière à ce que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne reprenne à son compte le contrat d'assurance de l'ancien propriétaire.

Article 14 - Déconstruction – Dépollution – Études propres au site et Travaux divers

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

a) Si les travaux et/ou études sont effectués par la Collectivité

Par les présentes, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne autorise la Collectivité à effectuer toutes études et tous types de travaux, y compris réhabilitation, dépollution et déconstruction, sur les bâtiments acquis par lui pour le compte de la Collectivité, sous réserve d'avertir par écrit l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Pour cela, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne autorise la Collectivité à procéder à toutes les démarches administratives et à effectuer les demandes d'autorisations nécessaires.

Maîtrise d'ouvrage

La Collectivité, pour le compte de laquelle les travaux et études seront exécutés, prendra l'initiative, aura la maîtrise d'ouvrage, prendra la direction et assurera le financement de ces travaux et études.

Désamiantage – matériaux polluants

La Collectivité se chargera de procéder à un repérage de tous les matériaux polluants du bâtiment et de tous ceux contenant de l'amiante, et ce, pour éviter tout risque de pollution des riverains, et tous risques pour la santé des salariés des entreprises de démolition en application de l'article R 1334-27 du Code de la Santé Publique ou de toute autre disposition légale qui lui serait substituée.

Si les diagnostics techniques font état de la présence de matériaux et/ou de produits polluants (amiante, plomb, etc.) la Collectivité ou le maître d'œuvre des travaux se chargera de faire procéder à l'enlèvement de tous ces matériaux avant tout début de travaux.

En cas de survenance de dommages liés à la présence d'amiante ou de tout autre produit polluant ou dangereux, la responsabilité de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ne pourra être engagée.

Responsabilité et recours

La Collectivité, maître d'ouvrage des travaux, sera seule responsable de tous les dommages susceptibles d'intervenir dans le cadre desdits travaux. Elle sera tenue de prendre toutes les dispositions nécessaires, pour assurer la sécurité des personnes et des biens, lors de ses activités.

Si de quelconques dommages affectant les équipements et les accès devaient survenir, du fait ou indépendamment de son activité, la Collectivité sera tenue de prendre toutes les mesures immédiates pour sauvegarder la sécurité du public et la conservation des biens.

En cas de survenance d'un dommage en lien avec les travaux, la Collectivité s'engage à tout mettre en œuvre pour assurer la réparation dudit dommage.

La Collectivité devra contracter toutes les assurances nécessaires garantissant sa responsabilité à l'égard des tiers en cas d'accidents ou de dommages causés par la conduite des travaux ou les modalités de leur exécution.

La Collectivité ne pourra exercer aucun recours ni appel en garantie contre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en cas de dommages de travaux publics ou pour tout autre préjudice dont elle pourrait être rendue responsable.

Enfin, la Collectivité s'engage à garantir l'Etablissement Public Foncier de Bretagne de tous les frais et condamnations qui pourraient être prononcés dans le cadre des travaux en sa qualité de propriétaire de l'ensemble immobilier objet des présentes.

Revente

En cas de démolition du bâti, la Collectivité s'engage à racheter ou à faire racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur la base d'un bien bâti, conformément aux termes de l'article 18 de la présente convention.

En cas de réhabilitation, il ne pourra bien sûr être appliquée aucune plus-value au bien au jour de la revente, le prix se calculant conformément à l'article 18 des présentes. Toutefois, si les travaux de réhabilitation devaient alourdir les charges, notamment fiscales que doit supporter l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en tant que propriétaire (cas par exemple de la TLE perçue en 2 fois à 18 mois d'intervalle), lesdites charges seraient entièrement récupérables auprès de la Collectivité.

Dépôt de demandes

En vue de la réalisation de travaux et/ou études, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne autorise la Collectivité à déposer toute demande d'autorisation auprès de tout organisme privé ou public y compris permis de construire, de démolir ou permis d'aménager.

b) Si les travaux et/ou études sont effectués par l'Etablissement Public Foncier

Sur les emprises qu'il a acquises, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera associée à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. Elle pourra également être associée au choix des prestataires.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reportés sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions. Elle reste garante de cette cession.

Article 16 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), la Collectivité procèdera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 17 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne par préemption ou par expropriation devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte administratif au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra avoir recours aux services d'un notaire ou d'un avocat. Dans ce cas les frais afférents seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession à un opérateur autre que la Collectivité comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'opérateur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 18 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

a) Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.) ;



cB

- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (dont assurances et impôts liés aux biens acquis) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) ;
- le coût des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation

b) Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour la réalisation du projet ; A cet égard, dans le cas où la collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.
- les recettes locatives reçues par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pendant la durée de portage. Cependant, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne retiendra 5% du montant de ces recettes au titre des frais de gestion, sauf conditions particulières précisées au cas par cas ;
- les recettes autres que locatives.

c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la Collectivité, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Article 19 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale).

Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne respecte pas les engagements définis en préambule, elle sera redevable envers l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé à l'engagement pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Fait en quatre exemplaires originaux,

A PLEVENON, le 03/04/2012.

Pour la Commune de PLEVENON

Le Maire



Le Maire,
Claudine BELLARD

A RENNES, le 13/4/2012

Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

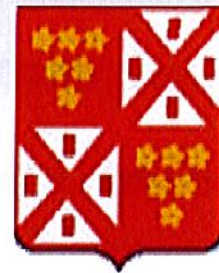
Le Directeur Général

[Signature]



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

REÇU LE
21 NOV. 2016
MAIRIE DE PLOUËR SUR RANCE



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE PLOUËR SUR RANCE

SECTEUR Projet d'éco quartier

Entre :

La commune de Plouër-sur-Rance dont le siège est situé Le Bourg, 22490 Plouër-Sur-Rance, identifié au SIREN sous le n° 2012202139 représentée par son Maire, Serge SIMON, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 26/09/2016

Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 27 septembre 2016,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

CS



Sommaire

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION	6
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	6
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	7
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	9
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	9
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	11
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	11
Article 2.4 - Transmission de données	11
Article 2.5 - Dispositif de suivi	12
Article 2.6 - Contentieux	12
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE	13
Article 3.1 - Modalités d'acquisition	13
Article 3.2 - Prix d'acquisition	13
Article 3.3 - Durée du portage	13
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	14
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE	15
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	15
Article 4.2 - Assurance	17
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	18
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS	19
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	19
Article 5.2 - Choix des opérateurs	19
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente	19
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	19
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente	22
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet	22

Préambule

PLOUËR-SUR-RANCE

A 20km de Saint-Malo, 18km de Dinard et 10km de Dinan, la commune de Plouër-sur-Rance est située au cœur de l'estuaire de la Rance, au centre de gravité du triangle Dinan, Dinard et Saint-Malo. Plouër-sur-Rance, avec ses 16 km de rivages, compte un port de plaisance, un centre nautique, un bourg modeste et de nombreux hameaux environnants ainsi qu'une zone artisanale et commerciale dynamique

Elle dépend de la communauté de communes Rance Frémur et du Pays de Dinan. Sa superficie est de 19,9 km² et la population municipale est de 3408 habitants (chiffres - recensement 2012).

Elle est située dans le périmètre du SCOT du Pays de Dinan, approuvé le 12 juillet 2013. Le SCOT distingue quatre familles de communes, Plouër-sur-Rance est identifié comme pôle relais estuarien.

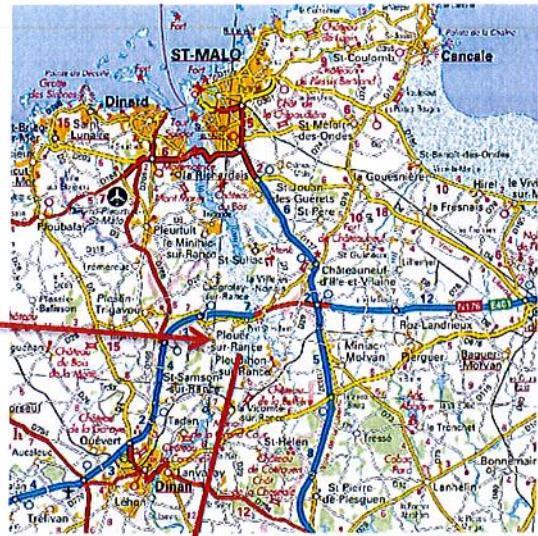
Afin de maîtriser l'impact foncier de ses développements, le SCOT fixe une densité minimale moyenne pour les pôles relais estuarien à 20 logements/hectare.

Les orientations du SCOT sont les suivantes :

- 1) Une répartition démographique cohérente selon les échelles de territoire
- 2) Un urbanisme durable et économe en espace : pour limiter l'étalement urbain et gérer le foncier, 2 leviers sont mobilisés : le renouvellement urbain et la maîtrise et la réduction des extensions du tissu urbain. Le SCOT privilégie le renouvellement urbain et la densification des opérations d'habitat au sein des zones urbaines existantes et souhaite particulièrement optimiser et intensifier les espaces de centralités urbaines (centre-ville, bourgs et villages pôle d'attraction...). Dans chaque commune, le développement de l'habitat par renouvellement urbain sera privilégié aux extensions, et notamment à proximité des équipements, des services et des commerces des centralités et dans les secteurs desservis par les transports en communs.
- 3) La constitution d'un parc résidentiel diversifié :
 - le parc de logements aidés : l'objectif minimal inscrit dans le projet est un nombre de logements sociaux à produire de l'ordre de 1950 unités, à l'horizon du SCOT. La communauté de communes Rance Frémur doit ainsi programmer 110 logements sociaux.
 - un parc résidentiel adapté à toutes les populations : mixité dans l'offre de logements
- 4) Des logiques d'aménagements respectueux des espaces ruraux : la mixité des fonctions est privilégiée : le commerce, les services, l'hébergement hôtelier, l'activité artisanale peu nuisante sont des activités économiques compatibles avec la proximité de l'habitat. Elles participent à l'animation urbaine et à l'attractivité du centre-ville. En outre, concernant le commerce, la motivation commune d'assurer l'équilibre entre l'offre de centralité et l'offre hors centralité est une priorité. L'objectif est de renforcer les dynamiques commerciales des centres villes, centre-bourg et des hameaux pôles d'attraction.
- 5) L'amélioration des performances thermiques des logements.

C

S-S.



W

S.S.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet éco quartier sur la commune de Plouër-sur-Rance décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et Plouër-sur-Rance.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

a

S.S.

CHAPITRE I - Objet de la convention

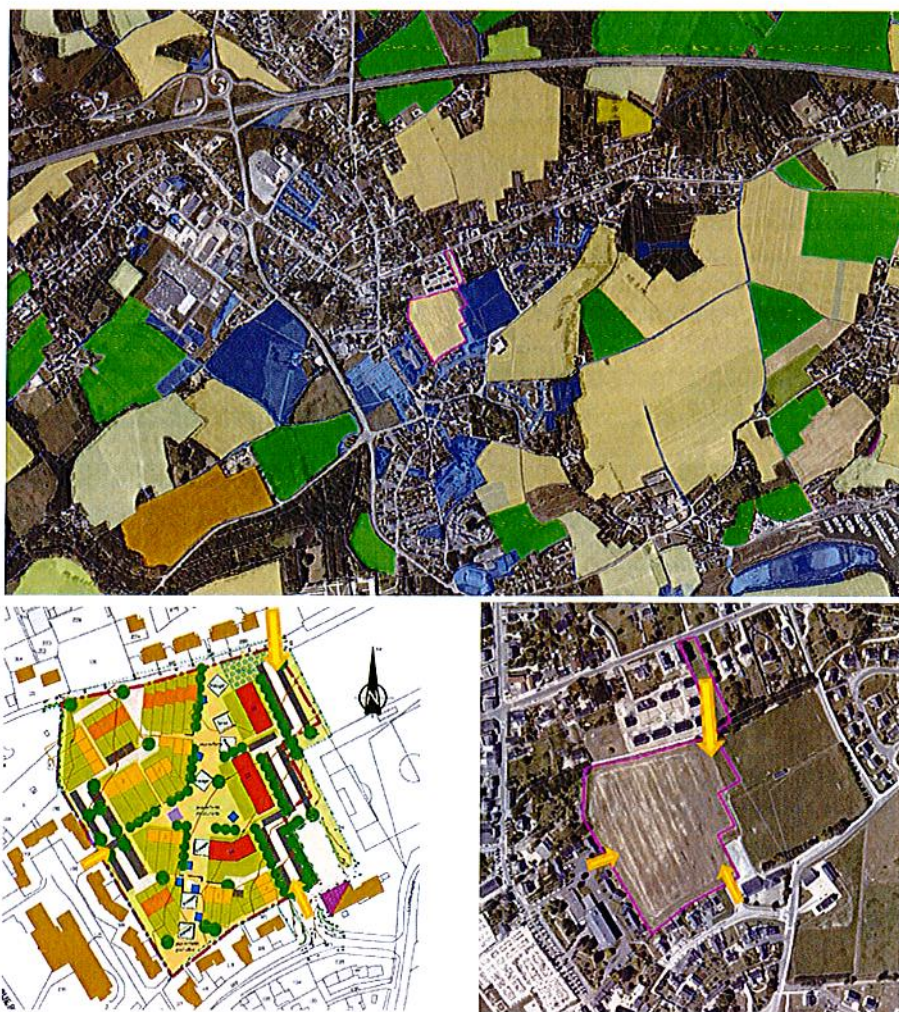
La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

Dans le cadre de son développement, la commune de Plouër-sur-Rance a mis en œuvre une étude de faisabilité, menée par le cabinet Sétur, pour établir les possibilités d'aménagement d'un éco-quartier sur un terrain de 2,5 hectares situé en cœur de bourg (à 150 mètres de la mairie et de l'église). En effet, ce terrain, présentant un potentiel d'urbanisation en centre-bourg, est aujourd'hui un terrain agricole dont l'exploitation est rendue difficile par l'urbanisation qui l'enserre. Entouré de plusieurs quartiers d'habitation au Nord, à l'Ouest et au Sud, ce terrain est bordé à l'Est par les terrains de sport. La création d'un nouveau quartier, intégré à l'urbanisation environnante, permettrait notamment de recréer un lien plus direct entre la partie Nord de la commune et le cœur de bourg.

Les aménagements proposés par le cabinet Sétur, suite à une étude menée en très forte concertation avec les élus et les habitants, ont ainsi été pensés pour permettre le développement d'un nouveau quartier avec des points d'accroche forts avec l'existant et avec une urbanisation qui structure le lien social et privilégie les échanges intra et inter quartiers. De ce fait, ils intègrent une coulée verte permettant une lecture visuelle du centre-bourg ainsi qu'une liaison douce au centre-bourg et aux équipements publics, mais également aux autres quartiers. Redynamisation du centre-bourg grâce à cet éco quartier.



A travers le projet d'éco quartier, objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités.

La Communauté de Communes Rance-Frémur a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Plouër-sur-Rance par 02/09/2016.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

S.S. a

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30 % de leur montant HT et d'un plafond de 5.000,00 € HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc. ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne.

S.S. 

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire.
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

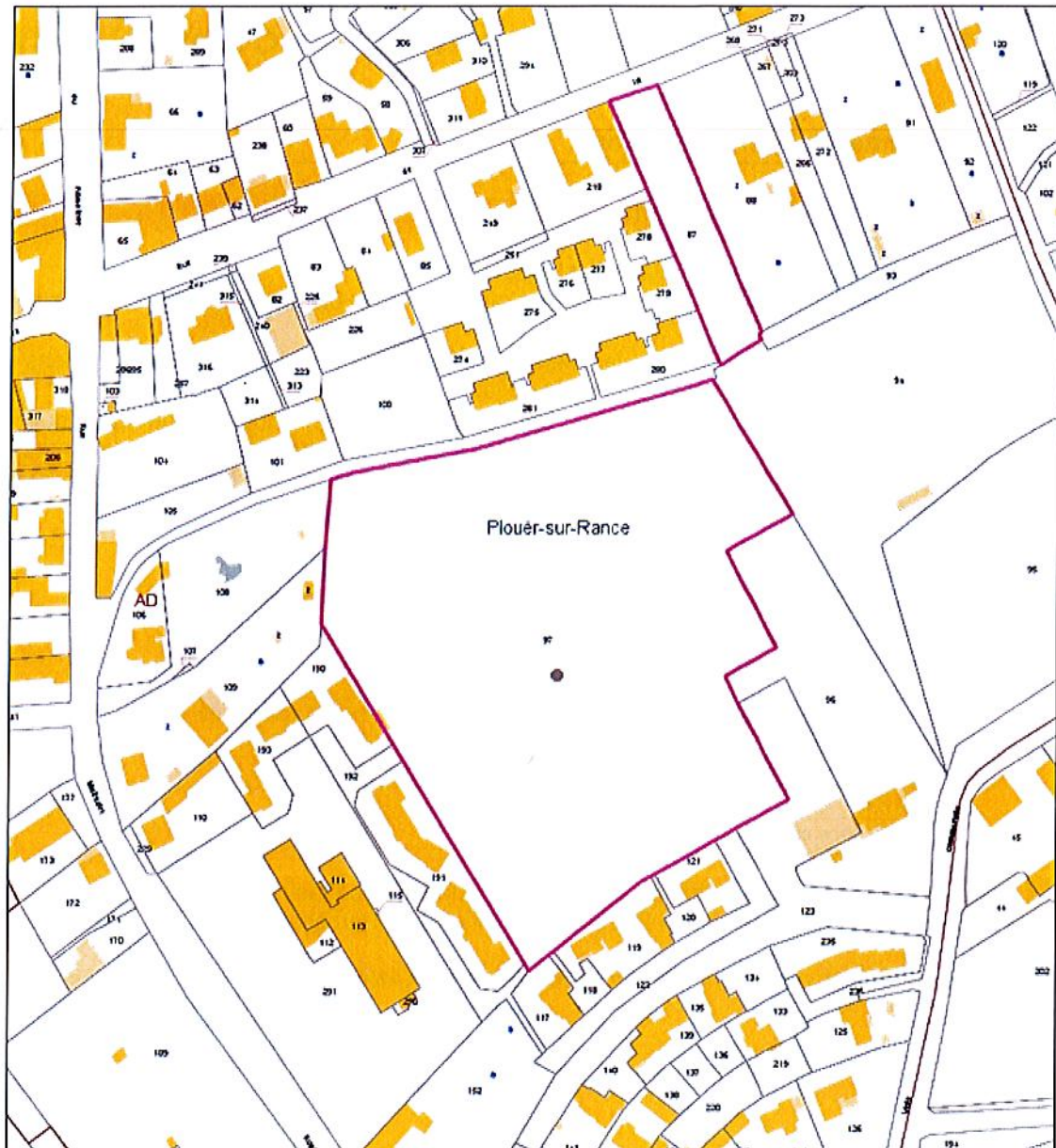
Commune de PLOUER-SUR-RANCE	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
AD 97	24 063 m ²
AD 87	1 883m ²
Contenance cadastrale totale	25946 m²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de **PLOUER-SUR-RANCE** est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.

C

S.S.



> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

S.S

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 27 novembre 2023.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de la Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.9 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 550.000,00euros HT.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

S.S.

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.
La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.9 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

S.S. 

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout du délai légal dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne avertira la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard à la date de fin de la présente convention opérationnelle. Cette date maximale de fin de portage concerne également les biens éventuellement acquis dans le cadre d'une convention de veille foncière et s'intégrant à la présente convention opérationnelle.

a

S.S.

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

✓

S.S.

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments ;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squatt), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squatt), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Il l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

S. S.

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procèdera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

S.S. 

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

C
S.S

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

6

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;

- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique, mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols ;
- l'EPF Bretagne peut être amené à traiter la pollution liée à une activité antérieure du site, de manière à stopper son éventuelle migration, conformément à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- la dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficacité globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil dans le cas où le bien a subi un dommage avant l'acquisition par l'EPF Bretagne ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 40%.

Dans le cas où la Collectivité s'engage en outre à produire 50% de logements abordables, dont 30% de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI, la minoration pourra être portée à 60% du coût des travaux.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 50% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...), et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 50 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

A ce stade, il n'est pas envisagé de mettre en œuvre le dispositif de minoration.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les

différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A Ploëur-sur-Rance Le 21/11/2016. Pour la Commune de Ploëur-sur-Rance  Monsieur Serge SIMON	A Rennes, Le 17 novembre 2016 Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale,  Madame Carole CONTAMINE
---	--

AVIS DU CONTRÔLEUR GENERAL EPFB	
Favorable	Défavorable
N°	
Date :	
Signature:	



**CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACTIONS FONCIERES**

COMMUNE DE PLUMAUGAT

SECTEUR « RUE DE CAULNES - CO »

Entre :

La commune de Plumaugat dont le siège est situé 1 place de l'Eglise - Le Bourg, 22250 PLUMAUGAT, identifiée au SIREN sous le n°212202402, représentée par son Maire, Mickaël CHEVALIER, dûment habilité(e) à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 3 octobre 2018,

Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 25 septembre 2018,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

u RC



Sommaire

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION	6
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	6
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	7
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	10
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	10
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	11
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	12
Article 2.4 - Transmission de données	12
Article 2.5 - Dispositif de suivi	13
Article 2.6 - Contentieux	13
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE	14
Article 3.1 - Modalités d'acquisition	14
Article 3.2 - Prix d'acquisition	14
Article 3.3 - Durée du portage	14
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	15
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE	16
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	16
Article 4.2 - Assurance	18
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	19
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS	20
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	20
Article 5.2 - Choix des opérateurs	20
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente	20
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	20
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente	23
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet	23

AC W

Préambule

La commune de Plumaugat

Plumaugat est une commune costarmoricaine, se situant à l'extrémité sud du Pays de Dinan et distante d'une cinquantaine de kilomètres de Rennes et de Saint-Brieuc. Elle se trouve au centre du bassin de vie de Saint-Méen le Grand, Caulnes et Broons et fait partie du territoire de la communauté de communes du Pays de Caulnes amenée à fusionner avec Dinan Communauté au 1er janvier 2017.

La commune est couverte par le périmètre du :

Programme Local de L'Habitat (PLH) de Dinan Communauté, approuvé le 09/11/2012 dont les orientations sont :

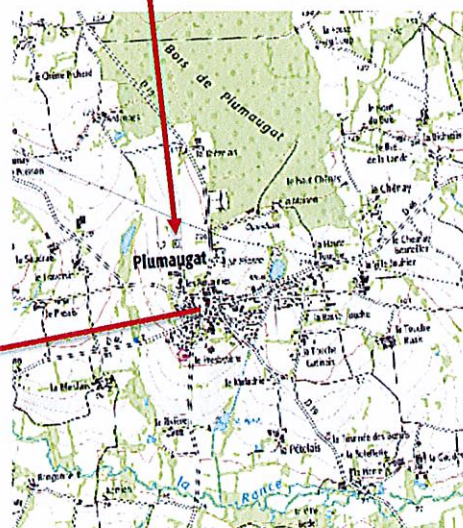
- Maintenir la dynamique démographique dans le sens d'un rééquilibrage territorial
- S'inscrire dans une logique de développement durable
- Requalifier le parc ancien, privé et social
- Renforcer la mixité sociale :
 - Dans le PLH, viser 50% de la production de logements en secteur aidé
 - Dans le parc locatif social, poursuivre le renouvellement du parc le plus obsolète
 - Des objectifs adaptés au contexte actuel de distribution des autorisations de financement du logement locatif sociale sur le territoire
- Asseoir la politique d'accueil des populations spécifiques :

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014 dont les orientations sont :

- Structurer les développements résidentiels et accorder les exigences sur la base de l'armature territoriale :
 - Par une répartition démographique cohérente selon les échelles de territoire
 - A travers un urbanisme durable et économe en espace
 - Par la constitution d'un parc résidentiel diversifié (le parc de logements aidés et un parc résidentiel adapté à toutes les populations)
 - A travers des logiques d'aménagement respectueux des espaces ruraux
 - Par l'amélioration des performances thermiques des logements
- Assurer le développement des pôles d'emplois et pérenniser les dynamiques économiques du Pays
- Coordonner la mobilité des populations avec l'organisation territoriale et anticiper la connexion numérique du territoire
- Respecter la structuration de la trame verte et bleue et la capacité des ressources naturelles du territoire
- Mettre en place une politique visant la maîtrise de l'énergie et le développement des énergies renouvelables
- L'application partagée de la loi littorale

Dans le SCOT, Plumaugat fait partie du maillage communal des 61 communes de l'espace rural. Le SCOT présente pour objectif global de réduire de moitié la consommation d'espace. Il impose une densité minimale moyenne à l'échelle communale fixée à 15log/ha. En matière d'habitat, le SCOT fixe pour objectif la programmation d'un taux minimal de logements sociaux à 10% des besoins estimés en résidences principales en sachant que 50% minimum des logements sociaux programmés devront être logements locatifs sociaux.

~ RC



AC w

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet « Rue de Caulnes - CO » sur la commune de Plumaugat décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de Plumaugat.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

u RL

CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

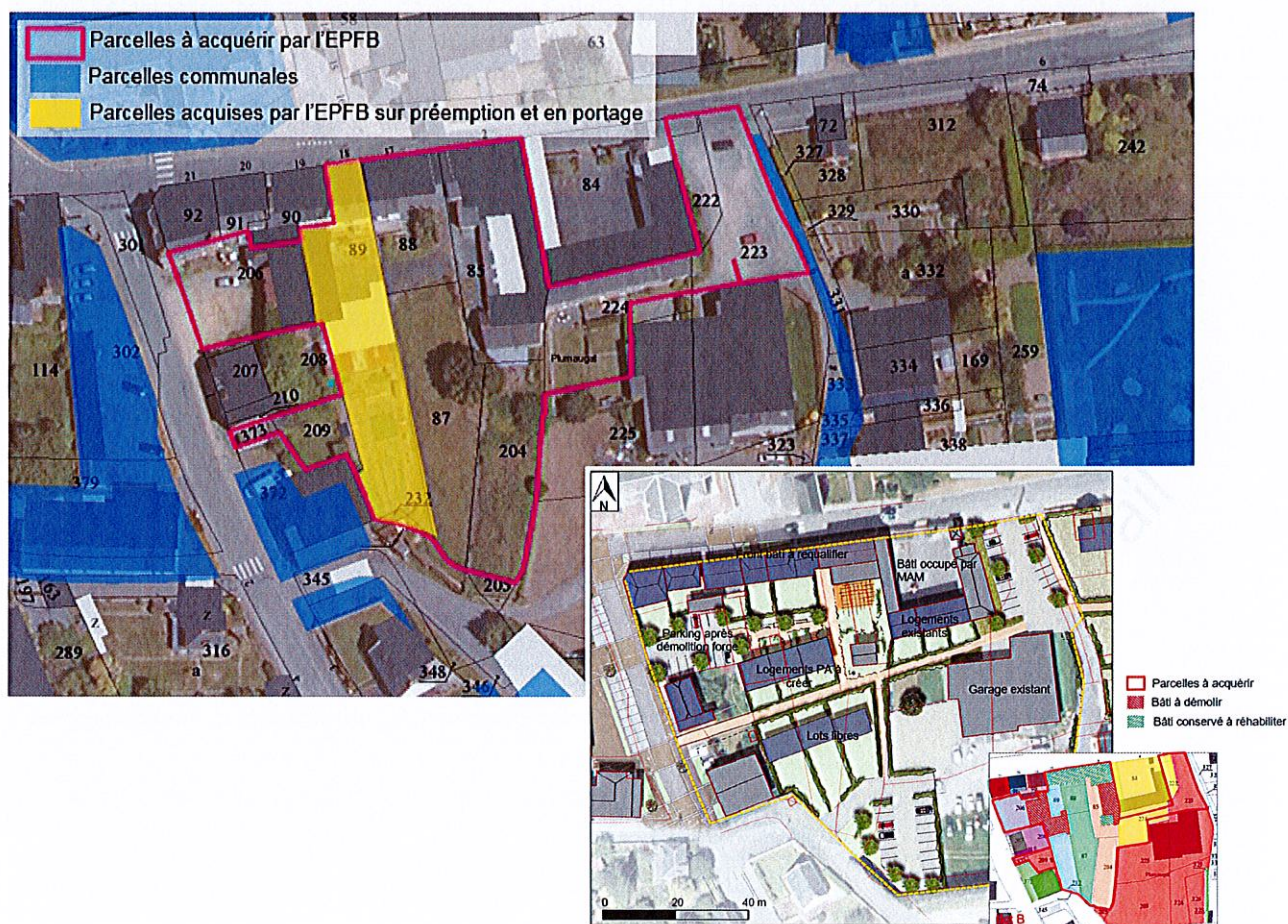
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

Plumaugat se situe à l'extrémité sud du Pays de Dinan et distante d'une cinquantaine de kilomètres de Rennes et de Saint-Brieuc. Elle se trouve au centre du bassin de vie de Saint-Méen le Grand, Caulnes et Broons et fait partie de Dinan Agglomération.

L'urbanisation communale se structure autour du tracé de la RD46 traversant le bourg. L'hyper centre est fortement marqué par la présence de l'église surplombant le reste du tissu urbain. Le bâti du centre-bourg est touché par la vacance et présente de forts enjeux de requalification en complément de la reconfiguration des espaces publics.

La commune a lancé avec le soutien de l'EPF Bretagne une étude urbaine de restructuration du centre-bourg dans le cadre d'une convention de veille foncière aujourd'hui arrivée à échéance depuis fin avril 2018. Dans le cadre de cette étude, un îlot situé entre la rue de Caulnes et l'église au nord, la rue de Lanrelas à l'ouest, le lotissement communal du vieux chêne au sud et à l'est a été particulièrement ciblé comme à restructurer. Cet îlot accueille un certain nombre de biens aujourd'hui en vente (maisons d'habitation, ancien bar-tabac-bowling), des biens bâtis vacants dégradés et un garage en activité susceptible de muter à moyen-long terme.

Dans le prolongement de la CVF et à la suite de l'étude urbaine, la commune souhaite conclure avec l'EPF Bretagne une convention opérationnelle pour permettre la maîtrise foncière d'un secteur de projet.



A travers le projet « Rue de Caulnes - CO » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités.

La commune de Plumaugat fait partie de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 29 janvier 2018. Dans cette convention cadre, le projet « Rue de Caulnes - CO » fait partie de l'enjeu « Favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes ».

La communauté d'agglomération Dinan Agglomération a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Plumaugat par courrier en date du 24 septembre 2018.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

6 11

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30 % de leur montant HT et d'un plafond de 7000 € HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasite), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc. ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire.
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

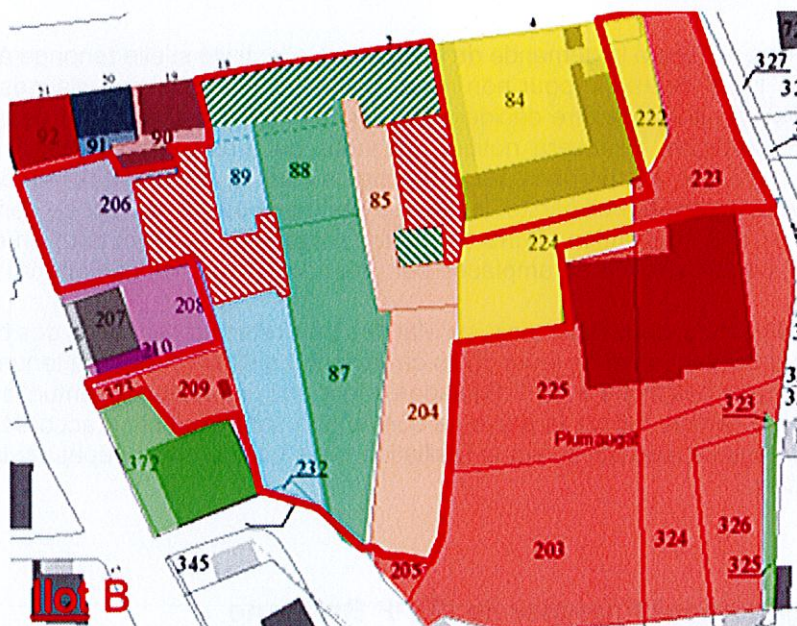
Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de Plumaugat	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
AB 206	407m ²
AB 89	766m ²
AB 232	13m ²
AB 88	353m ²
AB 87	584m ²
AB 85	641m ²
AB 204	470m ²
AB 224p	330m ²
AB 223p	455m ²
AB 222	125m ²
AB 84p	20m ²
AB 373	26m ²
AB 209p	138m ²
Contenance cadastrale totale	4 328m² environ

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Plumaugat est celui indiqué en rouge sur le plan ci-après.

NC W



> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle a été précédée par une convention de veille foncière signée le 14 mai 2016. Dans ce cadre, deux biens (parcelles AB 89 et 232) ont été acquis par l'EPF Bretagne le 25/11/2017. Conformément aux dispositions du PPI 2016-2020 de l'EPF Bretagne (p.66), « si des acquisitions ont été réalisées dans le cadre d'une CVF préalable, la durée de la convention opérationnelle sera recalculée de façon à ce que la durée de portage de ces premières acquisitions ne dépasse pas 7 années ».

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 25 novembre 2024 (soit 7 ans après la première acquisition en date du 25/11/2017).

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Dinan Agglomération, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle a une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

~ ~

La convention peut être résiliée à la demande de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de vente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 410 000 €.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

nc

W

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

~ NC

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout du délai légal dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne avertira la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard à la date de fin de la présente convention opérationnelle. Cette date maximale de fin de portage concerne également les biens éventuellement acquis dans le cadre d'une convention de veille foncière et s'intégrant à la présente convention opérationnelle.

En l'espèce, la présente convention opérationnelle été précédée par une convention de veille foncière signée le 14 mai 2016. Dans ce cadre, le bien suivant a été acquis le :

AC L

Commune de Plumaugat		
Références cadastrales	Contenance cadastrale	Date d'acquisition
AB 89 et 232	779 m ²	25/11/2017

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

LC NC

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments ;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.



Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procèdera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité, En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

~ M

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

RC

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procèdera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

~ RC

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;

nc

- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il peut également s'appliquer à des opérations dérogoires aux critères habituels d'intervention de l'EPF, sur la thématique "habitat et mixité fonctionnelle", dans le cadre de dispositifs approuvés par le Conseil d'administration de l'EPF (notamment de type expérimentation redynamisation des centralités comme les appels à candidatures "Dynamisme des centralités en Bretagne" Etat - Conseil régional – CDC – EPF ou "Action Cœur de ville"). Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols :
 - sur site, pour rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,
 - éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;

La dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet ;

- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ainsi que suite à un dommage ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

4 ML

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...) et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires. Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait aménagement de 20€/m² foncier pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi, en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 60 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que le dispositif de minoration foncière pourrait être mis en œuvre.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les

Rc W

différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

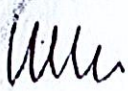
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A <i>Plumaugat</i> Le <i>18 octobre 2018</i> Pour la commune de Plumaugat, Le Maire,  Mickaël CHEVALIER	A Rennes, Le <i>16 octobre 2018</i> Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale,  Carole CONTAMINE
---	---

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N° : <i>727</i>
Date : <i>25 oct 2018</i>
Signature : Jean-Philippe PIERRE


AC

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE TADEN

Ilot de la rue Guérault, rue Souquet et Chemin des lavandières

Entre :

La commune de TADEN dont le siège est situé 7 rue du Manoir 22100 TADEN, identifié au SIREN sous le n° 2012.203.392 représentée par son Maire, Madame Evelyne THOREUX, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 21 juin 2017, Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 27 juin 2017, Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

C *ET*



Sommaire

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION	5
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	5
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	7
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	9
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	9
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	10
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	11
Article 2.4 - Transmission de données.....	11
Article 2.5 - Dispositif de suivi	12
Article 2.6 - Contentieux.....	13
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE	14
Article 3.1 - Modalités d'acquisition.....	14
Article 3.2 - Prix d'acquisition	14
Article 3.3 - Durée du portage	14
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	14
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE.....	16
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	16
Article 4.2 - Assurance	18
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	19
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS	20
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	20
Article 5.2 - Choix des opérateurs.....	20
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente.....	20
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	20
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente	23
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet.....	23

W

ET

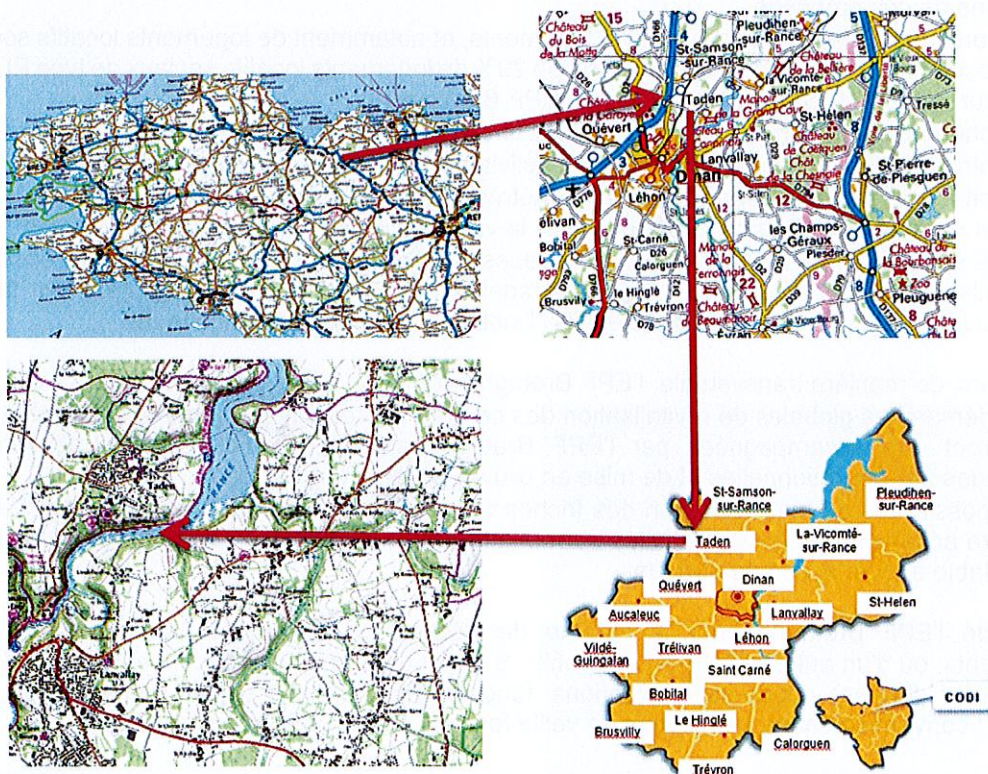
Préambule

La commune de TADEN

La commune de TADEN est une commune de l'Est du département des Côtes d'Armor, située en limite nord de Dinan sur la rive gauche de la Rance. A proximité des pôles d'emploi de Dinan, Rennes, et Saint-Malo, et proche de la côte d'Emeraude, la commune connaît une croissance démographique très soutenue. Elle compte 2286 habitants et fait partie de DINAN Agglomération.

TADEN est une commune du pôle « de centralité principale de Dinan » dans le SCOT du Pays de Dinan (approuvé le 20 février 2014) qui fixe un objectif de densité minimum de 30 logements/ha à l'échelle de la commune et la production de 20% logements locatifs sociaux (dont 80% de LLS).

Elle est couverte par le Programme Local de l'Habitat de Dinan Communauté, approuvé le 09 juillet 2012 en cours d'adaptation.



ET

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 08 juin 2009, modifié par le décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014, l'EPF Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'EPF Bretagne pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet de la rue Guérault, rue Souquet et chemin des lavandières sur la commune de TADEN décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de TADEN.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,



CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

L'urbanisation du bourg de TADEN se structure essentiellement sous forme pavillonnaire, et le centre ancien constitué des abords de l'église, du manoir de la Grand'Cour et du bâti ancien de la rue Guérault notamment apparaît aujourd'hui peu lisible.

Soucieuse de réfléchir aux conditions de développement de l'urbanisation du centre-bourg et du village de Trélat, la commune a lancé une réflexion prospective en 2015 ayant débouché sur la proposition de plusieurs esquisses d'aménagement à l'échelle de secteurs stratégiques. L'étude a intégré une concertation à travers l'organisation d'ateliers participatifs et de réunions publiques notamment.

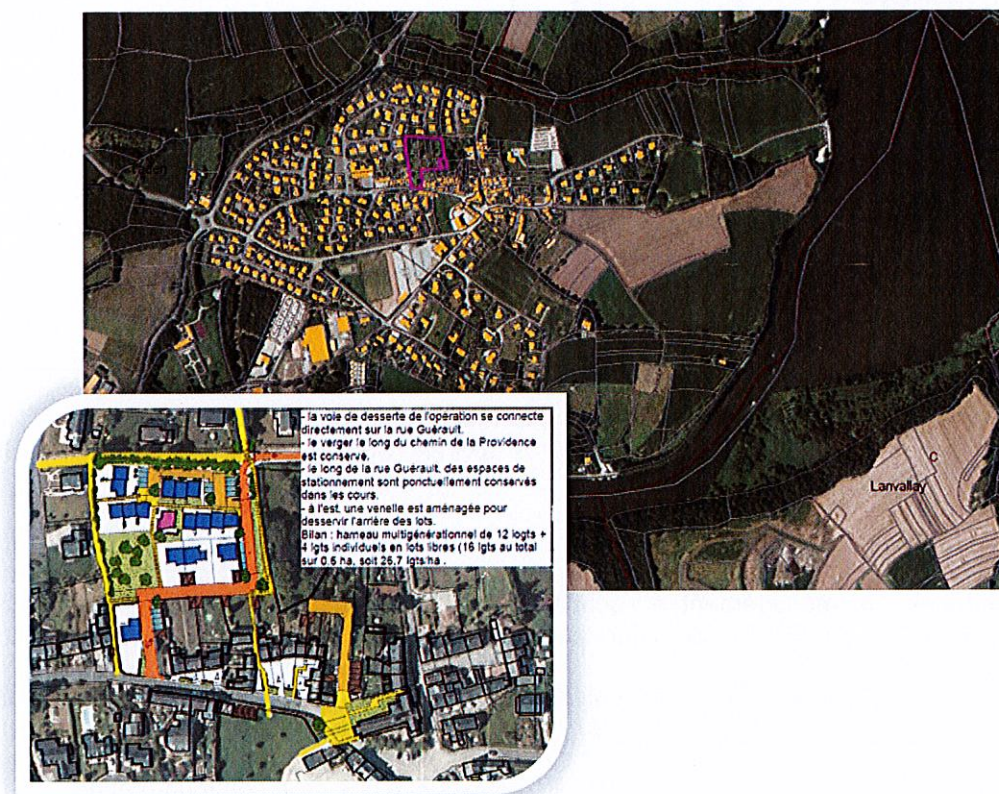
Un îlot particulièrement stratégique a été identifié en plein bourg, au parcellaire extrêmement complexe (fonds de jardins, multiples propriétaires) et qui mérite d'être remembré et densifié. A ce stade, l'étude pré-opérationnelle propose le développement d'une opération de type hameau personnes âgées en partie nord (composé de 12 logements individuels groupés et d'une salle commune) et de 4 lots libres.

Quelques acquisitions foncières ont déjà été assurées par la commune sur cet îlot. La commune souhaite aujourd'hui solliciter l'EPF Bretagne pour que ce dernier procède aux négociations et aux acquisitions nécessaires en complément.

L'étude réalisée par Atelier du Canal a également porté sur la requalification de l'îlot de la rue Guérault et rue Souquet. La commune souhaite en ce sens que l'EPF Bretagne puisse l'accompagner dans la reconfiguration de ce parcellaire (rue Guérault et rue Souquet) pour améliorer l'aménagement global du secteur qui concerne d'ailleurs parfois certains mêmes propriétaires.

Ainsi, les acquisitions foncières seront liées au projet opérationnel (périmètre prioritaire cité ci-après) mais aussi à la reconfiguration du parcellaire de cet îlot aujourd'hui éclaté (périmètre de restructuration foncière cité ci-après). En particulier, l'intervention foncière pourra être l'occasion pour certains propriétaires et pour la collectivité de remembrer leur foncier afin de lui donner plus de cohérence et de revaloriser l'espace privé/public (contiguïté des potagers aux habitations, proximité de stationnements, suppression de diverses servitudes de passages...).

6
ET



Esquisse indicative

A travers le projet du secteur de la rue Guérault, rue Souquet et chemin des lavandières objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne au sein du périmètre prioritaire cité au paragraphe 2.1 :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement,
- une densité minimale de 25 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement),
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités.

La commune de TADEN fait partie de DINAN AGGLOMERATION qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 08 septembre 2016. Dans cette convention cadre, le projet du secteur de la rue Guérault et chemin des lavandières fait partie de l'enjeu « favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes ».

L'intercommunalité a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de TADEN par courrier en date du 11 avril 2016.

CT ET

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes ou compléments d'études pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30% de leur montant HT et d'un plafond de 5000€ HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

ET

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc... sachant que tout recours à une procédure d'expropriation sera précédé d'une délibération du Conseil municipal,
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne.

61

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre prioritaire et périmètre de « foncier à restructurer en partie » illustrés ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers **à l'exception des constructions d'habitation** (sauf à la demande de son propriétaire sans que l'EPF ni soit pour autant contraint), ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire,
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire,
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs,
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

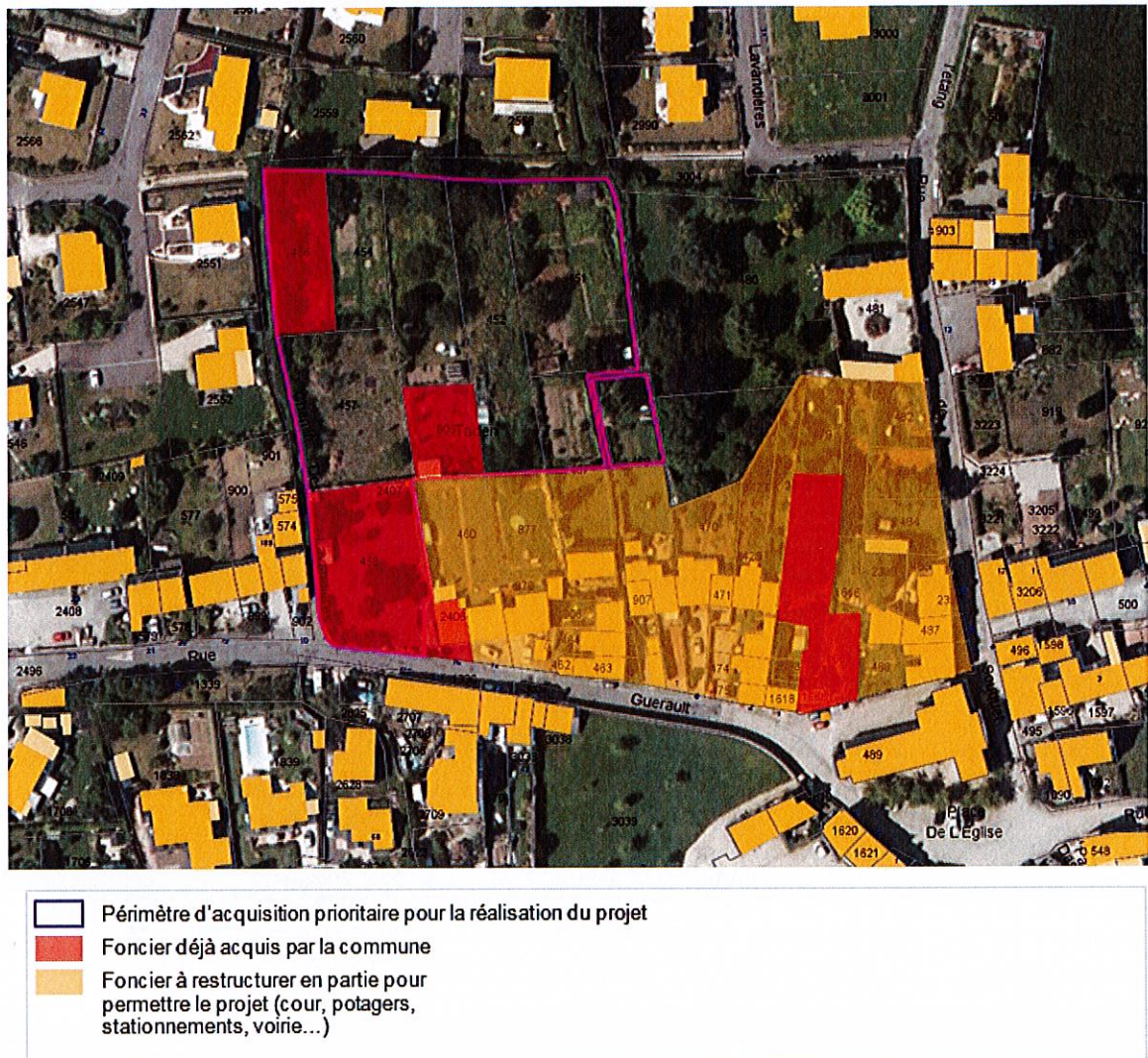
Parcelles situées dans le périmètre d'acquisition prioritaire au jour de la signature des présentes

Commune de TADEN (22)	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
D 454	441 m ²
D 904	707 m ²
D 452	868 m ²
D 451	1069 m ²
D 457	882 m ²
D 467p	285 m ²
D 468p	247 m ²
Contenance cadastrale totale	4 499 m²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastre.

Ledit périmètre prioritaire, se situant sur la commune de TADEN est celui indiqué en violet sur le plan ci-après. Le périmètre de restructuration foncière est coloré en aplat jaune.

ET



> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur les périmètres prioritaire et périmètre de « foncier à restructurer en partie » définis ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 27 août 2024.

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et DINAN AGGLOMERATION, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle a une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

W ET

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 300.000,00 euros HT.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

u ET

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut-être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation après décision du conseil municipal (comme écrit ci-avant à l'article 1.2.3).

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

W ET

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

C ET

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation si le Conseil Municipal devait en faire la demande à l'EPF Bretagne, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation si le Conseil Municipal en exprime le souhait. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout du délai légal dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne avertira la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard à la date de fin de la présente convention opérationnelle. Cette date maximale de fin de portage concerne également les biens éventuellement acquis dans le cadre d'une convention de veille foncière et s'intégrant à la présente convention opérationnelle.

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

W ET

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

a ET

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments ;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squatt), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squatt), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

W ET

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procèdera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

• Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

• Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

à ET

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

W ET

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

ET

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;

ET

- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique, mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols ;
- l'EPF Bretagne peut être amené à traiter la pollution liée à une activité antérieure du site, de manière à stopper son éventuelle migration, conformément à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- la dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil dans le cas où le bien a subi un dommage avant l'acquisition par l'EPF Bretagne ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 40%.

Dans le cas où la Collectivité s'engage en outre à produire 50% de logements abordables, dont 30% de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI, la minoration pourra être portée à 60% du coût des travaux.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

ET

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 50% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...), et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 50 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que le dispositif de minoration foncière pourrait être mis en œuvre sur le périmètre prioritaire des parcelles à acquérir.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

✓ ET

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

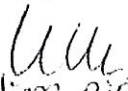
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

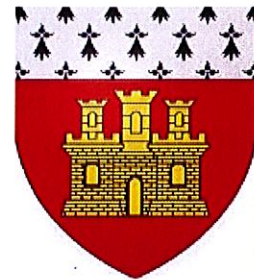
La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A Taden Le 28 août 2017 Pour la commune de TADEN  Madame Evelyne THOREUX	A Rennes, Le 03 août 2017 Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale,  Madame Carole CONTAMINE
--	--

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N°: 409
Date : 27 JUIN 2017
Signature :  Jean-Philippe PIERRE

ET



Convention opérationnelle d'actions foncières VILDÉ GUINGALAN – Rue des Templiers

Entre :

La Commune de VILDÉ GUINGALAN sise 16 rue des Templiers 22980 VILDÉ-GUINGALAN identifiée au SIREN sous le n° 212 203 889 représentée par son Maire Monsieur Jean-Yves JUHEL, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 27/11/2014,

Ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1^{er}, CS 90721, 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514185792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n°514 185 792, représenté par son Directeur Général, M. Didier VILAIN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 25/11/2014.

Ci-après désigné « l'EPF »

D'autre part,

Sommaire

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE I - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION.....	8
Article 01 - Objet de la convention	8
Article 02 - Périmètre d'intervention	8
Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne 10	
Article 04 - Durée de la convention - Résiliation	11
Article 05 - Transmission de données	12
Article 06 - Dispositif de suivi	12
Article 07 - Contentieux	12
CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'EPF	13
Article 08 - Modalités d'acquisition	13
Article 09 - Prix d'acquisition	13
Article 10 - Durée du portage	13
Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul.....	14
CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS	15
Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis.....	15
Article 13 - Assurance	16
Article 14 - Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF 17	
CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS	18
Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis.....	18
Article 16 - Choix des opérateurs	18
Article 17 - Conditions juridiques de la revente.....	18
Article 18 - Détermination du prix de cession.....	18
Article 19 - Paiement du prix lors de la revente	19
Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet.....	19

✓ JJJ

Préambule

VILDÉ-GUINGALAN

La commune de Vildé-Guingalan se situe à l'ouest de Dinan, le long de la RN176, entourée par les communes de La Landec, Auceleuc et Trélivan. Cette commune a connu une croissance démographique particulièrement importante de 1999 à 2011 avec un passage de 878 à 1215 habitants.

Elle est située dans le périmètre du PLH de Dinan Communauté, approuvé le 09/11/2012 et dont certaines orientations suivent :

- Maintenir la dynamique démographique dans le sens d'un rééquilibrage territorial

- Une logique de sectorisation, 4 secteurs définis : Dinan, 1^{ère} couronne, bords de Rance et rural dont fait partie Vildé-Guingalan.

- Ce secteur rural souhaite poursuivre un rythme de production soutenu, dans un souci de maintien des écoles notamment.

- S'inscrire dans une logique de développement durable

- L'objectif de densité dans le secteur rural et bords de Rance est de 15 logement/ha minimum.

Afin de respecter les critères d'intervention de l'EPF, l'objectif sera de 20 logement/ha minimum pour le projet objet des présentes.

- Renforcer la mixité sociale

Les objectifs impactent la répartition de l'offre neuve sans pour autant remettre en cause les principes fondateurs du PLH :

- Préserver un objectif de 50% en offre aidée sur le territoire en visant 36% de la production en accession sociale, soit 628 logements. Sur ces 628 logements, 100 pourraient être accompagnés par la CODI via les bailleurs sociaux.

- Réaliser 30% de l'offre locative sociale en PLAI.

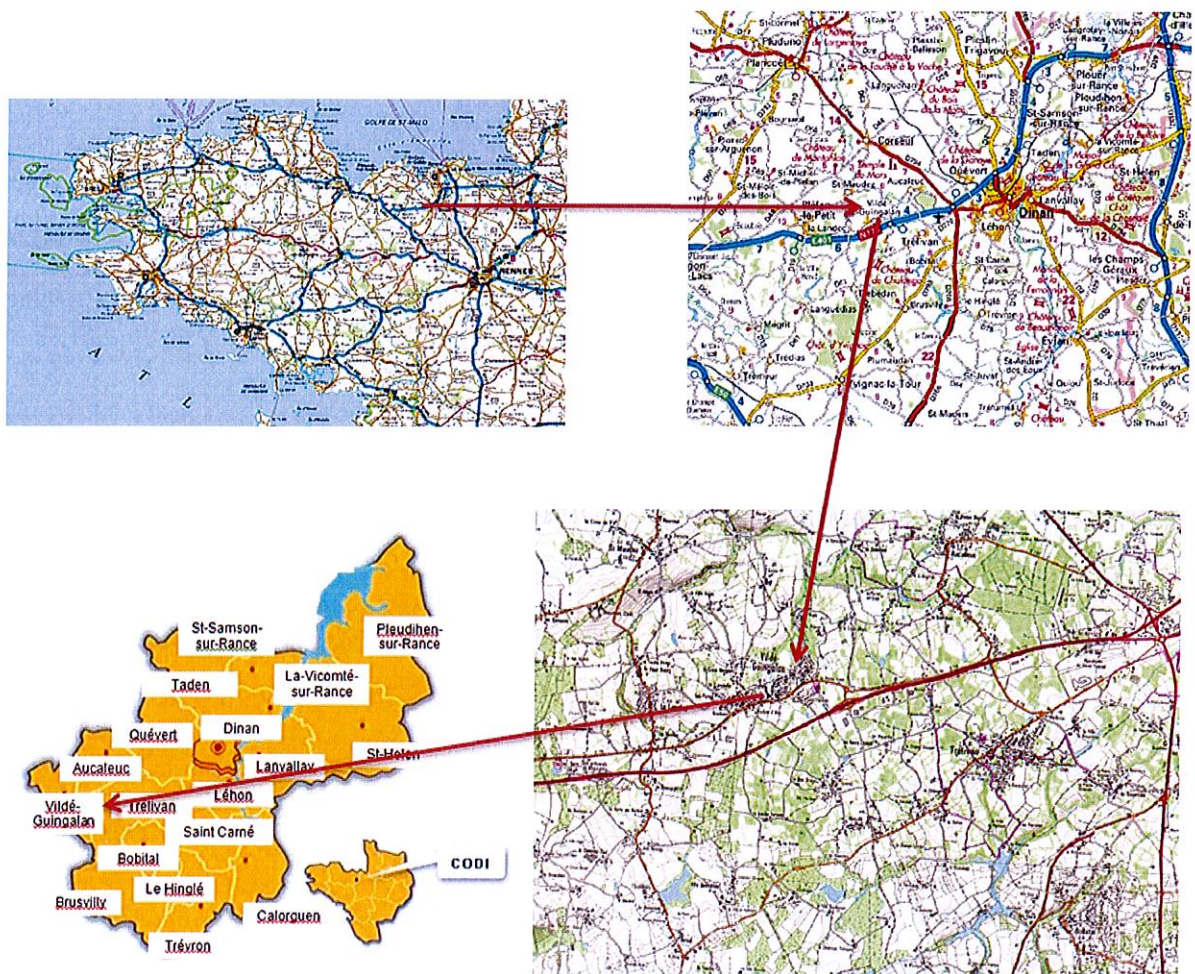
- Le PLH souhaite également mettre l'accent sur la diversification des modalités de production de logements sociaux.

- Asseoir la politique d'accueil des populations spécifiques

- Les publics en difficultés

- L'organisation de parcours résidentiels pour les jeunes et pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap

La répartition prévisionnelle de la production de logement pour le secteur rural est de 377 logements pendant la durée du PLH soit 61 logements par an. Pour la commune de Vildé-Guingalan les chiffres sont de 58 logements de 2012-2018.



non

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, l'établissement public foncier de Bretagne, (établissement public d'État) a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Le soutien technique et/ou financier que peut apporter l'EPF est formalisé par une convention dite "opérationnelle". Celle-ci peut découler d'une convention cadre passée avec un Établissement Public de Coopération Intercommunale ou être conclue en l'absence de convention cadre. Il est établi une convention opérationnelle par secteur de projet.

Lesdits projets doivent être en cohérence avec les objectifs définis dans les éléments de cadrage du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à savoir :

- faire un usage économe du foncier, en assurant une certaine densité et en recherchant systématiquement les possibilités de renouvellement urbain avant toute décision d'urbanisation de nouvelles surfaces ;
- si l'urbanisation de nouvelles surfaces est nécessaire, elle ne pourra se faire qu'en extension et dans la continuité de l'urbanisation existante, là encore avec une certaine densité ;
- assurer, lorsque cela est possible, une véritable mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, notamment dans les projets à dominante d'habitat, par l'introduction d'un ratio minimal de logements locatifs sociaux et/ou d'accession sociale ;
- rechercher de nouvelles formes urbaines et de nouvelles organisations spatiales moins consommatrices de foncier ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012, ou toute norme qui s'y substituerait ;
 - pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique ;
 - pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions
- encourager la qualité environnementale des opérations, notamment en respectant le label Qualiparc du Conseil Régional de Bretagne sur les zones d'activités. A ce titre, les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en application de la présente convention s'appuieront sur des choix techniques allant dans le sens d'un grand respect de l'environnement, d'une maîtrise des énergies et d'une qualité architecturale.

Le respect de ces objectifs par la Collectivité ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession conclus par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, précisant la nature des contraintes imposées.

La commune de VILDÉ-GUINGALAN fait partie de Dinan Communauté qui a conclu avec l'Etablissement Public Foncier une convention cadre le 7 août 2012 dont un avenant a été signé le 04 novembre 2014. Dans cette convention cadre le projet de cœur de bourg, rue des templiers, est identifié dans l'engagement " Privilégier les opérations de renouvellement et de densification urbains en habitat intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux".

Le Projet

Les objectifs de la Collectivité correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Le développement de l'urbanisation s'est effectué sous la forme d'opérations pavillonnaires en extension du centre-bourg vers le nord-ouest et le nord-est. Aujourd'hui le tissu urbain apparaît lâche, se développant le long des axes. Apparaît l'enjeu de conforter, densifier et redynamiser le centre-bourg au sein duquel la commune est déjà propriétaire de certaines parcelles.

A proximité des emprises publiques (mairie, école, salle polyvalente, plateau sportif, maison des associations) la commune a identifié deux îlots à reconfigurer.

- Le premier abrite un hangar en tôles et parpaings jouxtant une longère en pierre et dégradant l'image de la centralité. Ce secteur est également constitué de terrains voisins. La collectivité souhaiterait se rendre propriétaire de ces biens afin de développer sur leur emprise un projet mixte associant logements afin de répondre aux besoins de la population existante et à venir, aménagement d'un espace public central, équipements (extension des bâtiments scolaires ou périscolaires).
- Un autre secteur se dégage à proximité de la maison médicale sur lequel la commune souhaite développer un projet mixte habitat et extension de la maison médicale.

La commune souhaite donc confier à l'EPF la négociation et l'acquisition des biens situés sur les deux secteurs ainsi qu'éventuellement la démolition et la dépollution du hangar situé sur le secteur 1. Une étude générale est en cours de définition portant sur 5 îlots identifiés du centre-bourg dont les 2 secteurs opérationnels. Le CAUE22 et l'EPF assistent la commune dans le lancement et le suivi de cette étude opérationnelle.



W JYT

A travers le projet de Cœur de bourg, rue des templiers, objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 20 % de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur
 - ↳ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique
 - ↳ pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions ;

La Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la Collectivité.

Dinan Communauté a délivré un avis favorable sur le projet de la Commune de VILDÉ-GUINGALAN par délibération en date du 20/10/2014.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

Chapitre I - Cadre général de la convention

Article 01 - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Établissement Public Foncier de Bretagne seront revendus ;
- à préciser les modalités d'intervention de l'EPF.

La Collectivité confie à l'Établissement Public Foncier de Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel et/ou de veille désigné(s) à l'article 02 ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens ;
- assistance à la collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maîtres...)
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF.

Article 02 - Périmètre d'intervention

a. Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment). Cette autorisation ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par la Collectivité d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ;
- assurer sur les biens qu'il acquière, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires.

Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de VILDÉ-GUINGALAN – secteur 1	
Parcelles (références cadastrales) <i>Suffixe « p » : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
A 858p	690 m ²
A 863p	750 m ²
A 859	1800 m ²
Contenance cadastrale totale	3240m²

WJY

L'EPF s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs. Il accompagnera le maître d'ouvrage dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique des projets afin de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées.

Sont exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF, n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire).
- l'ensemble des missions dévolues au prestataire désigné par le pouvoir adjudicateur.

La collectivité s'engage à informer tout au long de l'étude, en temps réel par courrier ou courriel, de tout élément relatif à l'étude (tenue et planning des réunions, contenu, tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'étude, évolutions éventuelles du contexte réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, ...).

L'EPF sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude, et ceci suffisamment en avance pour permettre sa participation.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF, la collectivité continuera à informer l'EPF de la suite opérationnelle du projet (dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur,...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de **20%** de leur montant HT et d'un plafond de 7000,00€ HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision du Directeur Général de l'EPF.

b. Engagement financier lié aux opérations foncières

L'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

L'engagement financier de l'EPF pourra également concerner les études définies au a) ci-dessus qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Article 04 -Durée de la convention - Résiliation

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF et Dinan Communauté la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle prévoit une durée de portage de 5 ans à compter de l'acquisition d'un bien et que cette durée de 5 ans se termine postérieurement à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes, sachant que la durée maximum de portage est fixée individuellement pour chaque bien entre **3 à 5 ans** à compter de sa date d'acquisition.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF. Elle sera notifiée à l'autre par un courrier recommandé ou un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par l'EPF dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 18 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 20.

S'il n'a pas été procédé à des acquisitions, la Collectivité pourra être tenu de rembourser à l'EPF l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

Article 05 - Transmission de données

a. Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF dans un format interopérable.

b. Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 06 - Dispositif de suivi

L'EPF fera parvenir annuellement à la Collectivité le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'EPF ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

A l'issue de la vente des biens à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle aura choisi, la collectivité transmettra à l'EPF tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention.

Article 07 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.



CHAPITRE II - Acquisitions par l'EPF

Article 08 - Modalités d'acquisition

Sur le(s) site(s) opérationnel(s) ou de veille foncière défini(s) à l'article 02, l'EPF s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente (l'assemblée délibérante ou le Maire si celui-ci a reçu délégation) la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire, ceci à l'occasion de l'aliénation d'un bien ou sur le(s) périmètre(s) définis à l'article 2. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc..

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

Article 09 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois...) l'EPF pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant chaque signature de promesse de vente ou notification de mémoire (cas de la saisine du Juge de l'Expropriation), l'EPF avertira la Collectivité des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 10 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de **5 ans**, calculée individuellement parcelle par parcelle. Cette durée commencera à courir :

- pour les biens acquis à l'amiable et les biens préemptés : à compter de la signature de l'acte authentique d'achat ;
- pour les biens expropriés ou acquis par toute autre procédure, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités correspondantes.

Cette durée s'achèvera, pour chaque bien, à compter de la signature de l'acte authentique de revente.

Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la Collectivité feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 1 % par an du montant des acquisitions hors frais. Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout semestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

A compter du 1^{er} semestre de l'année N+1 (N constituant l'année d'acquisition des premiers biens portés par l'EPF au titre des présentes), et ce chaque année jusqu'à la fin du portage, l'EPF notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, incluant les frais d'actualisation arrêtés au 31 décembre précédent.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux. Si jamais le taux d'actualisation devait être augmenté, le nouveau taux ne serait pas appliqué.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

CHAPITRE III - Gestion des biens acquis

Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

a. Biens occupés au moment de l'acquisition

> Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants, les réparations courantes à la charge du propriétaire.

> Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité,

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

b. Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Elle informera immédiatement l'EPF de ces mises en location ou à disposition.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « *Les dispositions de l'article 10 (de cette même loi), de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 **ne sont pas applicables** aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales* ». Il s'agit essentiellement :
 - ↳ Pour l'article 10, de la durée du bail
 - ↳ Pour l'article 15 I, alinéas 1 et 5, de la justification du congé donné par le bailleur à l'expiration du bail
 - ↳ Pour l'article 15 II, du droit de préemption du locataire en cas de vente du logement
 - ↳ Pour l'article 15 III, du congé si le locataire a plus de 70 ans et des ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC
 - ↳ Pour l'article 17 b), des règles de fixation du montant du loyer
 - ↳ Pour l'article 17 c), des conditions de réévaluation du montant du loyer au renouvellement du contrat ;
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout

autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5 % de leur montant pour frais de gestion, conformément à l'article 18 b) de la présente convention.

c. Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

d. Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

e. Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 13 - Assurance

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.



Article 14 - Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera associée à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reportés sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

CHAPITRE IV - Revente des biens acquis

Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions. Elle reste garante de cette cession.

Article 16 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 17 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur. Exceptionnellement, l'EPF pourra avoir recours aux actes administratifs.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 18 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

a. Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.);
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.);
- les coûts de gestion supportés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (dont assurances et impôts liés aux biens acquis);



- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc. ;
- le coût des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

L'Établissement Public foncier de Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

b. Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'EPF ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF pendant la durée de portage, déduction faite de 5% pour frais de gestion ;
- les recettes autres que locatives.

c. Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la Collectivité, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Article 19 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale) et d'un éventuel différé de paiement qui serait accordé par l'EPF.

Article 20 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne respecte pas les engagements définis en préambule, elle sera redevable envers l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé à l'engagement pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Fait en quatre exemplaires,

A VILDÉ-GUINGALAN, Le 05 JANVIER 2015 Pour la commune de VILDÉ-GUINGALAN Monsieur le Maire Monsieur Jean-Yves JUHEL	A RENNES, Le 22 DEC. 2014 Pour l'EPF Bretagne, Le Directeur Général, Monsieur Didier VILAIN
---	---



CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE VILDE-GUINGALAN SECTEUR « Secteur Templiers - Rue de la vallée »

Entre :

La commune de VILDE-GUINGALAN dont le siège est situé 16 rue des Templiers, 22980 VILDE-GUINGALAN, identifiée au SIREN sous le n°212 203 889, représentée par son/sa Maire, Jean-Yves JUHEL, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2018,
Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 25 septembre 2018,
Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

GM C

Sommaire

PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION.....	5
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	5
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	6
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	8
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	8
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	9
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	9
Article 2.4 - Transmission de données	10
Article 2.5 - Dispositif de suivi	10
Article 2.6 - Contentieux	11
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE.....	12
Article 3.1 - Modalités d'acquisition	12
Article 3.2 - Prix d'acquisition.....	12
Article 3.3 - Durée du portage.....	12
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	12
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE.....	14
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	14
Article 4.2 - Assurance.....	16
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	17
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS.....	18
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	18
Article 5.2 - Choix des opérateurs	18
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente	18
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	18
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente.....	21
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet	21

GM

v

Préambule

La commune de VILDE-GUINGALAN

La commune de VILDE-GUINGALAN se situe à moins de 10km à l'ouest de Dinan. La commune est traversée par la RN176 reliant notamment Dinan à Lamballe et Saint-Brieuc. Elle est entourée par les communes de La Landec, Trébédan, Corseul, Saint Maudez, Auceleuc et Trélivan.

Cette commune a connu une croissance démographique particulièrement importante de 1999 à 2015 avec un passage de 878 à 1253 habitants.

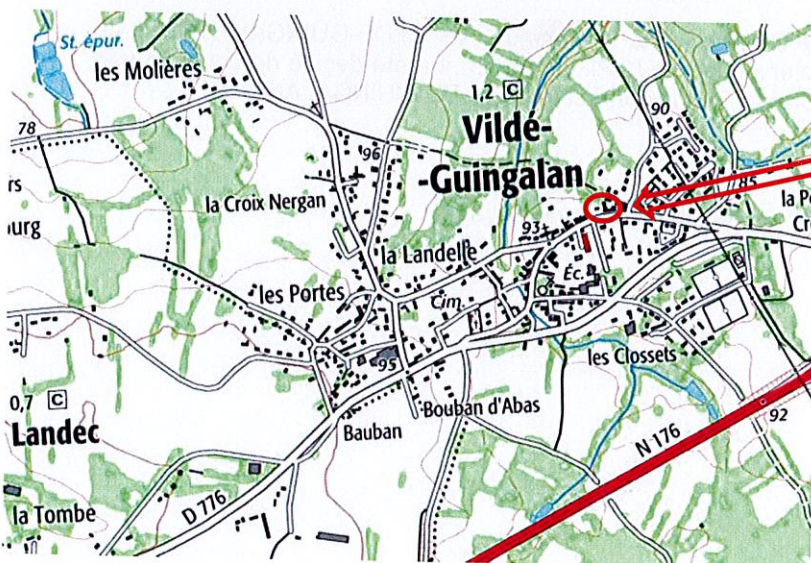
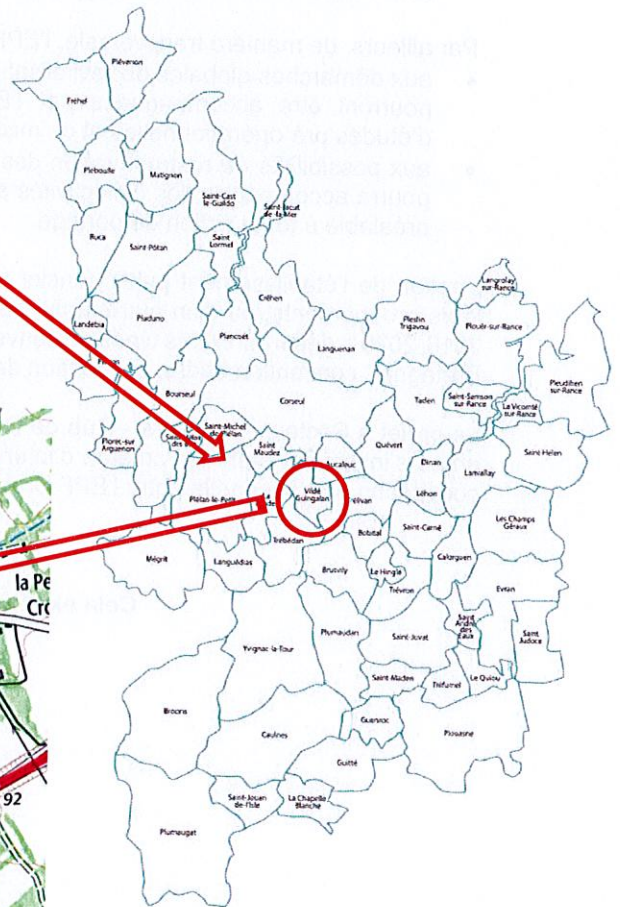
La commune est couverte par le périmètre du :

Programme Local d'Urbanisme approuvé le 03 septembre 2009 et modifié les 21 mars 2013 et les 25 septembre 2017 sachant que le PLUiH de Dinan Agglomération est en cours d'élaboration.

Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014 dont les orientations et objectifs sont :

Le SCOT distingue quatre familles de communes, et à ce titre, VILDE-GUINGALAN y est rattachée à la « commune du maillage communale » ».

Afin de maîtriser l'impact foncier de ses développements, le SCOT fixe, pour les « communes du maillage communal », une densité minimale moyenne à 15 logements/hectare.



L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet « Secteur Templiers - Rue de la vallée » sur la commune de VILDE-GUINGALAN décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de VILDE-GUINGALAN.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

GM

✓

CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

Le développement de l'urbanisation de la commune de VILDE-GUINGALAN s'est principalement effectué sous la forme d'opérations pavillonnaires en extension du centre-bourg et laisse apparaître un tissu urbain lâche organisé le long des axes

Soucieuse de conforter, densifier et redynamiser son centre-bourg, la commune a déjà conclu une convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne en janvier 2015 dans le cadre de laquelle l'EPF Bretagne a procédé à des acquisitions foncières pour permettre notamment la réalisation d'une opération mixte services-logements.

Dans la continuité de ce partenariat, la commune souhaite mobiliser l'EPFB afin d'obtenir la maîtrise foncière d'un ensemble de 4 parcelles et parties de parcelles dont une partie accueille un front bâti en pierre orienté sur la rue des Templiers (rue principale du cœur de bourg ancien) et pour laquelle la commune a reçu une DIA le 06 juin 2018.

A l'échelle du périmètre du projet de convention opérationnelle, l'opération prévoit la réhabilitation du bâti existant en front de rue et la densification du site par l'accueil de nouvelles constructions. Une partie du terrain densifiable (210 m² environ) abrite une zone humide dans l'inventaire réalisé sur la commune en novembre 2017 et n'est donc pas prise en compte pour l'application du critère de densité de l'EPF Bretagne.

Par délibération du 19 juillet 2018, la commune a sollicité l'EPF Bretagne pour préempter la propriété concernée par la DIA dans la mesure où le Président de Dinan Agglomération lui déléguerait l'exercice de son droit de préemption à ce titre. Cette délégation a été prise par arrêté du Président de Dinan Agglomération en date du 20 juillet 2018.



GM

A travers le projet « Secteur Templiers - Rue de la vallée » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 20 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités.

La commune de VILDE-GUINGALAN fait partie de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 29 janvier 2018. Dans cette convention cadre, le projet « Secteur Templiers - Rue de la vallée » fait partie de l'enjeu « favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes ».

Le 10 septembre 2018, le bureau des vices présidents de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de VILDE-GUINGALAN.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;

GM v

- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30% de leur montant HT et d'un plafond de 5000€ HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc. ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne.

GM

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire.
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de VILDE-GUINGALAN	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
A0848p	200 m ²
A1005	1 057 m ²
A1006	615 m ²
A1007p	485 m ²
Contenance cadastrale totale	2 357 m ²

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de VILDE-GUINGALAN est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.



GM

> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 25 novembre 2025.

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Dinan Agglomération, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle a une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de la Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;

GM

- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 350.000 euros.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant PLU, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

GM

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

GM

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout du délai légal dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne avertira la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard à la date de fin de la présente convention opérationnelle. Cette date maximale de fin de portage concerne également les biens éventuellement acquis dans le cadre d'une convention de veille foncière et s'intégrant à la présente convention opérationnelle.

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

GM

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

GM a

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments°;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

604

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procédera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

• Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

• Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légalles ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité. En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

GM

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

GM u

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

GM a

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

GN

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il peut également s'appliquer à des opérations dérogeant aux critères habituels d'intervention de l'EPF, sur la thématique "habitat et mixité fonctionnelle", dans le cadre de dispositifs approuvés par le Conseil d'administration de l'EPF (notamment de type expérimentation redynamisation des centralités comme les appels à candidatures "Dynamisme des centralités en Bretagne" Etat - Conseil régional – CDC – EPF ou "Action Cœur de ville"). Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols :
 - sur site, pour rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,
 - éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;

La dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficacité globale du projet ;

- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ainsi que suite à un dommage ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition,

GUY

coûts de gestion, travaux...) et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires. Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait aménagement de 20€/m² foncier pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces. Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi, en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 60 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que le dispositif de minoration foncière pourrait être mis en œuvre.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

GM - w

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

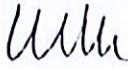
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A VILDE-GUINGALAN Le 01 octobre 2018 Pour la commune de VILDE-GUINGALAN, Le Maire,  Jean-Yves JUHEL <i>Cérand NIRIEL, Premier Adjoint</i>	A Rennes, Le 03 OCT. 2018 Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale,  Carole CONTAMINE
---	---

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N° : 728
Date : 25 SEP. 2018
Signature : Jean-Philippe PIERRE


**CONVENTION OPERATIONNELLE
D'ACTIONS FONCIERES
COMMUNE DE DINAN
SECTEUR « PROMENADE DE LA FONTAINE DES
EAUX »**

Entre :

La commune de Dinan dont le siège est situé 21 rue Marchix, 22100 DINAN, identifiée au SIREN sous le n°212 200 505, représentée par son Maire, Monsieur Didier LECHIEN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2018, Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 72 boulevard Albert 1^{er} - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 15 mai 2018, Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

Sommaire

CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION	5
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	5
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne	6
CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION	9
Article 2.1 - Périmètres d'intervention	9
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	10
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne	11
Article 2.4 - Transmission de données.....	11
Article 2.5 - Dispositif de suivi	12
Article 2.6 - Contentieux.....	12
CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE	13
Article 3.1 - Modalités d'acquisition.....	13
Article 3.2 - Prix d'acquisition	13
Article 3.3 - Durée du portage	13
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul	13
CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE.....	15
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	15
Article 4.2 - Assurance	17
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne	18
CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS	19
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	19
Article 5.2 - Choix des opérateurs.....	19
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente.....	19
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis	19
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente	22
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet.....	22

W 50

Préambule

La commune de Dinan

Suite à la création de la commune nouvelle de Dinan issue de la fusion des communes de Dinan et de Léhon, la commune compte 13 952 habitants (2014) et est entourée par les communes de Quevert, Lanvallay, Taden, Saint-Carné, Trélivan. Elle est située à 22 km au sud-ouest de Saint-Malo. Dinan s'impose comme une cité incontournable de la Bretagne culturelle et touristique. Ville d'art et d'histoire dès 1985 et dotée d'un des plus vastes Secteur Sauvegardé de France, la Ville de Dinan est également située au cœur d'un bassin d'emplois.

La commune est couverte par le périmètre du :

Programme Local de L'Habitat (PLH) de Dinan Communauté, approuvé le 09/11/2012 dont les orientations sont :

- Maintenir la dynamique démographique dans le sens d'un rééquilibrage territorial
- S'inscrire dans une logique de développement durable
- Renforcer la mixité sociale
- Asseoir la politique d'accueil des populations spécifiques

Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Dinan, approuvé le 20 février 2014 dont les orientations et objectifs sont :

Le SCOT distingue quatre familles de communes, et à ce titre, Dinan y est rattachée au « pôle de centralité principale de Dinan ».

Afin de maîtriser l'impact foncier de ses développements, le SCOT fixe, pour le « pôle de centralité principale de Dinan », une densité minimale moyenne à 30 logements/hectare ainsi qu'un taux minimal de logement sociaux à programmer sur le besoin en résidences principales estimées à 20%.



à
30

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 24 novembre 2015, notamment :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant de son cadre toute intervention en extension urbaine. L'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production de 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI de l'EPF Bretagne) ;
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare ;
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants ;
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels, en vue de limiter ou réduire l'exposition aux risques et la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- à titre subsidiaire, la préservation des espaces naturels à forts enjeux en matière écologique et soumis à d'importants risques de dégradation, et le soutien aux projets en faveur du renouvellement des activités agricoles et à l'installation de jeunes agriculteurs.

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités : elles pourront être accompagnées par l'EPF Bretagne en matière d'élaboration méthodologique, d'études pré-opérationnelles et de mise en œuvre foncière des projets ;
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées : l'EPF Bretagne pourra accompagner les collectivités sur cette thématique spécifique en apportant une ingénierie préalable à toute action de portage.

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2016-2020 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet « Promenade de la fontaine des eaux » sur la commune de Dinan décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de Dinan.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

u d

CHAPITRE I - Objet de la convention

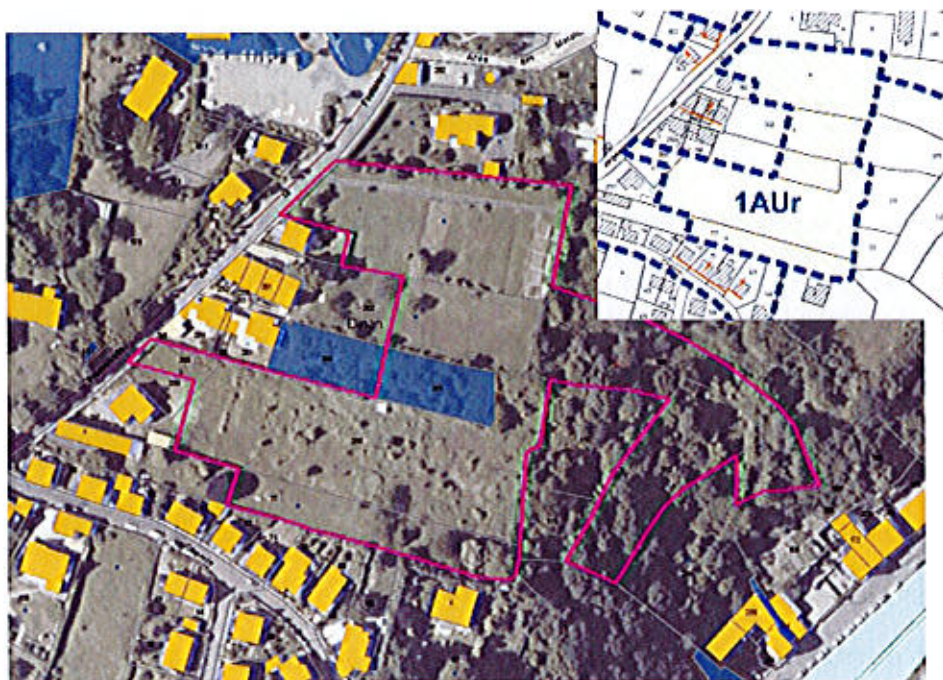
La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

Au Nord-Est du centre-ville de Dinan, à proximité de la vallée de la Rance, se développe dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Dinan (ex commune de Dinan) une zone à urbaniser classée 1AUr soumise à une orientation d'aménagement (OAP).

La ville de Dinan a reçu le 22 janvier 2018 une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur la vente de 4 parcelles représentant une surface totale de 10.311 m² dont 2 font partie du périmètre de la zone 1AUr. Les 2 autres parcelles, boisées, font partie du périmètre du secteur sauvegardé du centre-ville de Dinan (partie inconstructible de la zone Usa du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé le 30 août 1996). Dinan Agglomération, titulaire du Droit de Préemption Urbain (DPU) a, sur demande de la ville de Dinan, délégué l'exercice du DPU à l'EPF Bretagne afin que ce dernier préempte ces fonciers stratégiques pour le compte de la ville de Dinan. Au-delà des parcelles de la DIA, la présente convention opérationnelle porte sur l'intégralité du périmètre de la zone 1AUr. Dans le périmètre de la zone 1AUr, la commune est déjà propriétaire d'une parcelle cadastrée AH n°309 d'une surface de 801 m². La ville envisage, conformément à l'OAP du PLU, un projet de logements individuels, libres et groupés. L'OAP du PLU est la déclinaison d'une étude de projet d'urbanisation réalisée en 2013 par le cabinet Prigent envisageant 2 scénarii d'aménagement prévoyant 21 logements dont 4 LLS (densité de 16,5 à 17 logements/ha). Toutefois, depuis 2016, la ville de Dinan est en contact avec le groupement de gendarmerie départementale des Côtes d'Armor afin d'y permettre la construction de 28 logements environ, proches de la caserne située Place du Guesclin et Place de la Galice. Sur le reste de l'emprise urbanisable serait envisagé un projet de construction de 9 logements environ, en accession libre.



LC
SC

A travers le projet « Promenade de la fontaine des eaux » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne (hors parcelles inconstructibles du PSMV) :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 50 % minimum de logements dit abordables c'est-à-dire relevant des catégories suivantes : PLAI, PLUS, PLS, PSLA, conventionnés ANAH, location et/ou accession à prix abordable telle que cette catégorie est définie par Dinan Agglomération ;
- cette dernière condition constitue une exception aux règles du PPI 2016-2020 de l'EPF Bretagne qui exige habituellement qu'au minimum 20 % de la production de logements soit consacrée à du logement locatif social type PLUS-PLAI. Aussi, afin de respecter cette exigence à l'échelle de l'EPCI, la commune s'engage à examiner avec l'EPCI les conditions dans lesquelles sur le territoire de l'EPCI et dans la durée du PPI, les opérations pour lesquelles des conventions opérationnelles auront été passées comprennent globalement 20 % de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI dans les parties de programme consacrées au logement.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités.

La commune de Dinan fait partie de la communauté d'agglomération Dinan Agglomération qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 29 janvier 2018. Dans cette convention cadre, le projet « Promenade de la fontaine des eaux » fait partie de l'enjeu « Favoriser la densification et le renouvellement urbain des centralités des communes ».

La communauté d'agglomération Dinan Agglomération a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Dinan par courrier en date du 23 avril 2018.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;
- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

L'EPF Bretagne n'assurera pas le rôle de maître d'ouvrage, sont donc exclus de l'accompagnement :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF Bretagne n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au(x) prestataire(s) désigné(s) par le pouvoir adjudicateur.

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne, tout au long de l'étude pré-opérationnelle, en temps réel par courrier ou courriel :

- de tout élément relatif à l'étude : tenue et planning des réunions, contenu, compte-rendu, support de présentation. **Notamment, l'EPF Bretagne sera systématiquement invité aux réunions de suivi de l'étude (types COTECH et COPIL), et ceci dans un délai raisonnable pour permettre sa participation ;**
- de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études ;
- de toutes évolutions éventuelles du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, etc.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'EPF Bretagne, la Collectivité continuera à informer l'EPF Bretagne de la suite opérationnelle du projet (marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur, dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, ...) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, ...).

L'EPF Bretagne participera au financement de ces études pré-opérationnelles dans la double limite de 30% de leur montant HT et d'un plafond de 7000 € HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision de la Directrice Générale de l'EPF Bretagne.

Le versement de cette subvention est soumis au respect des termes de la présente convention et notamment :

- convocations aux réunions dans des délais raisonnables ;
- transmissions des supports de présentation d'étude dans des délais permettant à l'EPF Bretagne de les étudier pour faire ses remarques en réunion ;
- transmission des rendus intermédiaires et du rendu final complet de l'étude dès réception par la Collectivité ;
- étude menée dans l'optique d'un portage EPF Bretagne et cherchant à respecter les orientations de son PPI.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de dépollution à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
 - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles ;
 - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasite), diagnostic structure, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, etc.

Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité confie à l'EPF Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières par tous moyens : amiable, procédures, etc. ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures (ex : biens sans maître) dans ou à proximité du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;

6 DC

- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne.

W 22

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire. Cette autorisation ne fait pas obstacle de manière exceptionnelle, à l'acquisition directe par la Collectivité ou par un autre opérateur qu'elle aura désigné, d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ; dans ce cas, la Collectivité est invitée à tenir l'EPF Bretagne informé de ses démarches et à solliciter l'avis de l'EPF Bretagne sur l'opportunité et le prix de cette acquisition ;
- assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (déconstruction/dépollution) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Références cadastrales à Dinan Suffixe « p » pour une acquisition de partie de parcelle	Contenance cadastrale globale (m²)	Contenance d'acquisition (m²)	Reliquat (m²)
AH0077p	2580	1584	996
AH0109	2647	2647	0
AH0112	2068	2068	0
AH0184p	13485	3621	9864
AH0298	5279	5279	0
AH0300	317	317	0
AH0319	1433	1433	0
TOTAL	27809	16949	10860

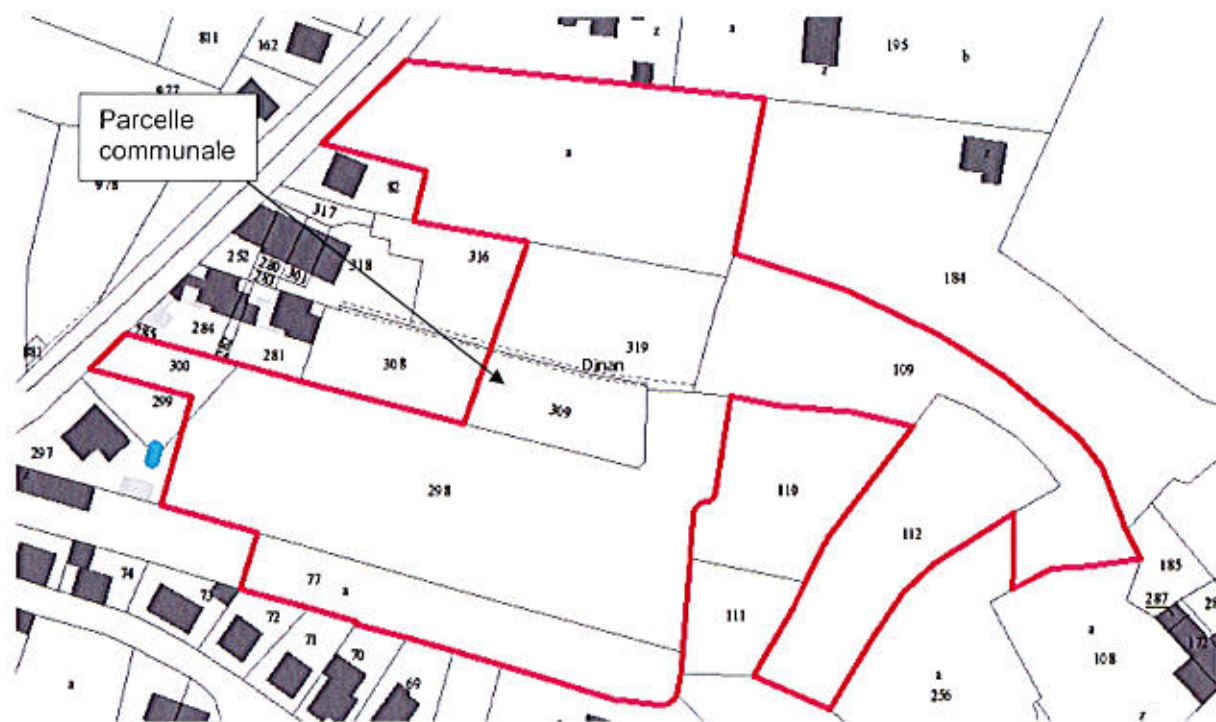
Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

A noter que :

- les parcelles AH 109 et 112 sont classées inconstructibles dans le PSMV (4715m²),
- la parcelle AH 309 est communale (801m²).

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Dinan est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.

CD



> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 15 juillet 2025.

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la communauté d'agglomération Dinan Agglomération, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle a une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou

W DC

le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.
A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de vente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 700 000€.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AMVAP...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'il leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

c 8c

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions et le suivi du prix de revient.

Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1^{er} semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, projeté à la date maximale de fin de portage.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne ;
- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

W 24

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s) périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout du délai légal dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne avertira la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard à la date de fin de la présente convention opérationnelle. Cette date maximale de fin de portage concerne également les biens éventuellement acquis dans le cadre d'une convention de veille foncière et s'intégrant à la présente convention opérationnelle.

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

a 3c

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un prix de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.



CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- dès la signature du PV de gestion pour les biens bâtis.

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Toutefois, si les circonstances l'exigent, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments ;
- de travaux de mise aux normes minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers.

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation préalable, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire ne constituant pas de grosses réparations sur sens de l'article 606 du Code civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

CS

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 15 000 € : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination en commun des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à 15 000 € : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procédera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, y compris charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

✓

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la Collectivité fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. **Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.** Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

c dc

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

W 92

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la présente convention et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité,...) dans les mêmes conditions. Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procèdera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs si l'acquéreur assure ou fait assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum...).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

← DC

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujéti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens portés peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières. Il s'applique aux opérations d'habitat ou mixtes et aux opérations à vocation économique, mais pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles. Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Il consiste en un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la dépollution des sols ;
- l'EPF Bretagne peut être amené à traiter la pollution liée à une activité antérieure du site, de manière à stopper son éventuelle migration, conformément à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- la dépollution d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil dans le cas où le bien a subi un dommage avant l'acquisition par l'EPF Bretagne ;
- il s'agit également du curage et du désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- la réhabilitation lourde du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 40%.

Dans le cas où la Collectivité s'engage en outre à produire 50% de logements abordables, dont 30% de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI, la minoration pourra être portée à 60% du coût des travaux.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Un double plafond encadre le dispositif de minoration :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 50% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...), et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires.

v y

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces. Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 50 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

A ce stade, il n'est pas envisagé de mettre en œuvre le dispositif de minoration.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme et une éventuelle participation de la Collectivité (subvention complément de prix ou convention de remboursement) pour atteindre le prix de revient.

a de

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié.

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en 3 exemplaires

A Dinan,
Le 31/07/18

Pour la commune de Dinan,
Le Maire,


Didier LECHIEN

A Rennes,
Le 05 juillet 2018

Pour l'Etablissement Public Foncier de
Bretagne,
La Directrice Générale,


Carole CONTAMINE

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N° : 646
Date : 15/05/18
Signature : Jean-Philippe PIERRE
