

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE SAINT AUBIN DU CORMIER

SECTEUR CENTRE BOURG

Entre :

La commune de Saint Aubin du Cormier, sise Place de la Mairie – 35140 SAINT AUBIN DU CORMIER, identifiée au SIREN sous le n° 213 502 537, représentée par son Maire, Monsieur Jérôme BEGASSE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du

27 mars 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 13 mars 2018,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

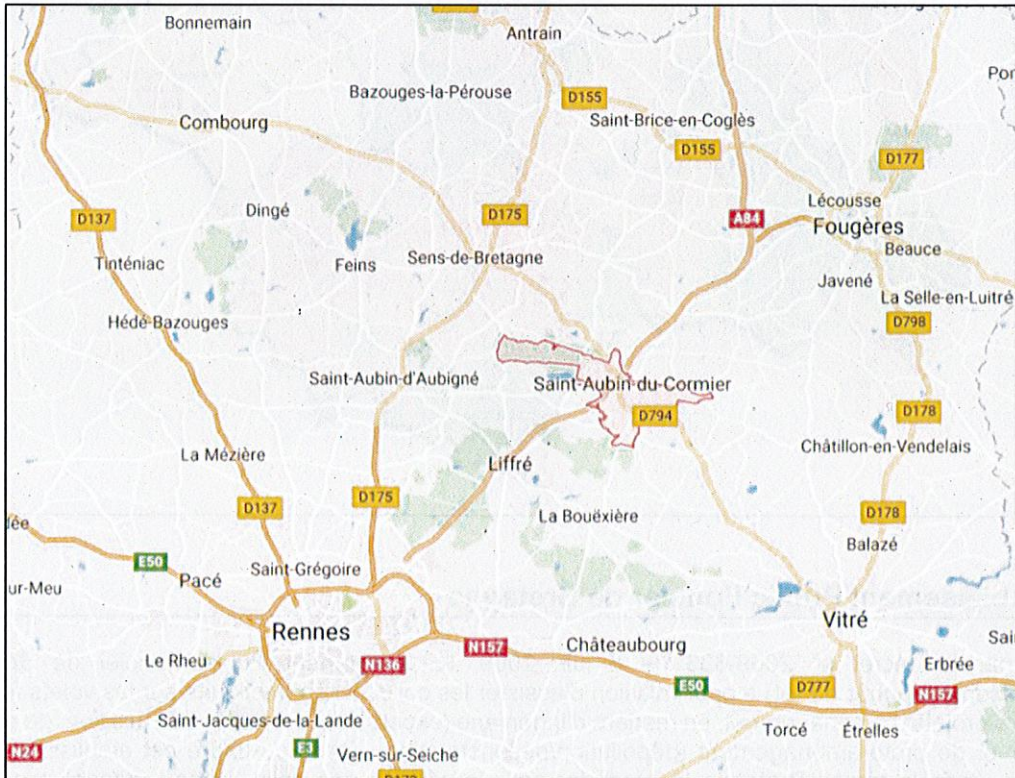
Sommaire

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	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.....	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

Préambule

Saint Aubin du Cormier

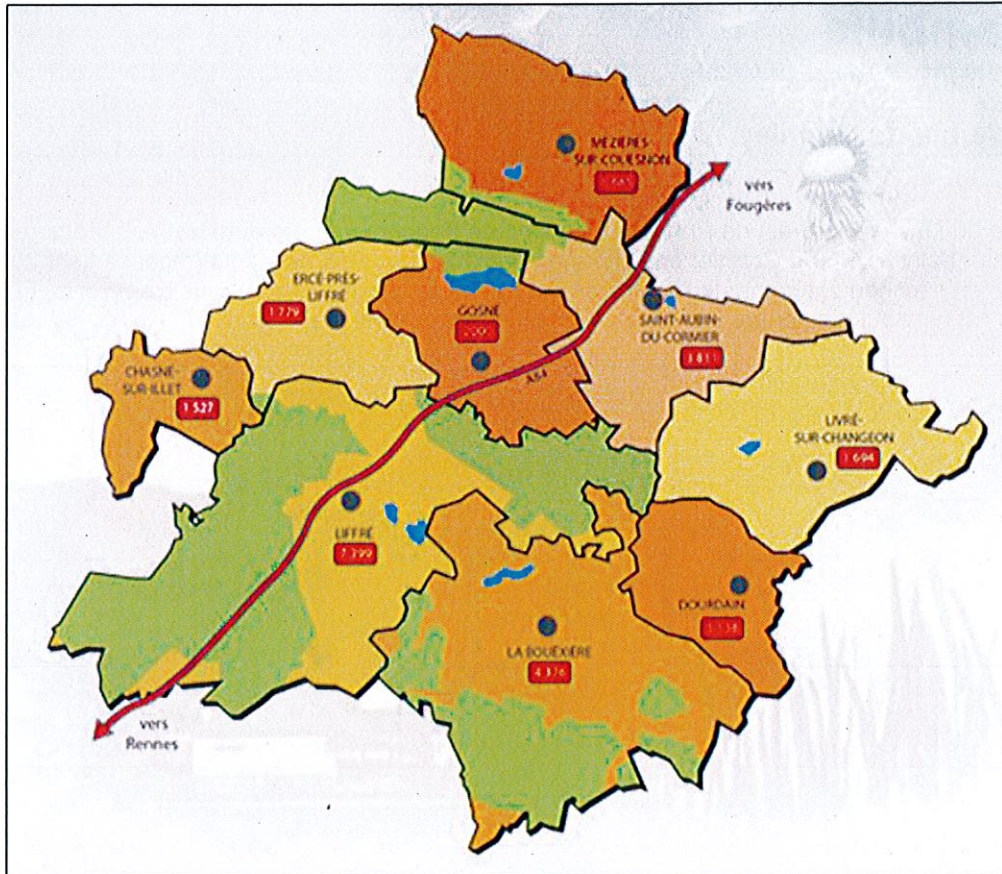
Située à 30 kms au nord-est de Rennes, à 25 kms de Fougères, en bordure de l'A 84 (autoroute des estuaires), Saint Aubin du Cormier compte une population de 3658 habitants (recensement 2014). Sa situation en seconde couronne de l'agglomération rennaise, proche des bassins d'emploi de Fougères et Liffré est un atout qui génère une forte croissance démographique.



La commune fait partie de Liffré-Cormier Communauté depuis le 1^{er} janvier 2017. De ce fait, elle dépendra du SCOT du Pays de Rennes.

Le futur PLH de Liffré-Cormier Communauté dont dépend désormais Saint Aubin du Cormier est en cours d'étude.

6



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.

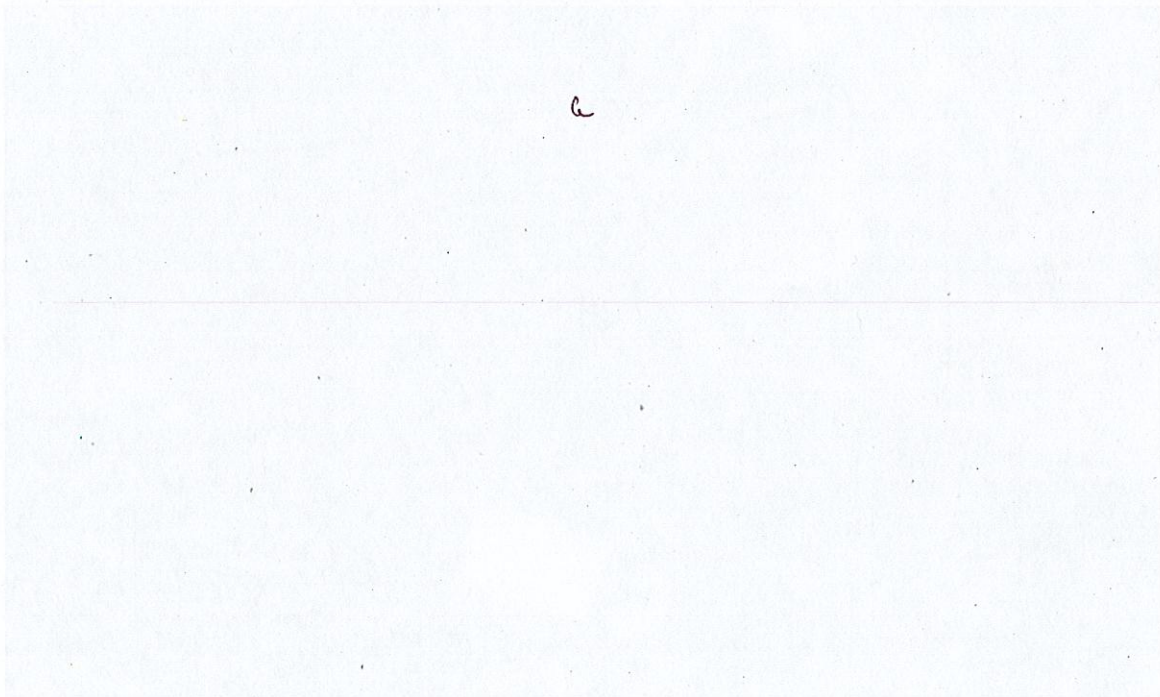
Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- 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 de centre bourg sur la commune de Saint Aubin du Cormier 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 Saint Aubin du Cormier.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,



CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise :

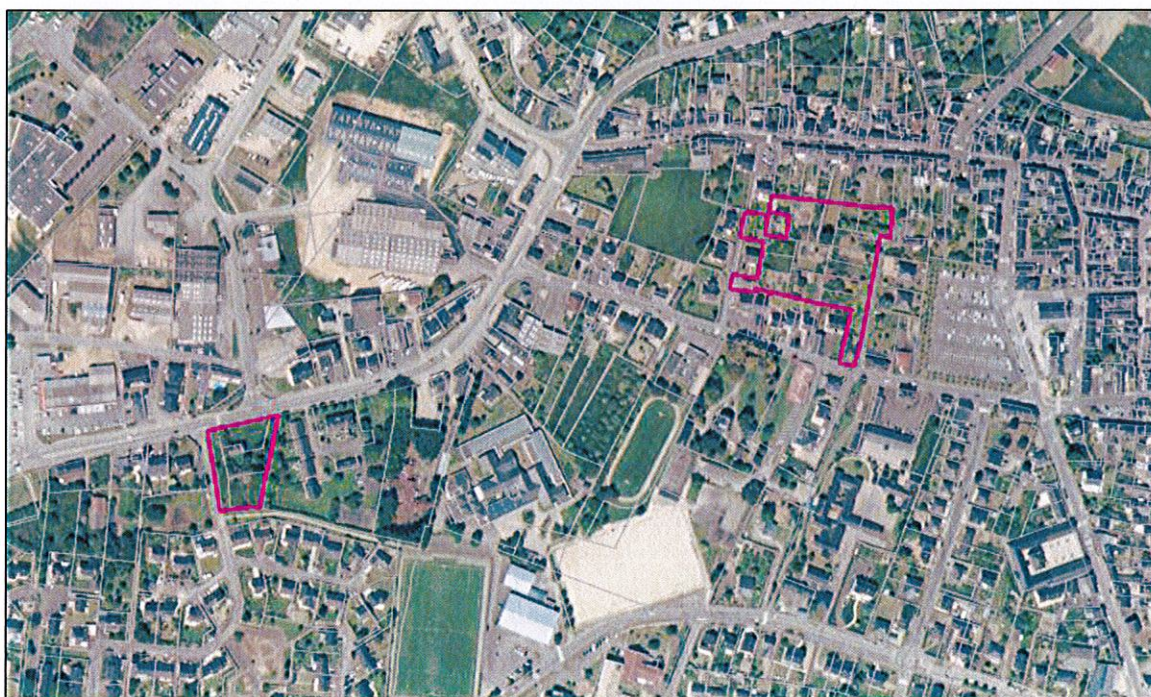
- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF Bretagne seront acquis, portés et revendus ;
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF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

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

La commune de Saint Aubin du Cormier souhaite orienter son développement urbain vers son centre-bourg. Pour ce faire, elle a repéré plusieurs secteurs pouvant évoluer.

La commune souhaite maintenant être accompagnée par l'EPF Bretagne pour l'acquisition de deux de ces secteurs et la réalisation d'une étude globale de faisabilité. Le premier secteur correspond à un tènement foncier de plus de 8000 m² composé de fonds de jardins. Le deuxième secteur correspond à une maison d'habitation sur un terrain de 2791m².

Au-delà de ces deux tènements fonciers, la commune a identifié différents biens (maisons d'habitation anciennes, activité artisanale...) qui pourraient muter et pour lesquels elle pourrait être accompagnée par l'EPF Bretagne pour la réalisation d'une étude de faisabilité.



A travers le projet Centre Bourg 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 Saint Aubin du Cormier fait partie de la communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 28 octobre 2016. Dans cette convention cadre, le projet de Centre Bourg fait partie de l'enjeu "Favoriser le renouvellement urbain et la densification des centralités".

La communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté a délivré un avis favorable sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Saint Aubin du Cormier par avis du Bureau en date du 12 mars 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, ...).

> 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. 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.

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 Saint Aubin du Cormier est celui indiqué en rose sur les plans ci-après.

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

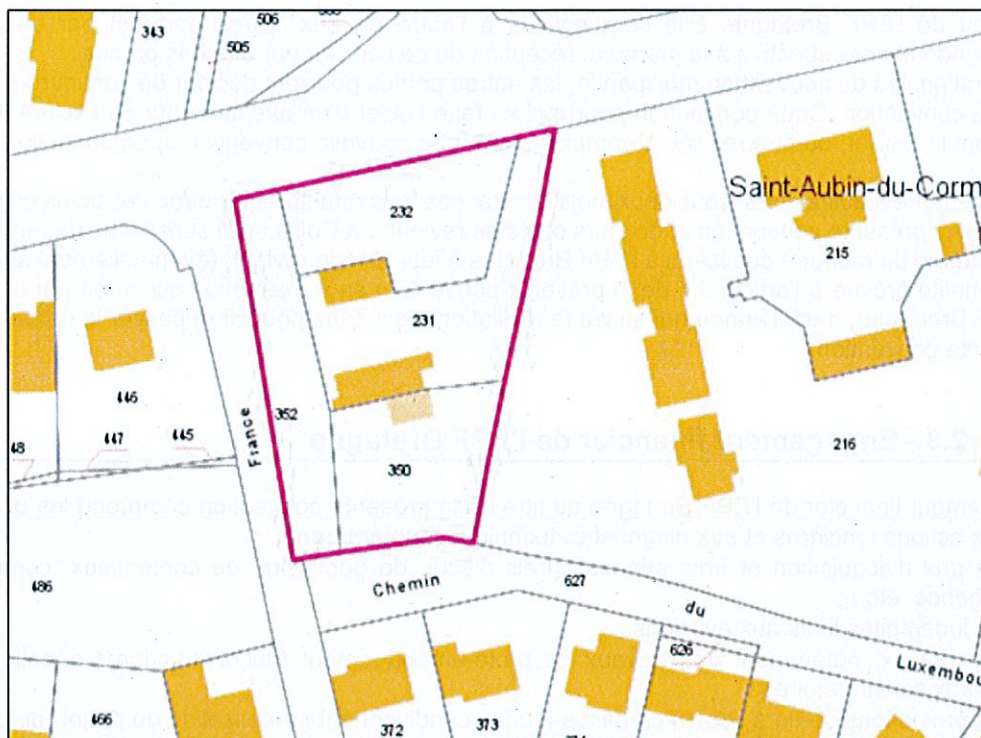
COMMUNE DE SAINT AUBIN DU CORMIER Secteur 1			
Parcelles cadastrales	Adresse	Surface totale (m ²)	Surface à acquérir (m ²)
H 135p	0 RUE DE L'ECU	655	400 environ
H 137	0 JARDIN DU PUIITS	542	542
H 138	0 JARDIN DU PUIITS	210	210
H 140	0 CHAMP DEVANT	340	340
H 141	0 CHAMP DEVANT	324	324
H 142	0 CHAMP DEVANT	395	395
H 150	0 RUE LECLERC	600	600
H 151	0 RUE LECLERC	440	440
H 152	0 RUE LECLERC	585	585
H 153	0 RUE LECLERC	615	615
H 154	0 RUE LECLERC	440	440
H 155	0 RUE LECLERC	402	402
H 156p	0 ALL DES TILLEULS	920	450 environ
H 157p	1 ALL DES TILLEULS	255	80 environ
H 182	6 RUE LECLERC	361	361
H 348p	0 RUE DE L'ECU	31	30 environ
H 349p	0 RUE DE L'ECU	489	270 environ
H 454p	18 RUE LECLERC	756	80 environ
H 455p	2 ALL BROCELIANDE	635	100 environ

H 593	29 B RUE DE L'ECU	353	353
H 698p	19 RUE DE L'ECU	567	340 environ
H 699p	19 RUE DE L'ECU	1268	630 environ
total surface		9915	7987 environ



Il est à noter que sur le secteur 1, les parcelles H 138 et 154 sont déjà propriétés de la Commune et les parcelles H 156 et 157 sont également en cours d'acquisition pour partie par cette dernière.

COMMUNE DE SAINT AUBIN DU CORMIER Secteur 2			
Parcelles cadastrales	Adresse	Surface totale (m ²)	Surface à acquérir (m ²)
H 231	17 RUE DE RENNES	855	855
H 232	0 CHEDEVILLE	700	700
H 350	0 CHAMP POISSON	688	688
H 352	0 PETIT CHAMP DU PAVE	548	548
Total surface		2791	2791



> 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 13 mai 2025

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes de Liffré-Cormier 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 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

U

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 facturables 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 570 000 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.

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.

C

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.

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 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.

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, 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 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...).

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.

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'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, PPR...), 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.**

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

<p>A Saint Aubin du Cormier Le 03 août 2018</p> <p>Pour la commune de Saint Aubin du Cormier Le Maire</p>  <p>Monsieur Jérôme BEGASSE</p>	<p>A Rennes, Le 11 août 2018</p> <p>Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, La Directrice Générale,</p>  <p>Madame Carole CONTAMINE</p>
---	---

AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB
Avis favorable / défavorable
N° : 009
Date : 13.3.2018
Signature : Jean Philippe PIERRE

Envoyé en préfecture le 17/12/2021

Reçu en préfecture le 17/12/2021

Affiché le

ID : 035-213502537-20211213-2021_12_13_05-DE

