

APPROBATION DE LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES
AVEC LA COMMUNE DE QUESSOY
SUR LE SECTEUR DES ECOLES

Délibération n° 2013-27

Le Bureau, réuni le deux avril deux mille treize,

Vu les articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants du code de l'urbanisme,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, et notamment :

- son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements lorsque des conventions ont été passées avec eux,
- son article 11 qui dispose que le Conseil d'Administration approuve ces conventions et que ce pouvoir d'approbation peut être délégué au Bureau,

Vu l'arrêté ministériel du 12 novembre 2009 portant nomination du directeur général de l'établissement public foncier de Bretagne,

Vu le règlement intérieur de cet établissement, approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2009 et modifié par délibération du 3 mai 2010 et du 14 septembre 2010, qui dispose notamment dans son article 42 que le Bureau approuve les avenants des conventions cadres n'en modifiant pas l'économie générale, les conventions opérationnelles prises en déclinaison d'une convention cadre et les conventions opérationnelles inférieures à 3 millions d'euros d'engagement financier passées en l'absence de convention cadre,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n°2010/16 en date du 20 octobre 2010 approuvant le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) qui détermine les grands enjeux portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- Limiter au maximum la consommation foncière
- Inciter à la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle
- Favoriser le développement économique
- Préserver les espaces agricoles et les espaces naturels remarquables
- Lutter contre la consommation d'énergie et promouvoir les principes de développement durable et de préservation de l'environnement
- Résorber les friches urbaines.

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n°2010/14 en date du 14 septembre 2010 déléguant l'exercice des droits de préemption, de délaissement et de priorité au directeur général, l'autorisant à procéder aux acquisitions foncières dans les périmètres définis par les conventions et modifiant le règlement intérieur en ce sens,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale du pays de Saint Brieuc approuvé le 25 janvier 2008, actuellement en cours de révision,

Vu la convention d'études conclue avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 22 novembre 2012,

Vu le projet de convention opérationnelle annexé à la présente délibération qui prévoit un engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne inférieur à trois millions d'euros,

Vu l'avis favorable de la communauté de communes du Pays de Moncontour de Bretagne en date du 11 mars 2013,

Considérant qu'engagée dans une démarche de requalification générale des espaces publics de son centre-bourg, la commune de QUESSOY souhaite permettre le maintien et l'accueil de nouvelles populations dans son centre-ville renouvelé, à proximité de son armature de commerces, services et équipements publics,

Considérant qu'à ce titre, elle souhaite étudier les conditions de développement d'un projet de densification et de renouvellement urbain de son centre-bourg prenant place sur des secteurs situés près des écoles, classés en 1AU et 2AU au document d'urbanisme, et d'une surface totale d'environ 4ha,

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières bâties et non bâties situées sur le secteur dit « des écoles », dans le centre-bourg de QUESSOY, qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des biens, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant,

Considérant que le coût et la complexité d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement et de développement du centre-bourg ont conduit la commune de QUESSOY à solliciter l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour négocier et acquérir les emprises foncières désignées au projet de convention opérationnelle, et en assurer le portage foncier, partiellement ou en totalité,

Considérant que le projet que portera la commune de QUESSOY sur cette zone sera conforme aux enjeux et principes portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- Densité de logements minimale de 25 log/ha,
- 20% minimum de logements locatifs sociaux,
- 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 ;

que sa demande d'intervention a donc été acceptée,

Considérant qu'il n'a pas encore été signé de convention cadre avec la communauté de communes du Pays de Moncontour de Bretagne mais que cet EPCI a donné un avis favorable à ce projet de la commune par courrier en date du 11 mars 2013,

Considérant la nécessité de conclure avec la commune de QUESSOY une convention opérationnelle de moins de 3 millions d'euros d'engagement financier passée en l'absence de convention cadre,

Considérant que l'Établissement Public Foncier de Bretagne a proposé un projet de convention encadrant son intervention, jointe à la présente délibération, qui prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF et notamment les modes d'acquisition qu'il pourra employer, à savoir la négociation amiable, la préemption et au besoin l'expropriation,
- Le périmètre d'intervention de l'EPF,
- La possible délégation à l'EPF, dans ce secteur, des droits de préemption, de délaissement et de priorité dont pourrait être titulaire la collectivité sur le secteur concerné,
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF et des engagements de la collectivité sur son projet,
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF, par la commune ou par un aménageur qu'elle aura désigné,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention opérationnelle à passer avec la commune de QUESSOY et annexé à la présente délibération,

Autorise le Directeur de l'Établissement Public Foncier de Bretagne à signer ladite convention ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

Autorise le Directeur Général à procéder aux acquisitions et cessions des biens inclus dans le périmètre défini à ladite convention, par tous moyens,

Nombre de votants présents ou représentés : 11

Nombre de voix POUR : 11

Nombre de voix CONTRE :

Nombre d'abstentions :

Le Président du Conseil d'Administration



Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le 08 AVR. 2013
Approuvé par le Préfet de Région le 17 AVR. 2013

Le Préfet de Région



Michel CADOT

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, sis 72 boulevard 1er – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.

La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Établissement Public Foncier de Bretagne.