

APPROBATION DE L'AVENANT A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES
AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GUINGAMP COMMUNAUTE
SUR LA COMMUNE DE GUINGAMP
PROJET DE LA PROPRIETE KRAVEL

Délibération n°2013 - 46

Le Bureau, réuni le vingt-cinq juin 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 (EPF), 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 le règlement intérieur de cet établissement, approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2009 et modifié par délibérations 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 trois millions d'euros d'engagement financier passées en l'absence de convention cadre,

Vu l'arrêté ministériel du 12 novembre 2009 portant nomination du directeur général de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

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 la convention cadre conclue entre l'EPF et Guingamp Communauté le 02 novembre 2011,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières conclue entre l'EPF et Guingamp Communauté le 20 avril 2011,

Considérant que, le 20 avril 2011, Guingamp Communauté et l'EPF ont donc signé une convention opérationnelle d'actions foncières relative à la demande d'intervention de Guingamp Communauté auprès de l'EPF en vue de la réalisation d'un projet de renouvellement urbain s'inscrivant dans le cadre plus global du réaménagement et du développement du quartier de la gare de Guingamp (gare éligible au dispositif « Pôle d'Echange Multimodal » (PEM)),

Considérant qu'aux termes de cette convention opérationnelle, Guingamp Communauté a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'une vaste parcelle bâtie située au sud de la gare de Guingamp, dénommée propriété « Keravel » ; le projet étant que cette parcelle, partiellement constructible, accueille des aménagements liés directement au fonctionnement du PEM (places de stationnement en particulier, occupant 20% maximum de l'emprise) et du logement,

Considérant qu'à cette époque, le programme précis des logements et aménagements à réaliser sur cette emprise n'était pas défini.

Considérant que la propriété « Keravel » (parcelle AM n°189) a déjà été acquise par l'EPF aux termes d'un acte reçu par Me VINCENT, notaire à Guingamp, le 21 décembre 2011.

Considérant également que le 22 août 2012, les communes de Guingamp et Ploumagoar, la communauté de communes Guingamp Communauté et l'EPF ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières relative à la mission de portage foncier confiée à cet établissement sur le périmètre Nord du quartier de la gare.

Considérant qu'aux termes de cette convention, il a été rappelé que, la gare de Guingamp étant éligible au dispositif PEM dans le cadre du projet Bretagne à Grande Vitesse, les différents partenaires souhaitaient donc œuvrer, sous maîtrise d'ouvrage communautaire, pour la réalisation de ce PEM qui passe notamment par un travail d'aménagement et de programmation du quartier de la gare en général (secteurs situés au Nord et au Sud (Keravel) de la gare).

Considérant que l'opération d'aménagement global de ce quartier de gare devra répondre aux objectifs suivants :

- Affirmer l'image d'une agglomération dynamique et réactive dans le cadre de l'arrivée de la LGV,
- Proposer une offre nouvelle de services, commerces et équipements,
- Apporter un cadre de vie de qualité aux populations résidentes,
- Etre un quartier exemplaire au regard des exigences de développement durable, et en faire un levier en faveur de l'attractivité du secteur et de l'agglomération,
- Un quartier pour tous : respecter les objectifs du PLH en termes de logements sociaux, de diversité du parc de logements,
- Une image à améliorer : le secteur de la gare est aujourd'hui composé d'espaces peu valorisants (friches, logements vacants, aspect minéral des espaces publics...). Le projet doit inverser cette tendance par une composition urbaine de qualité,
- Une requalification du parc : des interventions sur les logements existants se feront au cas par cas : respect des contraintes de site et des caractéristiques propres à la parcelle (renouvellement, réhabilitation).

Considérant qu'en parallèle de la signature de ces deux conventions opérationnelles, une étude d'aménagement du quartier de la gare dans son ensemble (secteur Nord et Sud (Keravel)), demandée par les collectivités signataires, a été lancée et est actuellement en cours,

Considérant que cette étude a souligné l'intérêt, pour la réalisation du projet d'aménagement et de développement du quartier de la gare, de revoir les propositions de programmation d'habitat et de tertiaire réparties entre les secteurs Nord et Sud.

Considérant qu'en effet et comme il a été rappelé ci-dessus, la convention opérationnelle portant sur le site de Keravel stipulait que « *Cette parcelle bâtie, partiellement constructible, accueillerait des aménagements liés directement au fonctionnement du PEM (places de stationnement en particulier occupant 20% maximum de l'emprise) et du logement dont le programme reste à affiner.* » mais que l'étude en cours démontre l'intérêt à programmer en priorité, sur ce secteur proche de la RN12, des locaux destinés à une activité tertiaire et non de l'habitat, et qu'à l'inverse, cette étude est favorable à une programmation davantage axée sur du logement sur le secteur Nord, alors qu'initialement, l'implantation de locaux tertiaires y était privilégiée.

Considérant que cette étude souligne également l'intérêt pour la réalisation du projet d'aménagement et de développement du secteur Sud de la gare (Keravel), d'étendre le périmètre d'intervention et de portage de l'EPF aux parcelles non bâties jouxtant à l'Est la propriété, cadastrées AM 187p et 188, ainsi qu'éventuellement aux garages de l'immeuble en copropriété situé le long de cette propriété, cadastrés section AM numéros 245, 254p, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, et 186.

Considérant enfin que, de même, dans une logique de programmation et d'aménagement global du quartier de la gare, en intégrant les deux conventions opérationnelles, les objectifs de programmation des travaux tels que définis par cette étude requièrent d'allonger la durée de portage des biens dépendant du secteur Sud (site de Keravel), fixée initialement à cinq ans, à dix ans.

Considérant le projet d'avenant joint aux présentes,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet d'avenant à la convention opérationnelle conclue entre Guingamp Communauté et l'EPF et annexé à la présente délibération,

Autorise le Directeur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à signer ledit avenant ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

Autorise le Directeur Général à procéder à l'acquisition des biens inclus dans le périmètre défini audit projet d'avenant, par tous moyens,

Nombres de votants présents ou représentés : 9

Nombre de voix POUR : 9

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 0

Le Président du Conseil d'Administration
De l'Etablissement Public Foncier de Bretagne


Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le - 4 JUIL. 2013
Approuvé par le Préfet de Région le - 5 JUIL. 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.