

APPROBATION DE LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE D' ACTIONS FONCIERES
AVEC LA COMMUNE DE PORDIC
SUR LE SECTEUR DE LA RUE LOUIS JOUVET

Délibération n° 2013 - 48

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 le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Saint Brieux adopté le 25 janvier 2008 et actuellement en cours de révision,

Vu le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération de Saint Brieuc adopté le 15 décembre 2011,

Vu la convention cadre signée entre la communauté d'agglomération de Saint Brieuc et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 17 juin 2011,

Vu l'avis favorable de la communauté d'agglomération de Saint Brieuc délivré par courrier en date du 19 avril 2013, sur le projet « Quartier des Portes ».

Vu le projet de convention opérationnelle d'actions foncières annexé à la présente délibération,

Considérant que la Commune de PORDIC a déjà sollicité l'EPF sur le renouvellement urbain de deux parcelles en centre-ville (d'une superficie totale de 1.827 m²) ; que cette emprise a été acquise par l'EPF au cours de l'année 2011,

Considérant que la municipalité envisage en effet de constituer, dans le cadre général d'un plan de réaménagement de son centre-ville en densification, une réserve foncière pour une opération d'habitat.

Considérant que, dans le cadre de ce même projet d'aménagement d'ensemble à destination d'habitat, la Commune de PORDIC sollicite à nouveau l'EPF sur un site classé UAa et 2AUs au document d'urbanisme, en face de l'acquisition en renouvellement urbain déjà menée permettant de lier les deux projets.

Considérant que ce secteur représente une opportunité de construire des logements adaptés à la demande locale (logements sociaux notamment) et de proposer un projet mixant activités et logements ; qu'en effet, il s'agit d'un ensemble de terrains situés à proximité des équipements tels que : commerces et services du centre-ville, établissements scolaires, équipements sportifs et points d'arrêts de transports en commun.

Considérant que ces terrains font l'objet, avec d'autres, d'une réflexion avec la SPLA Baie d'Armor Aménagement pour définir un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté en vue d'y réaliser une opération d'aménagement dénommée « Quartier des Portes »,

Considérant que ce projet nécessite donc l'acquisition d'emprises foncières d'une surface d'environ 7.800 m² situées rue Louis Jovet à PORDIC, qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition de ces terrains, à la définition du projet, 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 ont conduit la Commune de PORDIC à solliciter l'intervention de

l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour négocier et acquérir les parcelles inscrites dans la convention précitée et assurer le portage foncier d'une emprise d'environ 7.800 m²,

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

- Densité de logements minimale de 25 log/ha,
- 30% minimum de logements locatifs sociaux,
- Réaliser des constructions performantes énergétiquement,
- 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,

Que sa demande d'intervention a donc été acceptée.

Considérant que la communauté d'agglomération de Saint Brieuc a donné un avis favorable à ce projet par courrier en date du 19 avril 2013,

Considérant la nécessité de conclure avec la Commune de PORDIC une convention opérationnelle,

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'Établissement Public Foncier de Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens,
- Le périmètre d'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne,
- La future délégation à l'Établissement Public Foncier de Bretagne, dans ce secteur, des droits de préemption, de priorité et de réponse à un droit de délaissement dont pourrait être titulaire la collectivité sur le secteur concerné,
- Le rappel des critères d'intervention de l'Établissement Public Foncier de Bretagne et des engagements de la collectivité sur son projet,
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'Établissement Public Foncier de Bretagne, 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 PORDIC 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 opérations foncières nécessaires sur les biens inclus dans le périmètre défini à ladite convention, 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'Établissement 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.