

**APPLICATION DU DISPOSITIF DE MINORATION
FONCIERE CONCERNANT LA CONVENTION
OPÉRATIONNELLE SIGNÉE LE 25 OCTOBRE 2010
AVEC LA COMMUNE DE SERVON-SUR-VILAINE**

**POUR LE PROJET DE LA RUE CHARLES BRISOU
SUR LA COMMUNE DE SERVON-SUR-VILAINE**

Délibération n°B-16-114

Le Bureau, réuni le 29 novembre 2016,

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), modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment :

- son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics, en application de conventions 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 n° C-15-21 du Conseil d'Administration en date du 24 novembre 2015,

Vu la délibération du Conseil d'Administration N° C-15-22 du 24 novembre 2015 donnant délégation au Bureau pour approuver :

- les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière passées sur la base d'une convention cadre ainsi que leurs avenants,
- les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant inférieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre, ainsi que leurs avenants
- en cas d'urgence avérée et motivée, s'agissant notamment de l'exercice du droit de préemption, les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant supérieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 portant nomination de la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne n° C-15-17 en date du 24 novembre 2015 approuvant le deuxième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et met en place un dispositif de minoration foncière par la non refacturation d'une partie des travaux de déconstruction/dépollution pour les opérations d'habitat et/ou de restructuration de zones d'activité économique respectant les critères d'intervention de l'EPF,

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 25 octobre 2016 avec la commune de Servon-sur-Vilaine pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat, sise rue Charles Brisou, désormais dénommée opération de la Délivrande à travers laquelle la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- Densité de logements minimale de 40 log/ha,
- 20% minimum de logements locatifs sociaux,
- Accueil de commerce de proximité,
- Pour les constructions neuves
 - o Constructions BBC (Bâtiments Basse Consommation) aux normes RT 2012 pour les bâtiments d'habitation
 - o Optimisation énergétique pour les bâtiments d'activités ;

Vu la convention opérationnelle d'action foncière signée le 4 avril 2012 avec la commune de Servon-sur-Vilaine pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat sur le site de l'ancienne école désormais dénommée opération de la Fontaine, à travers laquelle la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 20 % à minima de logements locatifs sociaux,
- une densité minimale de 50 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 anciennes réhabilitées, 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

Considérant que la commune a sollicité, à titre exceptionnel, l'application du dispositif de minoration foncière à ces deux opérations, compte tenu des déficits fonciers élevés,

Considérant que par avis du 21 juin 2016, le Bureau de l'EPF, considérant le caractère exemplaire de cette opération (résorption de friches urbaines, création de logements locatifs sociaux, dépollution des sols, densité, mixité sociale...) a accepté d'apprécier les critères de mixité sociale des deux conventions globalement sur les deux sites, et d'accorder à titre exceptionnel, l'application du dispositif de minoration foncière à ces deux opérations sous réserve d'un engagement de la commune sur les programmations,

Considérant que par courrier du 3 août 2016, la commune de Servon sur Vilaine s'est engagée à réaliser :

- Sur le site de la Délivrande : 8 à 10 logements 100 % locatif sociaux type PLUS-PLAI
- Sur le secteur de la fontaine : 30 logements

Considérant que pour l'opération de la Délivrande, d'une superficie de 1 814 m², le prix de revient **à ce jour** se monte à 228 768,74 € HT se décompose comme suit :

- une acquisition pour un total de 118 200 € ;
- frais d'achat (notaires, commissions d'agence, géomètre, etc...) pour un total de 2 762.31 € HT ;
- frais durant le portage (impôts fonciers, entretien, taux d'actualisation, etc...) pour un total de 7 236.75 € HT ;
- travaux de déconstruction/dépollution (y compris diagnostics techniques avant travaux, sondages pollution, maîtrise d'œuvre, CSCP, contrôleur technique, etc...) et reprise des murs mitoyens pour un montant total de 100 569,68 €

Considérant que ces chiffres sont susceptibles d'évoluer en fonction des possibilités techniques pour le traitement des terres polluées et que le montant des travaux pourrait ainsi monter à 132 569,68 €

Considérant que sur cette emprise la commune prévoit la réalisation de 8 à 10 logements locatifs sociaux types PLUS-PLAI, soit une opération 100 % LLS et une densité de 44 à 55 logements à l'hectare,

Considérant que le déficit foncier de l'opération pourrait s'élever ainsi à 178 768.74 € voire 210 768.74 €,

Considérant que le 2^{ème} PPI de l'EPF prévoit que le montant des travaux peut être minoré de 40 % en cas de réalisation d'une opération comportant au moins 20 % de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI,

Considérant que l'application du dispositif de minoration prévu au 2^{ème} PPI 2016-2020 à l'opération de la Délivrande conduirait à un montant de minoration allant de 40 227.87 € à 53 027.87 € en fonction des possibilités techniques pour le traitement des terres polluées,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve l'application du dispositif de minoration foncière prévu au PPI 2016-2020 à un taux de 40% à l'opération de la Délivrande à Servon-sur-Vilaine, ayant fait l'objet de la convention opérationnelle du 25 octobre 2010,

Autorise la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à minorer le prix de cession dans ce cadre et à signer toute pièce ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Nombres de votants présents ou représentés : 13

Nombre de voix POUR : 13

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 0

Un élu ne prend pas part au vote

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


Dominique RAMARD

Transmis au Préfet de Région le **15 JUIN 2017**
Approuvé par le Préfet de Région le **19 JUIN 2017**

Le Préfet de Région


Christophe MIRMAND

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et affichée au siège de l'Etablissement 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne.