

APPLICATION DU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE CONCERNANT LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE DU 19 NOVEMBRE 2013 AVEC LA COMMUNAUTE DE COMMUNES LAMBALLE TERRE ET MER

PROJET DE LA GUIGNARDAIS COMMUNE DE LAMBALLE

Délibération n°B-17-123

Le Bureau, réuni le 28 novembre 2017,

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 19 novembre 2013 avec la communauté de communes de Lamballe Communauté (devenue depuis Lamballe Terre et Mer) pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat à travers laquelle la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 100% de logements sociaux dont 30% de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
 - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur
 - ↳ pour les constructions anciennes d'habitation qui seraient conservées, 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 qui seraient conservées, en visant une optimisation énergétique des constructions ;

Vu les acquisitions réalisées pour ce projet par actes authentiques des 13 décembre 2013, 04 juin 2014, 13 août 2014, et 14 août 2014,

Vu le projet de Côtes d'Armor Habitat prévoyant la réalisation de 20 logements locatifs sociaux (4 maisons de ville et 16 logements intermédiaires) dont 2 en réhabilitation d'une maison existante après avis de l'Architecte des Bâtiments de France,

Considérant que la communauté de communes Lamballe Terre et Mer a la volonté de résorber une fiche en centre-ville (logements vacants, anciens hangars) par la réalisation d'une opération de renouvellement urbain à dominante d'habitat garante de la mixité sociale,

Considérant que pour cela, elle a fait appel à l'EPF Bretagne afin d'acquérir et de porter les emprises foncières nécessaires,

Considérant que l'EPF Bretagne a acquis les biens suivants :

Date d'acquisition par l'EPF	Références cadastrales parcelles	Nature	Contenance (m ²)	Prix (€)
13/12/2013	AB0184-AB0185	Maison, garage et terrain (ancienne scierie)	1126	226 000
04/06/2014	AB0502	Maison	97	100 000
14/08/2014	AB0503-AB0504-AB0186-AB0187-AB0373(1/2 indivis)	Ancienne forge, maison, terrain à bâtir, ancien dépôt de carburant	1364	206 001
14/08/2014	AB0372-AB0374-AB0373(1/2 indivis)	Ancienne menuiserie, maison	226	55 000
		TOTAL	2813	587 001

Considérant que la communauté de communes a choisi le projet de Côtes d'Armor Habitat qui propose la réalisation de 20 logements locatifs sociaux sur ce tènement de 2813m² (hors parcelle du Département AB 501 pour 6m²), soit une opération 100 % LLS et une densité de 71 logements à l'hectare,

Considérant que l'intervention de l'EPF Bretagne fut déclenchée par deux procédures de préemption en 2013 (intervention sous convention cadre avant signature d'une convention opérationnelle) d'un montant de 226 000€,

Considérant que l'acquisition des premiers biens par préemption n'a pas permis de réaliser des sondages de sols ainsi que des diagnostics amiante avant déconstruction avant le lancement de l'opération de maîtrise foncière, et la réalisation d'une esquisse,

Considérant que les deux campagnes de sondages réalisées depuis, mises en rapport avec l'esquisse proposée par Côtes d'Armor Habitat, ont permis à l'EPF Bretagne de faire estimer le coût de la réhabilitation des sols jusqu'à 44 000€ auquel il convient d'ajouter les frais de maîtrise d'œuvre, SPS, contrôleur technique pour environ 15% soit un total de 50 600€.

Considérant que les frais de démolition/déconstruction avaient dans un premier temps été estimés entre 70 000 € HT et 100 000€ HT mais qu'à l'issue de diagnostics amiante, plomb, et de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ces coûts ont été réévalués à 112 000€ auxquels il convient d'ajouter les frais de maîtrise d'œuvre, bornage de mitoyenneté, référé préventif (expert près la cour d'appel et avocat), SPS, contrôleur technique, pour environ 20% soit un total de 134 400€.

Considérant que pour l'opération de la Guignardais, d'une superficie de 2 813m², le prix de revient **prévisionnel** (les travaux n'ayant pas encore eu lieu) de 801 894,23€ HT se décompose comme suit :

- Quatre acquisitions pour un total de 587 001€ ;
- Frais d'achat (notaires, commissions d'agence, recherche hypothèques et archives départementales, géomètre, etc...) pour un total de 10 065,27€ HT;
- Frais durant le portage (impôts fonciers, entretien, taux d'actualisation, bornage, etc.) pour un total de 19 273,21€ HT ;
- Travaux de déconstruction/dépollution (y compris diagnostics techniques avant travaux, diagnostic structure, référé préventif, sondages pollution, maîtrise d'œuvre, CSCP, contrôleur technique, frais de procédure juridique associée etc....) pour un montant total de 185 554,75€ HT.

Considérant que sous toute réserve l'acquisition du terrain par Côtes d'Armor Habitat serait envisagée au mieux au prix de 100 000€ HT à raison de 5000€ par logement,

Considérant qu'à ce jour le déficit foncier **prévisionnel** de l'opération s'élèverait au minimum (en fonction du coût final des travaux mais surtout du prix d'achat effectif du foncier par le bailleur social) à 701 894,23 € HT,

Considérant que les déconstructions à prévoir seront effectuées dans le respect de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France émis suite à la signature de la convention opérationnelle,

Considérant que l'état du sol induit un coût non négligeable de réhabilitation des sols, laquelle sera adaptée à l'esquisse finale récemment retenue,

Considérant le caractère exemplaire de cette opération allant au-delà des critères d'intervention conventionnés avec l'EPF Bretagne,

Considérant que la communauté de communes Lamballe Terre et Mer a sollicité de l'EPF Bretagne, à titre exceptionnel, pour l'application du dispositif de minoration foncière prévu pour les opérations du 2^{ème} PPI,

Considérant que le 2^{ème} PPI de l'EPF Bretagne prévoit que le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/dépollution peut-être minoré de 60 % en cas de réalisation d'une opération comportant au moins 50 % de logements abordables dont au moins 30 % de PLUS-PLAI,

Considérant que l'application du dispositif de minoration prévu au 2^{ème} PPI 2016-2020 à l'opération de La Guignardais conduirait à un montant de minoration **prévisionnel** de 111332,85 €,

Considérant que ce montant de minoration sera recalculé en fonction des dépenses de travaux et recettes effectivement réalisées,

Considérant que pour l'application de cette minoration, l'EPF Bretagne devra être maître d'ouvrage les travaux de déconstruction dépollution,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve l'application du dispositif de minoration foncière prévu au PPI 2016-2020 à l'opération de La Guignardais à Lamballe, ayant fait l'objet de la convention opérationnelle du 19 novembre 2013,

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 : 9

Nombre de voix POUR : 8

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 1

Un élu ne prend pas part au vote


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

Dominique RAMARD



Transmis au Préfet de Région le - 7 DEC. 2017
Approuvé par le Préfet de Région le 11 DEC. 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.

