

APPLICATION DU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE CONCERNANT LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE SIGNÉE LE 4 AVRIL 2012 AVEC LA COMMUNE DE SERVON-SUR-VILAINE

POUR LE PROJET DE LA RUE SAINT-MARTIN (FONTAINE NORD) SUR LA COMMUNE DE SERVON- SUR-VILAINE

Délibération n°B-17-62

Le Bureau, réuni le 27 juin 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'Établissement 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 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 sise 1 et 3 Rue Saint-Martin et 20 rue Charles de Gaulle, désormais dénommée opération de la Fontaine à travers laquelle la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- Densité de logements minimale de 50 log/ha,
- 20% minimum de logements locatifs sociaux,
- 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 25 octobre 2010 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 friche Fréreux désormais dénommée opération de la Délivrande, à travers laquelle la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 20 % à minima de logements locatifs sociaux,
- une densité minimale de 40 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

Vu la délibération n°B-16-114 du Bureau de l'EPF du 29 novembre 2016 accordant à la ville de Servon-Sur-Vilaine une minoration de 40 % du coût des travaux pour l'opération de la Délivrande,

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

Considérant que par avis du 21 juin 2016, le Bureau de l'EPF, considérant le caractère exemplaire de ces opérations (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 1^{er} 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 (nord et sud) : 30 logements

Considérant que, dans ce même courrier, la commune demande une prolongation de la durée de portage d'un an supplémentaire sur la Délivrande et jusqu'au 31/01/2019 sur la Fontaine sud,

Considérant que, par courrier du 23/06/2017, la commune de Servon-sur-Vilaine nous a annoncé que ces objectifs avaient évolué de la façon suivante :

- Sur le site de la Délivrande : 9 logements 100 % locatif sociaux type PLUS-PLAI et 200 m² de locaux professionnels,
- Sur le secteur de la Fontaine nord : 14 logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI,
- Sur le secteur de la Fontaine sud : équipement public « le troisième lieu » et programme prévisionnel de logements privés.

Considérant que pour l'opération de la Fontaine, d'une superficie totale de 3.912 m², le prix de revient prévisionnel s'élève, conformément à l'article 18 de la convention opérationnelle, à ce jour à 854.105,57 € HT,

Considérant que les biens ayant fait l'objet d'une acquisition unique avec d'autres parcelles (ancienne école privée) et qu'ils seront prochainement démolis dans le cadre d'un marché de travaux unique avec ces mêmes autres parcelles, le prix de revient (qui ne peut être aujourd'hui que prévisionnel), a été estimé, au prorata des m², pour la Fontaine nord, à DEUX-CENT SOIXANTE DIX-SEPT MILLE SOIXANTE EUROS ET TRENTE-DEUX CENTIMES Hors taxes (277.060,32 € HT), se décomposant comme suit :

• Le prix d'acquisition des emprises foncières	• 167.059,05 €
• Les frais d'acquisition (frais d'acte)	• 1.901,60 €
• Les impôts fonciers	• 5.110,57 €
• Les frais annexes (expert, avocat, hypothèques...)	• 649,42 €
• Les dépenses de remise en état du foncier :	
• diagnostics techniques	•
- déconstruction,	•
- dépollution,	• 98.138,03 €
- autres travaux	•
• Les frais d'actualisation à 1%/an durant 2014 et 2015	• 4.201,65 €
•	
• Le prix de revient hors taxes est égal à.....	277.060,32 € HT
•	

prix de revient HT:	277.060,32 €
TVA (5,5%)	15.238,32 €
prix de revient TTC:	292.298,64 €

Considérant que les chiffres du tableau ci-dessus, sont susceptibles d'évoluer pour coller à la réalité des dépenses supportées par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, notamment dans le cadre des travaux à venir, et qu'en conséquence la commune de Servon-

sur-Vilaine remboursera en outre à l'EPF, sur justificatif, toute charge, dépense ou impôt, non prévu sur le tableau ci-dessus, de quelque nature qu'il soit, qui interviendrait sur ce bien au titre du portage,

Considérant que la commune demande à l'EPF de céder les biens ci-dessus désignés à la SA HLM Les Foyers moyennant le prix de cession de soixante-trois mille euros hors taxes (63.000€ HT), inférieur au prix de revient ci-dessus mentionné,

Considérant que la vente se fera sous le régime de la taxe sur la valeur ajoutée établie sur le prix total au taux réduit de 5,5%,

Considérant que sur l'emprise de la Fontaine nord la commune prévoit la réalisation de 14 logements locatifs sociaux types PLUS-PLAI, soit une opération 100 % LLS et une densité de 110 logements à l'hectare,

Considérant que le déficit foncier de l'opération pourrait s'élever à 214.060,32 € HT,

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 la commune a demandé à titre exceptionnel l'application de ce dispositif à l'opération 1^{er} PPI de l'EPF de l'ancienne école (désormais dénommée opération de la Fontaine) partie nord,

Considérant que l'application du dispositif de minoration à l'opération de la Fontaine conduirait à un montant de minoration **prévisionnel** de 39.255,21 €,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

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

Autorise la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à minorer le prix de cession de 40% du montant des travaux dans ce cadre et à signer toute pièce ou document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Nombres de votants: 12

Nombre de voix POUR : 12

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 06 JUIL. 2017
Approuvé par le Préfet de Région le 11 JUIL. 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.

