

## **APPROBATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES**

### **COMMUNE DE BALAZE**

### **SECTEUR RUE SAINT MARTIN ET RUE DES LILAS**

#### **Délibération n° B-17-98**

**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 Bretagne), 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 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'EPF Bretagne,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-15-17 du 24 novembre 2015 approuvant le 2<sup>ème</sup> Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne pour la période 2016-2020, à savoir :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI)
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels
- A titre subsidiaire, la préservation d'espaces naturels remarquables menacés et l'action foncière concertée en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPF Bretagne n° C-15-23 du 24 novembre 2015 donnant délégation de compétences à la Directrice Générale,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vitré approuvé le 20 février 2007 en cours de révision,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération de Vitré communauté approuvé le 4 novembre 2016, pour la période 2016-2022,

Vu la convention cadre signée entre la Communauté d'agglomération de Vitré communauté et l'EPF Bretagne le 26 août 2016,

Vu la délibération n° B-17-76 du 26 septembre 2017 approuvant le projet de convention opérationnelle "Commune de Balazé - secteur Rue Saint Martin et Rue des Lilas" et qui n'a pas fait l'objet d'une signature à ce jour,

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

Vu l'avis favorable sur ce projet de la Communauté d'agglomération de Vitré communauté du 15 septembre 2017,

Considérant que la commune de Balazé a sur le secteur de de l'Ilot situé Rue Saint Martin, le projet d'acquérir des biens immobiliers afin de réaliser une opération mixte de logements, et commerces en rez-de-chaussée,

Considérant que, vu l'importance stratégique que représente cette emprise foncière au regard des enjeux d'aménagement du territoire de la commune de Balazé, la maîtrise de ce foncier par la collectivité publique est primordiale,

Considérant que le coût et les procédures d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre d'un projet

d'aménagement ont conduit la commune de Balazé à solliciter l'intervention de l'EPF Bretagne pour acquérir les parcelles inscrites dans la convention précitée et assurer le portage foncier d'une emprise d'environ 513 m<sup>2</sup>,

Considérant que le projet de convention opérationnelle soumis au bureau du mois du 29 juin porte une erreur en ce qu'elle vise un projet dont la surface plancher sera consacrée à 100% à du logement,

Considérant que le projet que portera la commune de Balazé sur cette zone sera conforme aux enjeux et principes portés par l'EPF Bretagne, à savoir :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 40 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 100 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. Cependant, si aucun bailleur social ne souhaite intervenir sur cette opération, dans la partie du programme consacrée au logement, tous types de logements seront acceptés (locatif privé, locatif social, accession privée, accession sociale, etc.).

et que sa demande d'intervention a donc été acceptée,

Considérant que la Communauté d'agglomération de Vitré communauté a donné un avis favorable à ce projet par courrier du 15 septembre 2017,

Considérant la nécessité de conclure avec la commune de Balazé une convention opérationnelle,

Considérant que l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention encadrant son intervention, jointe à la présente délibération, qui prévoit notamment :

- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne et des engagements de la collectivité sur son projet
- Le(s) périmètre(s) d'intervention de l'EPF Bretagne
- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens
- Les modalités de portage des biens par l'EPF Bretagne
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune ou par un aménageur qu'elle aura désigné,

#### **Le Bureau, après en avoir délibéré :**

---

Annule la délibération n° B-17-76 du 26 septembre 2017,

Approuve le projet de convention opérationnelle à passer avec la commune de Balazé et annexé à la présente délibération,

Autorise la Directrice Générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à signer ladite convention ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

Autorise la Directrice Générale à procéder aux acquisitions, échanges et cessions des biens inclus dans le périmètre défini à ladite convention, par tous moyens,

Nombres de votants : 10  
Nombre de voix POUR : 10  
Nombre de voix CONTRE : 0  
Nombre d'abstentions : 0

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

  
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.**