ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

APPROBATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES COMMUNE D'ELVEN

Secteurs « Le Pourprio - Îlot Rochefort »

Délibération n°B-19-14

Le Bureau, réuni le 05 mars 2019

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) 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 modifié par délibération n° C-18-02 du Conseil d'Administration en date du 13 mars 2018,

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 2ème 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) de Vannes Agglomération approuvé le 21 décembre 2016,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Vannes agglomération (2016-20121) approuvé le 17 décembre 2015,

Vu la délibération de la commune en date du 5 novembre 2018 arrêtant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la convention cadre signée entre Golfe du Morbihan - Vannes agglomération et l'EPF Bretagne le 29 décembre 2017,

Vu la délibération du bureau de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération du 21 décembre 2018 validant le principe d'un engagement financier à hauteur d'1/3 de la valeur vénale du secteur du Pourprio,

Vu l'avis favorable sur ce projet de Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération du 10 février 2019,

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

Considérant que la commune d'Elven a sur le secteur du Pourprio le projet d'acquérir des biens immobiliers afin de réaliser une opération de plus de 200 logements en individuel, individuel groupé et collectif (libre et sociaux) et de l'activité économique en partie sud de l'opération,

Considérant que la commune d'Elven a sur le secteur de l'îlot Rochefort, le projet d'acquérir une ensemble de fonds de jardin et fonciers densifiables afin de réaliser une opération d'environ 15 logements sous des formes groupés ou intermédiaires,

Considérant que, vu l'importance stratégique que représente cette emprise foncière au regard des enjeux d'aménagement du territoire de la commune d'Elven, la maîtrise de ces fonciers 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 d'Elven à solliciter l'intervention de l'EPF Bretagne et de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération pour acquérir les parcelles inscrites dans la convention précitée et assurer le portage foncier d'une emprise d'environ 10 hectares,

Considérant que le projet que portera la commune d'Elven sur le secteur du Pourprio 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 28 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 25% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

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

Considérant que le projet que portera la commune d'Elven sur le secteur de l'îlot Rochefort 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 telle que figurant dans l'OAP du PLU (procédure de révision en cours qui ne peut prévoir moins de 20 logements par hectare) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 20% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

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

Considérant que Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération a donné un avis favorable à ce projet par courrier du 10 février 2019,

Considérant que le bureau de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération s'est engagé, en date du 21 décembre 2018, sur l'intervention en portage foncier sur le secteur du Pourprio conjointement à celle de l'EPF Bretagne,

Considérant la nécessité de conclure avec la commune d'Elven et Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération 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
- Les périmètres d'intervention de l'EPF Bretagne
- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens
- Le principe d'intervention de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération
- 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 d'Elven 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 d'Elven et Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération, 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 : 9
Nombre de voix POUR :9
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 à la Préfète de Région le 13 MARS 2019
Approuvé par la Préfète de Région le 20 MARS 2019

La Préfète de Région

Michèle KIRRY

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.