



**ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE**

# **APPLICATION DEROGATOIRE DU DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE CONCERNANT LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE DU 11 JANVIER 2013 AVEC LA COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES- GUERETS PROJET DE CENTRE-BOURG A SAINT-JOUAN-DES- GUÉRETS**

## **Délibération n°B-19-55**

**Le Bureau, réuni le 30 avril 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), 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-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'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 11 janvier 2013 avec la commune de Saint-Jouan-des-Guérets pour la réalisation d'une opération de densification d'un ensemble de parcelles situées en Centre-Bourg en vue de créer du logement, notamment des logements locatifs sociaux et une salle commune, à travers laquelle la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 30% de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 35 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> 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, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique.

Vu l'avenant n°1 en date du 29 mars 2018 à la convention opérationnelle précitée, portant modification du périmètre opérationnel,

Vu l'appel à projet lancé par la Commune de Saint-Jouan-des Guérets le 9 février 2018 en vue de la recherche d'un opérateur pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur « Grand' Rue – Fonds de Jardin »,

Vu le projet présenté par le groupement COOP de Construction/NEOTOA, pour la réalisation d'une opération d'aménagement visant à la création de 28 logements libres, 13 logements locatifs sociaux et une salle commune, retenu par la commune de Saint-Jouan-des-Guérets,

Vu l'offre financière présentée par le groupement COOP de Construction/NEOTOA s'établissant à la somme de 578 357€ HT,

Considérant que pour l'opération de « Grande Rue – Fonds de Jardins », d'une superficie de 6 280 m<sup>2</sup>, le coût de revient issu de l'intervention de l'EPF Bretagne s'établit conformément l'article 18 de la convention du 11 janvier 2013, à la somme de 740 252€ HT,

Considérant que par ailleurs la commune de Saint-Jouan-des-Guérets, au travers d'acquisitions réalisées au sein du périmètre opérationnel, a d'ores et déjà investi la somme de 378 000€,

Considérant que le coût de revient global de l'opération s'élève ainsi à la somme de 1 118 252 € HT,

Considérant que sur cette emprise, la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a confié au groupement COOP de Construction/NEOTOA la réalisation d'une opération d'aménagement visant à la création de 28 logements libres, 13 logements locatifs sociaux et une salle commune en deux phases,

Considérant que l'acquisition de l'ensemble des terrains portés par l'EPF Bretagne et la Commune par le groupement COOP de Construction/NEOTOA s'établit à la somme de 578 357€ HT,

Considérant que le déficit foncier global de l'opération s'élève ainsi à la somme de 539 895 € HT,

Considérant qu'au regard du déséquilibre important de l'opération et du caractère exemplaire de cette opération, tant par la densité développée, que par les enjeux portés à travers ce projet, la commune a sollicité de l'EPF Bretagne, à titre exceptionnel, l'application du dispositif de minoration foncière prévu pour les opérations du 2<sup>ème</sup> PPI,

Considérant que le 2<sup>ème</sup> PPI de l'EPF prévoit que le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/dépollution peut être minoré de 60 % de leur montant global hors taxe,

Considérant que l'application du dispositif de minoration prévu au 2<sup>ème</sup> PPI 2016-2020 à l'opération Centre-bourg conduirait à un montant de minoration de 62 660,40 €,

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

Approuve l'application du dispositif de minoration foncière prévu au PPI 2016-2020 à l'opération Centre-bourg à SAINT-JOUAN-DES-GUÉRETS, ayant fait l'objet de la convention opérationnelle du 11 janvier 2013, modifiée par avenant n°1 en date du 29 mars 2018,

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 : 8  
Nombre de voix POUR : 8  
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 - 9 MAI 2019  
Approuvé par la Préfète de région le 14 MAI 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.**

