ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Insérée dans le RAA le 11/10/2022

APPROBATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES COMMUNE DE SAINT-JOUAN-DES-GUERETS

Secteur « Rue de la Croix aux Merles »

Délibération n°B-22-81

Le Bureau, réuni le 27 septembre 2022

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 modifié 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-20-15 du 8 décembre 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver :

- Les conventions d'Etudes et de Veille Foncière (CEVF) qui entrainent un dépassement de la limite de l'enveloppe fixée à 2 500 000 € par an (constituée par le cumul des montants plafonds d'action foncières prévus dans ces conventions), et l'approbation des avenants à ces conventions lorsqu'ils entraînent un dépassement de cette même limite,
- Les conventions opérationnelles, que celles-ci aient été précédées ou non de l'adoption d'une convention cadre avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal territorialement compétent, y compris l'adoption des conventions opérationnelles dérogatoires aux critères du Programme Pluriannuel d'intervention dans le cadre du futur dispositif de soutien aux centralités du Contrat de Plan Etat-Région ou dans le cadre d'expérimentations, dans le cadre prévu par le PPI en cours,

14 avenue Henri FREVILLE CS 90721 - 35207 RENNES cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

- Les avenants aux conventions opérationnelles à l'exception de ceux qui relèvent de la compétence du Directeur Général,
- Les décisions relatives aux modalités de mise en œuvre des conventions opérationnelles, et notamment la possible limitation du montant de minoration à un montant inférieur à 60% du montant des travaux, ou 150 €/m² de surface plancher réhabilitée, si l'une ou l'autre de ces minorations, ou les 2 cumulées, atteint le montant de 500 000 €,
- les conventions Action Cœur de Ville, les conventions Opération de Revitalisation des Territoires, les conventions Petites Villes de Demain, les conventions Programme Partenarial d'Aménagement, de même que leurs avenants, après présentation de ces dispositifs au Conseil d'Administration suivie d'un débat,
- La remise totale ou partielle des pénalités prévues par une convention opérationnelle,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-14 du 8 décembre 2020 approuvant le 3ème Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025, à savoir :

- les opérations à vocation constructive se feront exclusivement en renouvellement urbain, avec une priorité portée sur les opérations de logements, en respectant un taux minimum de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI, sauf dérogations décrites dans le PPI. Une attention particulière sera portée à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti,
- l'EPF appuiera les opérations de développement économique dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration des zones d'activités existantes et de recyclage de foncier d'activités en friche,
- l'EPF pourra être sollicité pour des opérations non constructives de manière limitée :
  - nature en ville et trames vertes et bleues en milieu urbain, sous réserve qu'elles participent à la redynamisation du centre-bourg/centre-ville
  - mise en œuvre des mesures foncière des plans de préventions contre les risques,
  - subsidiairement à d'autres acteurs : protection des espaces naturels et agricoles
  - exceptionnellement : opérations de désartificialisation,
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements (ou équivalent logement) par hectare pour toute opération constructive,

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

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

Vu la convention cadre signée entre la communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération et l'EPF Bretagne le 11 janvier 2022,

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

Considérant que la commune de Saint-Jouan-des-Guérets a sur le secteur de rue de la croix aux Merles, le projet de réaliser une opération de logements diversifiés permettant l'accueil de jeunes ménages, dans une logique de mixité générationnelle et sociale.,

Considérant que, vu l'importance stratégique que représente cette emprise foncière au regard des enjeux d'aménagement du territoire de la commune de Saint-Jouan-des-guérets, 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 Saint-Jouan-des-Guérets à solliciter l'intervention de l'EPF Bretagne pour acquérir et assurer le portage foncier des parcelles incluses dans le périmètre d'intervention de la convention précitée,

Considérant que le projet que portera la commune de Saint-Jouan-des-Guérets sur cette zone sera conforme aux enjeux et principes portés par l'EPF Bretagne et que sa demande d'intervention a donc été acceptée,

Considérant la nécessité de conclure avec la commune de Saint-Jouan-des-Guérets 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'acquisition et de portage de l'EPF Bretagne
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Saint-Jouan-des-Guérets ou par un opérateur qu'elle aura désigné,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention opérationnelle à passer avec la commune de Saint-Jouan-des-Guérets 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 : 11
Nombre de voix POUR : 11
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

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

Philippe HERCOUËT

Transmis au Préfet de Région le 05 OCT. 2022
Approuvé par le Préfet de Région le 10 OCT. 2022

Le Préfet de Région

Le préfet, et par délégation,
la directrice des services
administratifs et financiers

Brigitte LEGONNIN

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 situé 14 avenue Henri Fréville CS 90721 – 35207 RENNES Cédex 2. La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.