

Approbation de la convention cadre avec Fougères Communauté

Délibération n° C-14-16

Le Conseil d'administration, réuni le 25 novembre 2014,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, et notamment :

- son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements lorsque des conventions ont été 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 l'arrêté ministériel du 12 novembre 2009 portant nomination du directeur général de l'établissement public foncier de Bretagne,

Vu le règlement intérieur de cet établissement, approuvé par délibération du Conseil d'Administration du 16 octobre 2009 et modifié par délibération du 3 mai 2010 et du 14 septembre 2010, qui dispose notamment dans son article 42 que le Bureau approuve les avenants des conventions cadres n'en modifiant pas l'économie générale, les conventions opérationnelles prises en déclinaison d'une convention cadre et les conventions opérationnelles inférieures à 3 millions d'euros d'engagement financier passées en l'absence de convention cadre,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Bretagne n°2010/16 en date du 20 octobre 2010 approuvant le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) qui détermine les grands enjeux portés par l'Établissement Public Foncier de Bretagne à savoir :

- > Réduire la consommation d'espace,
- > Participer à la maîtrise des coûts du foncier,
- > Favoriser la production d'une offre de logements abordable et durable,
- > Aider à l'élaboration des politiques foncières,
- > Améliorer la connaissance,
- > Encourager la réduction des consommations énergétiques.

En vu des objectifs suivants :

- > Inciter à la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle,
- > Favoriser le développement économique,
- > Préserver les espaces agricoles et les espaces naturels,
- > Lutter contre la consommation d'énergie et promouvoir les principes de développement durable et de préservation de l'environnement,
- > Résorber les friches....

Vu l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2001 portant transformation du District du Pays de FOUGERES en communauté de communes à compter du 1er janvier 2002 ;

Vu le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Fougères approuvé le 13 septembre 2011 ;

Vu le Programme Local de l'Habitat de la communauté d'agglomération Fougères Communauté (2011-2016) approuvé le 27 juin 2011 ;

Vu le projet de convention cadre annexé à la présente délibération ;



Considérant qu'au cours des différentes phases d'études relatives à la programmation et à la planification sur le territoire de Fougères Communauté, les problématiques suivantes ont été identifiées :

- > Un phénomène de périurbanisation à l'échelle communautaire avec une ville centre, Fougères, qui ne cesse de perdre des habitants alors que les communes limitrophes connaissent quant à elles une croissance démographique,
- > Une offre en logements locatifs sociaux satisfaisante mais essentiellement concentrée sur la ville centre de Fougères,
- > Un parc de logements locatifs sociaux sujet à des problèmes de vétusté et d'inconfort,
- > Une problématique de vacance saisissante sur l'EPCI mais affectant principalement la commune de Fougères,
- > Un marché foncier qui reste encore particulièrement attractif à l'échelle départementale malgré l'attractivité résidentielle du territoire communautaire ces dernières années,
- > Une consommation foncière significative en lien avec un marché foncier encore relativement attractif.

Considérant que le territoire de Fougères Communauté présente donc de multiples enjeux en terme :

- > De redynamisation de la ville centre sujette à certaines problématiques liées notamment à sa régression démographique (vacance du parc de logements),
- > De réduction de la consommation d'espace en veillant notamment à développer des formes urbaines alternatives à la maison individuelle,
- > De réinvestissement des centralités poursuivant des objectifs de densification de l'urbanisation et de renouvellement urbain.

Considérant que le SCOT du Pays de Fougères et le PLH de Fougères Communauté ont défini des objectifs en termes de politique de l'habitat et de stratégie foncière :

- > En accentuant la dynamique démographique enregistrée ces dernières années,
- > En densifiant l'urbanisation poursuivant des objectifs de densité élevés,
- > En privilégiant une approche environnementale des projets en matière d'urbanisme,
- > En favorisant un rééquilibrage de l'offre en logements locatifs sociaux sur le territoire communautaire,
- > En améliorant les situations d'habitat indigne sur le territoire communautaire,
- > En mettant en place une politique active de réserves foncières.

Considérant qu'au regard des enjeux du territoire et des politiques à l'œuvre, Fougères Communauté propose à l'EPF de porter prioritairement les acquisitions foncières pour répondre aux besoins en logements avec les objectifs suivants :

- > Privilégier les interventions sur Fougères, polarité de l'EPCI confrontée à une régression démographique continue et à une problématique de vacance particulièrement tenace
- > Privilégier les opérations de renouvellement et de densification urbains en habitat intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux
- > Accompagner Fougères Communauté dans la mise en place de sa stratégie foncière et opérationnelle suite à la réalisation de son référentiel foncier

Considérant que ces projets nécessitent l'acquisition d'emprises foncières, qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition des projets et de leurs modes de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc.), à la réalisation des travaux d'aménagement et/ou de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ces projets doit être entamée rapidement ;

Considérant qu'au vu de l'importance stratégique que représente ces projets au regard des enjeux d'aménagements de Fougères Communauté, l'assistance de l'EPF tant en terme d'études ou d'ingénierie que de maîtrise du foncier est nécessaire ;

Considérant que les projets que porteront Fougères Communauté ou ses communes membres sur cette zone seront conformes aux enjeux et principes portés par l'Établissement Public Foncier de Bretagne ;

Considérant la nécessité de conclure avec Fougères Communauté une convention cadre ;

Considérant que l'Établissement Public Foncier de Bretagne a proposé un projet de convention encadrant son intervention, joint à la présente délibération, qui prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF et notamment les modes d'acquisition qu'il pourra employer, à savoir la négociation amiable, la préemption et au besoin l'expropriation,

- La future délégation à l'EPF, dans ce secteur, des droit de préemption (urbain, en ZAD), de délaissement et de priorité dont pourrait être titulaire la collectivité sur le secteur concerné,
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF,
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF, par la commune ou par un aménageur qu'elle aura désigné.

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention cadre à passer avec Fougères Communauté annexé à la présente délibération,

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

Nombres de votants présents ou représentés : 36 Nombre de voix POUR : 36 Nombre de voix CONTRE : 0 Nombre d'abstentions : 0

Le Président du conseil
d'administration


Daniel CUEFF

Transmis au Préfet de Région le **- 3 DEC. 2014**

Approuvé par le Préfet de Région le **0 4 DEC. 2014**

Pour Le Préfet de Région


Isabelle GRAVIÈRE-TROADEC

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'établissement public foncier de Bretagne et affichée au siège de l'établissement, 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'établissement public foncier de Bretagne.