

Programme Pluriannuel d'intervention 2016-2020 Bilan mi-PPI Evolution du dispositif de minoration foncière

Délibération n° C-18-22

Le Conseil d'administration, réuni le 12 juin 2018,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,

Vu l'arrêté ministériel du 18 décembre 2014 portant nomination de la Directrice générale de l'établissement public foncier de Bretagne,

Vu le règlement intérieur de cet établissement, approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°C-18-02 en date du 13 mars 2018, et ses annexes,

Vu le Plan Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°C-15-17 en date du 24 novembre 2015 qui indique à propos du dispositif de minoration foncière, dans la partie « **La minoration du prix de revient – Suivi du dispositif** » : « *Ce dispositif de minoration fera l'objet d'un bilan à mi-parcours du PPI 2016-2020, afin de réinterroger les modalités d'application ainsi que son impact sur le modèle économique de l'EPF Bretagne.* »

Vu le rapport présenté par la Directrice générale,

Considérant que le dispositif de minoration en place permet l'accompagnement de projets complexes en recyclage urbain, comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, mais que son effet levier n'est pas toujours à la hauteur de celui escompté,

Considérant que le prévisionnel de perte de recettes induite par la minoration potentielle instaurée par le PPI 2016-2020 est inférieure à celle qui avait été projetée dans le modèle économique du PPI,

Considérant qu'il est intéressant de conserver la structure actuelle des modalités de calcul de la minoration, laquelle fixe des règles claires à l'application du dispositif, tout en faisant évoluer les seuils pour obtenir un effet levier plus fort,

Considérant qu'il n'est pas souhaité que le renforcement du dispositif s'accompagne d'une rétroactivité automatique aux conventions opérationnelles déjà adoptées à ce jour,



Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Modifie le Programme pluriannuel d'intervention 2016 – 2020 de l'EPF comme suit :

IV-Les modalités d'intervention

3/ Les modalités de portage foncier

f. la cession

A partir du paragraphe « **La minoration du prix de revient** » et jusqu'au paragraphe « **Modalités de mise en œuvre** », il convient de lire :

« Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, un dispositif de minoration du prix de revient des biens fonciers peut être proposé par l'EPF Bretagne.

Il a vocation à provoquer un effet levier pour les collectivités qui ont le plus de difficultés à réaliser leurs projets sur des sites complexes (friches, dents creuses, milieux bâtis...). Le principe de la minoration s'applique tant aux opérations d'habitat ou mixtes qu'aux opérations à vocation économique, dans la mesure où elles induisent toutes une complexité liée au recyclage urbain. Il peut également s'appliquer à des opérations dérogratoires aux critères habituels d'intervention de l'EPF, sur la thématique "habitat et mixité fonctionnelle", dans le cadre de dispositifs approuvés par le Conseil d'administration de l'EPF (type expérimentation Redynamisation des centralités comme les Appels à candidatures "Dynamisme des centralités en Bretagne" Etat - Conseil régional – CDC – EPF ou "Action Coeur de ville")

Modalités de calcul

Afin de favoriser les projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant aux travaux (tels que définis dans la partie e.) pourra être minorée à hauteur de 60%.

Un double plafond encadre le dispositif de minoration.

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...), et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires. Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait aménagement de 20€/m² foncier pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.

Par ailleurs, au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif. "

Le reste du texte (sous-parties **Modalités de mise en œuvre** et **Suivi du dispositif**) demeure inchangé.

Autorise le Bureau, dans le cadre de la délégation de compétence accordée pour l'approbation des conventions opérationnelles, à décider de façon ponctuelle et motivée, au motif de l'apparition de complexités accrues de sortie d'une opération en cours de mise en œuvre opérationnelle du projet, l'application de ce dispositif de minoration renforcé, par dérogation, à des opérations approuvées par le Conseil d'administration ou le Bureau de l'EPF antérieurement à l'adoption de la présente délibération.

Autorise la Directrice générale de l'établissement public foncier de Bretagne à prendre toutes les mesures nécessaires à la mise en œuvre du PPI 2016 – 2020 ainsi modifié

Nombres de votants : 23
Nombre de voix POUR : 23
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

Le Président du conseil
d'administration



Dominique RAMARD

Transmis au Préfet de Région le **19 JUIN 2018**

Approuvé par le Préfet de Région le **20 JUIN 2018**

Le Préfet de Région


Christophe MIRMAND

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 Albert 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.

