

Cessions sans clause pénale dans le cadre de conventions opérationnelles expérimentales de portage de locaux commerciaux

Délibération n° C-23-06

Le Conseil d'administration, réuni le 7 mars 2023

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 26 décembre 2019 portant renouvellement du mandat de la Directrice générale de l'Etablissement public foncier de Bretagne ;

Vu le règlement intérieur modifié de l'établissement, approuvé par délibération n° C-18-02 du Conseil d'Administration en date du 13 mars 2018 ;

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025, adopté le 8 décembre 2020, indiquant pour l'après-cession l'application d'une pénalité de 10 % HT du prix de revient en cas de non respect du projet et des critères de la convention opérationnelle,

Vu la convention opérationnelle expérimentale d'actions foncières entre Brest métropole et l'EPF Bretagne, adopté ce jour par le Bureau de l'EPF, concernant le portage de locaux commerciaux sur le secteur de recouvrance,

Vu les discussions en cours avec la ville de Saint-Brieuc pour l'adoption d'une convention opérationnelle expérimentale d'actions foncières entre la Ville de Saint-Brieuc et l'EPF Bretagne concernant le portage de locaux commerciaux sur le secteur du centre-ville,

Considérant que différentes collectivités territoriales envisagent une action de portage permettant la réhabilitation/transformation de locaux commerciaux sur plusieurs quartiers centraux, dans le but d'acquérir, rénover, voire restructurer et remembrer des locaux vacants ou en voie de vacance, afin de les louer et au final de les céder aux locataires ou à des investisseurs ; ceci dans le but de recréer une offre commerciale et de services cohérente, susceptible de redynamiser ces quartiers

Considérant que cette politique nécessite une action publique forte et que lesdites collectivités ont souhaité demander l'intervention de l'EPF Bretagne afin de l'aider dans ce portage foncier et immobilier.

Considérant que le montage envisagé est que l'EPF acquière les locaux vacants et revende l'usufruit de ces locaux à la collectivité ou à l'opérateur (foncière ou autre) de transformation et gestion qu'elle aura choisi, ce dernier supportant toutes les charges, y compris celles incombant normalement au propriétaire. Ainsi ledit opérateur se chargera des travaux de réhabilitation/restructuration, y compris travaux lourds, paiera les charges de copropriété, cherchera des locataires, s'occupera de la gestion locative et encaissera les loyers sur la durée de la convention. Il supportera aussi, de ce fait, les risques afférents (vacance, impayés, etc.). Il pourra revendre son usufruit.

Considérant que le démembrement de propriété et les différences de temporalité entre bénéficiaires de l'usufruit et de la nue-propriété, ainsi que le caractère large de cette convention de portage, rendent difficile l'application d'une clause pénale,

Considérant cependant que l'opérateur ou tout prospect à qui il revendrait son usufruit pourrait souhaiter pouvoir disposer d'une promesse de vente de la nue-propriété au terme du portage, à son profit et dont le bénéfice serait cessible, et que dans ce cadre, ladite clause pénale serait « remplacée » par l'insertion, dans la promesse de vente de la nue-propriété de chaque bien porté par l'EPF, de conditions suspensives (au bénéfice de l'EPF) de respect par l'usufruitier de certaines dispositions, par exemple :

- Exécutions de travaux de réhabilitation dans les deux ans de la vente de l'usufruit
- Location à des activités de commerces et services de proximité...

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration

Autorise la Directrice Générale à signer des cessions sans clause pénale pour les conventions expérimentales de portage de locaux commerciaux en démembrement de propriété avec des opérateurs privés.

Nombres de votants : 29
Nombre de voix POUR : 29
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

Le Président du conseil
d'administration

M. Philippe HERCOUET



Transmis au Préfet de Région le **16 MARS 2023**

Approuvé par le Préfet de Région le **23 MARS 2023**

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'établissement public foncier de Bretagne et affichée au siège de l'établissement, sis 14 avenue Henri FREVILLE – 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.