ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

# APPROBATION DE L'AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE du 12 septembre 2017

## Ville de RENNES

## Secteur « Hôtel-Dieu »

## Délibération n° B-23-120

**Le Bureau, réuni le 28 novembre 2023,**

Vu l'article R 321-9 du Code de l'Urbanisme, autorisant le Directeur Général à passer des contrats, des actes d'acquisition, aliénation, échange,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 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 du Conseil d'Administration n°C-23-08 en date du 04 juillet 2023, et ses annexes ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-15 du 8 décembre 2020 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



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

www.epfbretagne.fr

montant supérieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre

Vu l'arrêté ministériel du 26 décembre 2019 portant nomination de la directrice générale de l'EPF Bretagne,

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 :

- la réalisation d'opérations en renouvellement urbain
- la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI)
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare
- la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants
- la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels
- A titre subsidiaire, la préservation d'espaces naturels remarquables menacés et l'action foncière concertée en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs

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

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

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPF Bretagne n° C-20-16 du 8 décembre 2020 donnant délégation de compétences à la Directrice Générale,

Vu la convention cadre signée entre Rennes Métropole et l'EPF Bretagne le 27 avril 2016,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la ville de Rennes le 12 septembre 2017,

Vu l'avenant n°1 en date du 8 janvier 2020 à la convention opérationnelle précitée,

Vu le projet d'avenant annexé à la présente délibération,

Considérant que la ville de Rennes a sur le secteur de l'Hôtel-Dieu, le projet de réaliser une opération de restructuration urbaine à l'échelle d'un ilot situé en hyper-centre,

Considérant que le projet de la ville de Rennes ayant subi quelques évolutions, il est nécessaire de revoir la durée de portage,

Considérant que cela ne modifie pas les engagements de la commune quant aux objectifs de l'EPF Bretagne à savoir :

- Privilégier les opérations de restructuration
- Viser la performance énergétique des bâtiments
- Le respect du cadre environnemental
- Limiter au maximum la consommation d'espace,

Considérant que l'EPF Bretagne a proposé un projet d'avenant, joint à la présente délibération, qui modifie le premier paragraphe de l'article n°2.2 de la convention initiale,

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

Approuve le projet de d'avenant n°2 à la convention opérationnelle du 12 septembre 2017 à passer avec la Ville de Rennes et annexé à la présente délibération,

Autorise la Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à signer le dit avenant ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

*Nombres de votants :* 12
*Nombre de voix POUR :* 12
*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 30 NOV. 2023
Approuvé par le Préfet de Région le – 5 DEC. 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne. La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.***

# Avenant n°2 à la convention opérationnelle d'actions foncières

# Ville de RENNES

# Secteur « HÔTEL-DIEU »

## Entre

La Ville de Rennes dont le siège est situé Place de la mairie à RENNES (35000), identifiée au SIREN sous le n°213502388, représentée par sa Maire, Madame Nathalie APPERE, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du 4 décembre 2023,

Ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

## Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, sis 14 avenue Henri Fréville - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du 28 novembre 2023,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,

# Préambule

Le 12 septembre 2017, la ville de Rennes et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières afin de formaliser la demande d'intervention de la ville auprès de l'EPF Bretagne, concernant le projet de renouvellement urbain de hôtel-Dieu conciliant programmation de logements et d'activités. Ce site, d'une surface de 2,8 hectares, est identifié dans le projet urbain « Rennes 2030 » qui fixe comme objectif prioritaire le renforcement de l'attractivité du centre-ville ainsi que son élargissement.

Afin de valoriser son patrimoine, le CHU, courant 2016, en partenariat avec la Ville de Rennes et l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), a lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès de plusieurs promoteurs privés. L'opérateur Linkcity Grand Ouest a été désigné lauréat en juin 2017 par les partenaires au regard de son projet et de son offre financière. L'offre de l'opérateur pour le rachat du site s'élève à 16 804 270 € HT. Cette offre a notamment permis de dimensionner le prix d'acquisition auprès du CHU à savoir 14 000 000€ HT. Par ailleurs, l'EPF Bretagne a budgété une enveloppe afin de démolir certains bâtiments ne présentant pas d'intérêt au projet mais également assurer tous les frais de gestion sur la durée de portage (gardiennage, télésurveillance, sécurisation, entretien…). L'ensemble de ces coûts était estimé à 2 200 000€ HT. De ce fait, le montant d'action foncière initial de la convention opérationnelle du 12 septembre 2017 avait été fixée à 16,2 M€ HT.

Par avenant n° 1 en date du 8 janvier 2020, le montant d'action foncière a été réhaussé de 1,5 M€ afin de couvrir à la fois le versement d'un complément de prix au CHU assis sur le montant définitif du coût des fouilles archéologiques mais également afin de couvrir les coûts de démolition conduites par l'EPF, les coûts de gestion, l'acquisition de 18 places de stationnement complémentaires…

Dans le cadre de la promesse de vente signée entre Linkcity et l'EPF le 19 décembre 2017, un échéancier des multiples cessions était encadré. Au regard du calendrier opérationnel et de certaines contraintes (évolution de programmes, autorisations d'urbanisme, fouilles archéologiques, commercialisation…), cet échéancier a été revu à 2 reprises (avenant n°1 du 2 juillet 2020 et avenant n°2 du 23 décembre 2021). L'EPF a procédé à 3 cessions jusqu'à présent (ilot Saint-Malo, ailes F1-F2-F3, ilot Saint-Martin Ouest) et en réalisera une autre d'ici fin 2023 (partie historique). Les dernières cessions (ilot saint-martin est) ne pourront pas s'inscrire dans la durée de portage prévue par la convention opérationnelle arrivant à échéance le 24 février 2024. Aussi, Linkcity souhaite disposer d'un délai supplémentaire pour développer et commercialiser les derniers programmes. Les dernières cessions interviendront au plus tard le 31 décembre 2025.

La ville de Rennes sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°2, afin d'allonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2025 au plus tard.

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

## Article 01 – Modifications apportées à la convention opérationnelle d'actions foncières et à l'avenant n°1

► Le premier paragraphe de l'article 2.2 figurant en page 10 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 12 septembre 2017, est désormais rédigé comme suit :

*« La présente convention opérationnelle prend effet à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 31 décembre 2025. »*

## Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 12 septembre 2017 et de l'avenant n° 1 du 8 janvier 2020 demeurent inchangés.

## Article 03 – Date d'effet

Le présent avenant prendra effet à compter de sa signature par les deux parties.

Fait en trois exemplaires originaux,

| | |
|---|---|
| A Rennes,<br>Le<br><br>**Pour la Ville de Rennes,**<br><br>L'adjoint à la Maire Délégué, | A Rennes,<br>Le<br><br>**Pour l'EPF Bretagne,**<br><br>La Directrice générale<br><br>**Carole CONTAMINE** |

| **AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB** |
|---|
| Avis favorable / défavorable |
| N° : |
| Date : |
| Signature : Jean Philippe PIERRE |