

Publiée au RAA le 07/12/2023

APPROBATION DE L'AVENANT N°5 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 20 décembre 2013 COMMUNE DE LANGOUET

SECTEUR « Rue de la Forge - Prairie Madame »

Délibération n° B-23-121

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 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 3^{ème} 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 la communauté de communes Val D'Ille - Aubigné et l'EPF Bretagne le 9 juin 2021,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Langouet le 20 décembre 2013,

Vu l'avenant n°1 en date du 01 avril 2019 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'avenant n°2 en date du 15 avril 2021 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'avenant n°3 en date du 27 juin 2022 à la convention opérationnelle précitée,
Vu l'avenant n°4 en date du 5 octobre 2023 à la convention opérationnelle précitée,,

Vu le projet d'avenant 5 annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune de Langouet souhaite réaliser un programme d'habitat sur le secteur Rue de la Forge Prairie Madame,

Considérant que le projet de cession à la commune de Langouet et à LBI ayant subi quelques retards, il est nécessaire d'allonger la durée de portage,

Considérant l'intérêt de conclure un avenant prenant en compte cette modification,

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 les articles n°4 et 10 de la convention initiale,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de d'avenant n°5 à la convention opérationnelle du 20 décembre 2013 et des avenants n° 1, 2 et 3 signés respectivement les 1er avril 2019, 15 avril 2021 et 27 juin 2022 et l'avenant 4 signé le 5 octobre 2023 à passer avec la commune de Langouet 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°5 à la convention opérationnelle d'actions foncières COMMUNE DE LANGOUËT

SECTEUR « RUE DE LA FORGE - PRAIRIE MADAME »

Entre

La commune de Langouët dont le siège est situé 19 rue des Chênes, 35630 LANGOUËT, identifiée au SIREN sous le n°213.501.463, représentée par son Maire, Jean-Luc DUBOIS, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du XXXX,
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 20 décembre 2013, la commune de Langouët et l'Établissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières afin de formaliser la demande d'intervention de la commune auprès de l'EPF Bretagne, en vue de la réalisation d'un projet de logement et de préservation d'une zone naturelle.

L'acquisition par l'EPF Bretagne a eu lieu le 25 avril 2014.

Durant le portage, la commune a souhaité mettre à disposition une partie du foncier à une association pour l'expérimentation d'une maison bioclimatique (BioClim'House). L'occupation, qui ne devait durer qu'un an, s'est prolongée plusieurs années suite à un différend avec l'association et les porteurs du projet.

Suite à un premier avenant signé le 1er avril 2019, la durée de portage a été amenée au 30 juin 2020, Néanmoins, avec l'effet cumulé de la crise sanitaire du printemps 2020 et les élections municipales, le promoteur pressenti n'a pas déposé de Permis d'Aménager.

Le projet prévu par LBI, prévoit l'implantation de 6 logements : dont 2 logements locatifs sociaux et 4 logements libres à prix maîtrisé

La proportion de logements locatifs sociaux sera inférieure à celle initialement prévue (25% au lieu de 50%). Cette réduction de la part de LLS a été actée par un avenant n° 2 en date du 15 avril 2021 qui avait également ramené la densité à 20 lgts/ha.

Une solution a pu être trouvée avec l'association portant Bioclim'House et le démonstrateur litigieux a finalement été démonté à l'été 2023, libérant ainsi le terrain.

LBI souhaitait précisément des garanties quant à la libération effective du terrain pour poursuivre son projet.

Cette libération étant désormais effective, deux actes notariés seront signés :

- un avec la commune de Langouët en Janvier/ Février 2024 pour la partie zone naturelle,
- le compromis d'une durée de 7 mois avec LBI à cette même période. La réitération de l'acte de cession au profit de LBI, qui a confirmé ses intentions de projet serait prévu pour Septembre 2024.

La commune de Langouët sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°5, afin d'augmenter le plafond d'action foncière.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 01 – Modifications apportées à la convention opérationnelle d'actions foncières et aux avenants

► **L'article 4 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2013, est désormais rédigé comme suit :**

Article 4 - Durée du portage

« Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF et la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'ILLE, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application.

Ainsi, si une convention opérationnelle prévoit une durée de portage de 5 ans à compter de l'acquisition d'un bien et que cette durée de 5 ans se termine postérieurement à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

*La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature. Elle se terminera à la revente du dernier bien porté, sachant que **le portage des biens acquis dans le cadre de la convention du 20 décembre 2013 prendra fin au plus tard le 31 décembre 2024.***

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avèreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou du Bureau de l'EPF. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation.

La Collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par l'EPF dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 18 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 20.

S'il n'a pas été procédé à des acquisitions, la Collectivité pourra être tenu de rembourser à l'EPF l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement. »

► **L'article 10 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 20 décembre 2013, est désormais rédigé comme suit :**

*« Le portage des biens acquis dans le cadre de la convention du 20 décembre 2013 prend fin au plus tard le **31 décembre 2024** ».*

Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 20 décembre 2013 des avenants n° 1, 2 et 3 signés respectivement les 1^{er} avril 2019, 15 avril 2021, 27 juin 2022 et l'avenant 4 signé le 5 octobre 2023, demeurent inchangés.

Article 03 – Date d'effet

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

