



## Approbation de la convention opérationnelle quadripartite

# Etat / CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération / Commune de Theix- Noyal / EPF Bretagne relative à l'exercice du droit de préemption sur une commune carencée au titre de la loi SRU

### Délibération n°B-24-19

**Le Bureau, réuni le 12 mars 2024**

---

**Vu** la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 et notamment son article 55,

**Vu** la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n°2009-323 du 25 mars 2009 et notamment son article 39,

**Vu** l'article L.210-1 du code de l'urbanisme (CU) qui dispose notamment que

- Pendant la durée d'application d'un arrêté de carence, le droit de préemption est exercé par le représentant de l'Etat dans le département lorsque l'aliénation porte sur un bien affecté au logement
- Le représentant de l'Etat peut déléguer ce droit à un établissement public foncier
- Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

**Vu** la circulaire du 21 février 2012 relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du CCH,

**Vu** la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017,

**Vu** portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du 23 novembre 2018,

**Vu** le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié 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 n° C-20-15 du 8 décembre 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver :

- Les conventions d'Etudes et de Veille Foncière (CEVF) qui entraînent un dépassement de la limite de l'enveloppe fixée à 2 500 000 € par an (constituée par le cumul des montants plafonds d'action foncières prévus dans ces conventions), et l'approbation des avenants à ces conventions lorsqu'ils entraînent un dépassement de cette même limite,
- Les conventions opérationnelles, que celles-ci aient été précédées ou non de l'adoption d'une convention cadre avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal territorialement compétent, y compris l'adoption des conventions opérationnelles dérogeant aux critères du Programme Pluriannuel d'intervention dans le cadre du futur dispositif de soutien aux centralités du Contrat de Plan Etat-Région ou dans le cadre d'expérimentations, dans le cadre prévu par le PPI en cours,
- Les avenants aux conventions opérationnelles à l'exception de ceux qui relèvent de la compétence du Directeur Général,
- Les décisions relatives aux modalités de mise en œuvre des conventions opérationnelles, et notamment la possible limitation du montant de minoration à un montant inférieur à 60% du montant des travaux, ou 150 €/m<sup>2</sup> de surface plancher réhabilitée, si l'une ou l'autre de ces minorations, ou les 2 cumulées, atteint le montant de 500 000 €,
- les conventions Action Cœur de Ville, les conventions Opération de Revitalisation des Territoires, les conventions Petites Villes de Demain, les conventions Programme Partenarial d'Aménagement, de même que leurs avenants, après présentation de ces dispositifs au Conseil d'Administration suivie d'un débat,
- La remise totale ou partielle des pénalités prévues par une convention opérationnelle,

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-14 du 8 décembre 2020 approuvant le 3<sup>ème</sup> Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025, à savoir :

- les opérations à vocation constructive se feront exclusivement en renouvellement urbain, avec une priorité portée sur les opérations de logements, en respectant un taux minimum de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI, sauf dérogations décrites dans le PPI. Une attention particulière sera portée à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti,
- l'EPF appuiera les opérations de développement économique dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration des zones d'activités existantes et de recyclage de foncier d'activités en friche,
- l'EPF pourra être sollicité pour des opérations non constructives de manière limitée :
  - > nature en ville et trames vertes et bleues en milieu urbain, sous réserve qu'elles participent à la redynamisation du centre-bourg/centre-ville

- > mise en œuvre des mesures foncière des plans de préventions contre les risques,
  - > subsidiairement à d'autres acteurs : protection des espaces naturels et agricoles
  - > exceptionnellement : opérations de désartificialisation,
  - la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements (ou équivalent logement) par hectare pour toute opération constructive,
- Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :
- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs/centres-villes engagées par les collectivités
  - aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées,

**Vu** la convention cadre signée le 07 décembre 2023 entre l'EPF Bretagne et l'Etat, relative aux modalités d'intervention de l'EPF Bretagne en cas de délégation de l'exercice du droit de préemption par le Préfet sur la commune carencée,

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Préfet du Morbihan du 15 décembre 2023 prononçant la carence définie par l'article L 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de la période triennale 2020-2022 pour la commune de Theix-Noyal,

**Vu** l'arrêté de Monsieur le Préfet du Morbihan portant délégation de l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPF Bretagne sur la commune de Theix-Noyal du 29 décembre 2023,

**Vu** le projet de convention opérationnelle quadripartite « SRU » annexé à la présente délibération ;

**Considérant** la disposition relative au droit de préemption introduite par la loi du 25 mars 2009 transférant au représentant de l'Etat dans le Département la compétence dudit droit dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence (dispositions codifiées à l'article L.210-1 2ème alinéa du code de l'urbanisme),

**Considérant** la possibilité pour le représentant de l'Etat dans le Département de déléguer l'exercice de ce droit de préemption à un EPF d'Etat créé en application de l'article L.321-1 CU,

**Considérant** que pour organiser cette délégation, le traitement des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et le partenariat entre l'Etat et l'EPF Bretagne sur ce dispositif, une convention cadre a été signée entre l'Etat et l'EPF Bretagne le 07 décembre 2023,

**Considérant** l'arrêté préfectoral pris par le Préfet du Morbihan du 15 décembre 2023 prononçant la carence pour la commune de Theix-Noyal,

**Considérant** l'arrêté pris par le Préfet du Morbihan portant délégation de l'exercice du droit de préemption au profit de l'EPF Bretagne sur la commune de Theix-Noyal du 29 décembre 2023,

**Considérant** que l'arrêté de carence prononcé sur la Commune de Theix-Noyal, membre de la Communauté d'Agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération (EPCI), et la délégation de l'exercice du droit de préemption par l'Etat à l'EPF Bretagne impliquent d'organiser le circuit des DIA et la sollicitation des bailleurs en vue d'atteindre les objectifs de production de logements locatifs sociaux fixés à la commune,

**Considérant** que, pour y parvenir, la commune de Theix-Noyal, Communauté d'Agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, les services de l'Etat et l'EPF Bretagne ont entrepris une démarche partenariale afin de mettre en place, au sein d'une

convention opérationnelle quadripartite « SRU », un dispositif répondant aux attentes et contraintes de chacun,

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

**Approuve** le projet de convention opérationnelle quadripartite « SRU » à passer avec l'Etat, la commune de Theix-Noyal et la Communauté d'Agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération et annexé à la présente délibération,

**Approuve** l'intervention de l'EPF Bretagne en tant que délégataire du Préfet du Morbihan pour la gestion et l'éventuel exercice du droit de préemption sur la commune de Theix-Noyal qui a fait l'objet d'un arrêté de carence au titre du constat de la période triennale 2020-2022,

**Autorise** la Directrice Générale de l'EPF Bretagne à mettre en œuvre cette délégation, notamment :

- la participation à une démarche partenariale avec la commune concernée, l'EPCI compétent en matière d'équilibre social de l'Habitat, l'Etat et les organismes HLM pour la gestion des déclarations d'intention d'aliéner et le repérage des biens pouvant faire l'objet d'acquisitions (par préemption ou par d'autres moyens), ceci en vue d'une meilleure atteinte des objectifs de la convention opérationnelle quadripartite « SRU »,
- la signature de la convention opérationnelle quadripartite « SRU », dont le projet est annexé à la présente délibération, de tout acte en découlant et de tout document nécessaire à son exécution,
- l'éventuel exercice du droit de préemption délégué par l'Etat.

*Nombres de votants : 10*

*Nombre de voix POUR : 10*

*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

Le Préfet de Région

***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.***

# CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE

## Etat / Golfe du Morbihan Vannes Agglomération / Commune de Theix-Noyaló / EPFB

### Commune carencée au titre de la loi SRU

Entre

**L'Etat** représenté par le Préfet du Morbihan Monsieur Pascal BOLOT

désigné ci-après par le terme « Etat »

d'une part,

Et

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE**, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 72 boulevard Albert 1er - CS 90721 - 35207 Rennes Cedex 2, créé par décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié par les décrets n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et n°2018-31 du 19 janvier 2018, identifié au SIREN sous le numéro 514 185 792 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de Rennes,

Représenté par Madame Carole CONTAMINE, Directrice Générale dudit établissement, fonction à laquelle elle a été nommée suivant arrêté ministériel du 26 décembre 2019, agissant en vertu de la délibération n°B-24-19 du Bureau en date du 12 mars 2024 approuvée par Monsieur le Préfet de Région le XX XXXX 2024,

désigné ci-après par le terme « EPFB »

Et

**La commune de Theix-Noyaló**, dont le siège est situé Rue de Nantes, 56450 THEIX, identifiée au SIREN sous le numéro 200 055 952,

Représentée par son Maire, Monsieur Christian SEBILLE, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2024,

désignée ci-après par le terme « la commune »

Et

**Golfe du Morbihan Vannes Agglomération**, dont le siège est situé Parc d'Innovation Bretagne Sud II - 30 rue Alfred Kastler – CS 70206 – 56 006 Vannes Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 200 067 932, représentée par son Président, M. David ROBO, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du Conseil Communautaire en date du 04 avril 2024,

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'autre part.

## Préambule

La commune de Theix-Noyaldo doit se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En ce sens, elle devait disposer de 85 logements locatifs sociaux supplémentaires sur son territoire sur la période 2020-2022.

Cet objectif n'ayant pas été atteint en termes quantitatif et qualitatif au regard notamment de l'article L302-8 du code de la construction et de l'habitation, la carence de la commune de Theix-Noyaldo a été constatée par arrêté préfectoral en date du 15 décembre 2023.

Conformément à la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion n°2009-323, l'Etat engage donc une action foncière avec pour objectif la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune de Theix-Noyaldo.

En effet, cette loi a introduit une nouvelle disposition, attribuant automatiquement à l'État la compétence du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence (article L210-1 du code de l'urbanisme). Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols) ainsi que ceux visés dans une convention entre le Préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux conformément à l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Une circulaire du 21 février 2012 « relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du CCH » est venue préciser le champ d'application, la durée ainsi que les modalités pratiques de ce transfert rendu de fait immédiatement applicable.

Afin de permettre l'application opérationnelle de cette loi et sécuriser les transactions notariales, l'article L210-1 du code de l'urbanisme permet à l'Etat de déléguer son droit de préemption à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'Etat sollicite donc sur ce fondement l'EPFB pour intervenir par préemption sur le territoire de la commune de Theix-Noyaldo avec pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

De tels objectifs correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de l'EPFB ainsi qu'aux orientations de la commune de Theix-Noyaldo et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération.

L'Etat, l'EPFB, la commune et l'EPCI ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le périmètre défini ci-après, dans le cadre d'une convention opérationnelle.

## SOMMAIRE

Préambule .....	2
Article 1er – Objet de la convention.....	4
Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l’Etat à l’EPFB .....	4
Article 3 – Durée de la convention .....	4
Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l’EPFB.....	4
Article 5 – Enveloppe financière engagée par l’EPFB.....	5
Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux .....	5
Article 7 - Missions complémentaires .....	5
Article 8 - Modalités de collaboration entre les services .....	6
Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis .....	8
Article 11 - Assurance .....	10
Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre .....	10
Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis.....	10
Article 14 - Choix des opérateurs .....	10
Article 15 -Taux d’actualisation .....	10
Article 16 - Conditions juridiques de la revente .....	11
Article 17 - Détermination du prix de cession .....	11
Article 18 - Paiement du prix lors de la revente .....	14
Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet .....	14
Article 20– Dispositifs de suivi.....	14
Article 21 – Modifications .....	14
Article 22 – Résiliation .....	15
Article 23 – Contentieux.....	15

## **Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :**

### **Article 1er – Objet de la convention**

La présente convention a pour objet de déterminer :

- Les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFB pourra acquérir par délégation de l'exercice du droit de préemption (en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme) les parcelles nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2.
- Les engagements de l'Etat,
- Les engagements de la commune de Theix-Noyal
- Les engagements de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

L'Etat et l'EPFB ont précisé dans une convention cadre signée le 07 décembre 2023, les conditions de transfert du droit de préemption détenu par le préfet en application de la loi n° 2009-323 et transféré à l'EPFB par arrêté préfectoral du 29 décembre 2023. La présente convention vient décliner cette convention cadre.

### **Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l'Etat à l'EPFB**

Par arrêté en date du 29 décembre 2023 M. Le Préfet du Morbihan a délégué à l'EPFB l'exercice du droit de préemption sur la commune de Theix-Noyal dans le cadre de l'arrêté de carence en date du 15 décembre 2023.

Le périmètre d'intervention de l'EPFB correspond à l'ensemble des parcelles du territoire de la commune de Theix-Noyal, bâties ou non bâties, affectées au logement ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

### **Article 3 – Durée de la convention**

La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 15 décembre 2023 portant constat de carence sur la commune de Theix-Noyal pris sur la base du bilan triennal 2020-2022.

La levée de l'état de carence de la commune de Theix-Noyal par arrêté préfectoral mettra fin à la présente convention sans attendre son terme.

Si la commune de Theix-Noyal fait l'objet d'un nouvel arrêté de carence pris en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation à l'issue de la période triennale 2023-2025, ce nouvel arrêté de carence nécessitera un nouvel arrêté de délégation du droit de préemption au profit de l'EPFB et la signature d'une nouvelle convention opérationnelle.

### **Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l'EPFB**

La durée de portage des biens acquis par l'EPFB s'achève au terme d'un délai de trois ans à compter de leur date d'acquisition. Cette durée pourra être portée à 5 ans pour certains biens, de manière exceptionnelle, sur décision du Bureau de l'EPF et après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la période de portage contractuelle est amenée à dépasser le terme de la présente convention, celle-ci continue alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPFB, et ce jusqu'à leur cession.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

### **Article 5 – Enveloppe financière engagée par l'EPFB**

Le montant de l'engagement financier de l'EPFB au titre de la présente convention est plafonné à 1 000 000€ sur la durée de la convention. Sur accord du Bureau de l'EPFB et à titre exceptionnel, ce montant pourra être dépassé.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations.
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts fonciers, sécurisation éventuelle des sites...).

### **Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux**

6.1 - La mission conduite par l'EPFB sur le périmètre défini à l'article 2, consiste à mettre en œuvre l'exercice du droit de préemption en vue d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2020-2022.

Dès lors que les conditions de faisabilité économique de l'opération le permettent, les biens acquis par l'EPFB sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence devront donner lieu à la réalisation de programmes de logements comportant un taux de 100 % de logements locatifs sociaux, dont :

- au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLAI,
- au maximum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20 % si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.

6.2- En cas de déséquilibre financier manifeste de l'opération empêchant la réalisation d'une opération à vocation unique sociale ou lorsque la taille de l'opération et le contexte du quartier imposeront d'y introduire une mixité sociale ou fonctionnelle, il pourra être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services).

Dans ce cas :

6.2.a : la part de logements visée dans le programme devra représenter au minimum de 75 % de la surface de plancher, dont minimum 50 % en logements locatifs sociaux.

6.2.b : Par ailleurs, dans la part du programme consacrée aux logements locatifs sociaux, il faudra :

- au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLAI,
- au maximum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLS, ce maximum étant ramené à 20 % si la part des logements locatifs sociaux sur la commune est inférieure à 10 % du total des résidences principales et que la commune n'est pas couverte par un programme local de l'habitat.

Il ne pourra être dérogé à ces exigences que de manière exceptionnelle si leur application, au regard notamment de la taille de l'opération, serait de nature à entraîner un déséquilibre important de la répartition territoriale de logements locatifs sociaux sur la commune. Cette dérogation sera laissée à l'appréciation du représentant de l'État dans le département, après avis consultatif de la commune et de l'EPCI.

Le droit de préemption de l'EPFB sera activé prioritairement dans l'enveloppe urbaine, proche des commodités, sur les zones constructibles, urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme dédiées aux logements ou à une vocation mixte intégrant du logement.

L'intervention de l'EPFB dans les hameaux et sur les parcelles identifiées comme agricoles au Registre Parcellaire Graphique (RPG) devra donc être évitée.

## Article 7 - Missions complémentaires

Après accord de la commune, les biens situés à proximité immédiate des biens préemptés pourront faire l'objet d'une acquisition par l'EPFB par voie amiable afin d'élargir l'assiette foncière.

Dans cette hypothèse, les dispositions de la présente convention s'appliqueront sur l'assiette foncière élargie.

Dans le cadre de son intervention, l'EPFB pourra également, si nécessaire :

- mener toute étude et diagnostic technique lié aux acquisitions foncières (études pré opérationnelles, études pollution, étude d'impact agricole, référentiel foncier, diagnostics avant démolition...).
- assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière des biens acquis (démolition, dépollution, travaux de mise en sécurité, travaux conservatoires etc.), **à l'exclusion de travaux d'aménagement**.
- solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

## Article 8 - Modalités de collaboration entre les services

Les modalités de collaboration entre les services de l'Etat, les services de l'EPFB et les services communaux et intercommunaux pour l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur le territoire communal seront désormais régies de la façon suivante :

La procédure de préemption commence à courir à compter du jour « J » de réception de la DIA en mairie.

La procédure dure 2 mois à compter du jour « J » mais peut être cependant allongée pour respecter un délai minimal de 30 jours après la visite le cas échéant.

<b>J</b> Réception DIA par la Commune
<b>J + 8</b> La Commune pré-instruit la DIA et la transmet à l'EPFB par voie électronique avec la fiche d'instruction qui indique: → la recevabilité de la DIA (éventuel retour à opérer par l'EPFB) → la réglementation applicable (urbanisme ou autre) → son appréciation en première approche sur l'opportunité de préempter La Commune transmet pour information à l'EPCI les DIA (+fiche) incluses dans les périmètres prioritaires d'intervention s'ils existent (toutes les DIA sinon)
<b>J + 15</b> La Commune, fera savoir à l'EPFB et à l'Etat l'intérêt de préempter ou pas le bien pour y réaliser des logements locatifs sociaux. Elle en informera parallèlement l'EPCI.
<b><i>Si les parties sont d'accord pour considérer que la DIA présente un intérêt</i></b>
<b>J + 15</b> Sur les DIA jugées intéressantes, la commune sollicite un bailleur social. Le bailleur social peut dès lors effectuer une visite extérieure depuis le domaine public. L'EPFB sollicite les services de France Domaine et fait le cas échéant une demande de documents et de visite en LRAR au titre de l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme)
Le délai de la procédure est suspendu par l'accusé réception de la demande de visite (en théorie équivalent à « J+13 » si les intéressés accusent réception de la demande 3 jours après l'envoi). Il recommence à courir à compter du jour « V » du refus de la visite ou de la visite elle-même (Article L 213-2 du CU). Les intéressés disposent en effet d'un délai de 8 jours pour accepter ou refuser la visite qui, le cas échéant, doit ensuite intervenir dans un délai de 15 jours calendaires hors samedi, dimanche et jours fériés (Article D. 213-13-2 et D. 213-13-3 CU).

<b>V</b> Visite de site avec France Domaine, l'EPFB, la Commune, l'EPCI, l'Etat et le bailleur social si besoin (ou refus de la visite soit expresse soit tacite 8 jours après réception du recommandé de la demande)
<b>V+15</b> L'EPFB transmet son avis motivé (1ers éléments financiers, termes de référence, prix ...) à la Commune, l'EPCI, au bailleur et à l'Etat
<b>V+20</b> La commune réceptionne l'avis du bailleur social et transmet immédiatement cet avis à l'ensemble des partenaires
<b><i>Si l'avis des partenaires est positif</i></b>
<b>V+20</b> Réception de l'avis France Domaine par l'EPFB
<b>V+30</b> La Commune et l'EPCI adressent à l'EPFB leur avis écrit définitif sur l'opportunité de préempter et à quel prix
<b>V+35</b> L'Etat confirme à l'ensemble des partenaires sa volonté de préempter et à quel prix à l'EPFB par courrier et/ou mail au plus tard 5 jours avant la date limite de notification de la préemption. A défaut, l'EPFB n'interviendra pas
<b>V+40</b> L'EPFB notifie sa décision de préemption préalablement déposée en préfecture au propriétaire(s), son mandataire et acquéreur(s) évincé(s)
<b>V+50 au plus tard</b> L'EPFB adresse une copie de la décision de préemption à l'Etat ainsi qu'à la Commune (pour affichage) et l'EPCI

\* En cas de désaccord manifeste des parties sur les analyses menées, l'Etat se réserve la capacité à demander la mise en œuvre du droit de préemption via une convention signée avec un bailleur social au titre de l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

- Pour l'EPFB :
  - pour l'envoi des DIA par la commune : le dépôt des DIA sera à réaliser dans un espace partagé en ligne mis à disposition et administré par l'EPFB à destination des personnes habilitées au sein de chaque collectivité, de l'État et de l'EPFB ;
  - Puis pour le reste de la procédure : un contact référent sera identifié au sein de l'EPFB ; une adresse générique est créée ([SRUTheixNoyaloe@epfbretagne.fr](mailto:SRUTheixNoyaloe@epfbretagne.fr)) :
- Pour l'ETAT :
  - [carole.ducasse@morbihan.gouv.fr](mailto:carole.ducasse@morbihan.gouv.fr)
  - [christine.berquez@morbihan.gouv.fr](mailto:christine.berquez@morbihan.gouv.fr)
  - [audrey.gatignol@morbihan.gouv.fr](mailto:audrey.gatignol@morbihan.gouv.fr)
  - [jean-matthieu.houppes@morbihan.gouv.fr](mailto:jean-matthieu.houppes@morbihan.gouv.fr)
- Pour la commune :
  - [g.boehm@theix-noyalo.fr](mailto:g.boehm@theix-noyalo.fr)
  - [k.burban@theix-noyalo.fr](mailto:k.burban@theix-noyalo.fr)
  - [a.plantard@theix-noyalo.fr](mailto:a.plantard@theix-noyalo.fr)
- Pour l'EPCI : [urba@gmvagglo.bzh](mailto:urba@gmvagglo.bzh) et [habitat.public@gmvagglo.bzh](mailto:habitat.public@gmvagglo.bzh)

#### **Demande unique de documents et demande de visite au titre de l'article L213-2 du code de l'urbanisme :**

L'EPFB, effectuera le cas échéant la demande unique de documents et la demande de visite telles que mentionnées à l'article L213-2 du code de l'urbanisme. Avant toute notification, ces demandes feront l'objet d'échanges entre le titulaire et le délégataire du droit de préemption afin d'en préciser le contenu.

#### **Article 9 – Condition d'acquisition par l'EPFB**

L'EPFB, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, par exercice du droit de préemption qui lui est délégué conformément aux dispositions de l'article L. 210-1 du

code de l'urbanisme. Il pourra compléter ces acquisitions par tout autre mode d'appropriation foncière : négociation amiable, expropriation, procédures spécifiques, si ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention.

Les acquisitions effectuées par l'EPFB se dérouleront à un prix maximum correspondant à l'estimation du service du Domaine de la direction immobilière de l'État (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation. En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois...), l'EPFB pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, l'EPFB avertira les signataires aux présentes des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

Il est à noter que les biens ainsi acquis et portés par l'EPFB dans le cadre de la présente convention le sont au titre de réserve foncière en vertu des dispositions de l'article L. 2211-1 du code général de la propriété des personnes publiques pour le compte de la collectivité.

### **Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFB informerait la commune, les biens sont remis en l'état à la commune après sécurisation éventuelle par l'EPFB. La commune en a la jouissance dès que l'EPFB en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

La commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFB. La commune visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Commune informera sous huit jours maximum l'EPFB des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

L'EPFB acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

#### **> Biens occupés au moment de l'acquisition**

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la commune assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPFB est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants, les réparations courantes à la charge du propriétaire.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la commune, l'EPFB se charge de la libération des biens. L'EPFB appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFB mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la commune.

En particulier, la commune et l'EPFB se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la commune. Elles seront prises en charge par l'EPFB et intégrées dans le prix de revient du bien.

### **> Mises en locations**

Si la commune a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Elle informera immédiatement l'EPFB de ces mises en location ou à disposition.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « *Les articles 10, 15, à l'exception des treizième à vingt-troisième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.*
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... *ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive*".

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la commune fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPFB, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPFB décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, conformément à l'article 17) de la présente convention.

### **> Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

### **> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Commune fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPFB, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPFB si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la commune.

### **> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPFB en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFB de toute réparation entrant dans ce cadre.

### **Article 11 - Assurance**

L'EPFB n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâti ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la commune d'informer l'EPFB sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la commune pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFB de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre**

La commune, tiendra informés les partenaires des projets de développement et des programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Les partenaires entameront toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectués des acquisitions au titre de la présente convention.

Les partenaires s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les autorisations d'urbanisme nécessaires sur les fonciers acquis par l'EPFB

Dans l'instruction des demandes de financements et d'agrément, en neuf comme en acquisition amélioration, déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPFB, l'EPCI, en tant que délégataire des aides à la pierre, s'engage à porter à la connaissance des services instructeurs et des décideurs le caractère de communes carencées et à accorder une priorité sous réserve des moyens alloués.

L'Etat s'engage à soutenir la programmation prioritaire des demandes de financements et d'agrément en neuf comme en acquisition amélioration déposées par des opérateurs de logements sociaux sur les communes concernées

En cas de signature d'une convention relevant de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat s'assurera de la participation financière de la commune de Theix-Noyal au financement du logement social.

### **Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis**

La commune s'engage à trouver un opérateur qui rachètera les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

A défaut pour la commune d'avoir trouvé un opérateur au terme de leur durée de portage, celle-ci s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Pour permettre le rachat par l'opérateur ou à défaut par la commune, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne adressera à la commune, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

### **Article 14 - Choix des opérateurs**

La commune procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

### **Article 15 -Taux d'actualisation**

Les biens acquis par l'EPFB pour le compte de la commune feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 0 % par an du montant des acquisitions hors frais.

**Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.**

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

#### **Article 16 - Conditions juridiques de la revente**

La revente des biens acquis par l'EPFB devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ses modes d'acquisition.

L'opérateur désigné ou la commune prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de de l'opérateur désigné ou de la commune. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur. Exceptionnellement, l'EPFB pourra avoir recours aux actes administratifs mais n'assurera pas leur rédaction.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

#### **Article 17 - Détermination du prix de cession**

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

##### **➤ Principes de calcul**

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation...)
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

##### **➤ Déductions**

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

## ➤ Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens portés peuvent être proposés par l'EPFB Bretagne. Ils ont vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières.

*Le premier dispositif (dit « Travaux ») consiste en un abattement appliqué sur le coût des travaux effectués par l'EPFB (en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (maîtrise d'œuvre, diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...).*

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
  - la mise en compatibilité des sols :
    - sur site, pour rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,
    - éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;
- La réhabilitation d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ainsi que suite à un dommage ;
  - le curage et le désamiantage préalables à une réhabilitation ;
  - Les travaux de mise en sécurité (clôture, vidéo-surveillance, etc.)

Par contre la réhabilitation du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet, ne peut pas être sous maîtrise d'ouvrage EPFB et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

**Afin de faciliter la sortie des projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%.**

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Ce premier dispositif s'applique aux opérations destinées à la réalisation de constructions dont le programme global comporte au minimum 50 % de la surface de plancher consacrée à de l'habitat et/ou des activités économiques. **En cela, et sous cette réserve, il s'applique notamment aux opérations de restructurations de zones d'activité économique**

Il peut éventuellement s'appliquer à des opérations dérogatoires aux critères habituels d'intervention de l'EPFB, dans le cadre de dispositifs approuvés par le Conseil d'administration de l'EPFB en matière de redynamisation des centralités (notamment les "Appels à candidatures 2017 et 2019 Dynamisme des centralités en Bretagne" ou "Action Cœur de ville" ou "Petites Villes de Demain" ou dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région (CPER 2021-2027). Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.

Par contre, il ne s'applique pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles, nature en ville ou trame verte et bleue.

*Le second dispositif (dit « Réhabilitation de bâti ») consiste en un abattement sur le prix de revient.*

Afin de favoriser, dans les opérations les plus complexes, la préservation des bâtis existants et leur réhabilitation ou transformation pour de nouveaux usages, **le prix de revient sera minoré d'un forfait de**

**150 euros HT/m<sup>2</sup> (cent cinquante euros hors taxes par mètre carré) à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat ou pour une vocation majoritaire locaux d'activités ou commerces.**

La maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPFB n'est plus exigée pour ce dispositif, l'EPFB ne pouvant statutairement procéder à de tels travaux (hors curage/désamiantage).

Les opérations à dominante habitat pourront prétendre à ce dispositif. Au sein des opérations « développement économique », seules les opérations concourant au maintien et à l'implantation d'activités économiques ou de commerces dans le tissu urbain, et notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, sont concernées par le présent dispositif.

**Les opérations de restructuration de zones d'activités ou opérations équivalentes en sont exclues.**

Ces deux dispositifs de minoration sont cumulables dans le cadre d'un double plafond :

**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'EPFB (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'EPFB 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€/m<sup>2</sup> foncier (vingt euros par mètre carré de 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.**

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des acquisitions et des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPFB.

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, surfaces plancher réhabilitées, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des réglementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration (premier ou second dispositif ou cumul des deux) sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPFB (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPFB évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;

- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- éventuellement, recettes de loyers escomptées dans un délai cohérent au regard de la nature de l'activité pour un exercice de capitalisation des loyers ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.

Ainsi, en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 60 % évoqué ci-dessus, **l'EPFB sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

#### **Article 18 - Paiement du prix lors de la revente**

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale) et d'un éventuel différé de paiement qui serait accordé par l'EPFB.

#### **Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet**

Si, de sa propre initiative, et en accord express de l'Etat, l'opérateur, ou à défaut la commune, ne réalise pas, sur les emprises portées par l'EPF au titre de la présente convention, une opération répondant aux critères définis à l'article 6 de la présente convention, il sera redevable envers l'EPFB d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de revient des biens portés.

La conformité du projet réalisé à l'engagement pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

#### **Article 20 – Dispositifs de suivi**

L'EPFB effectuera un compte rendu annuel à l'Etat, l'EPCI et à la commune de Theix-Noyalo des suites des préemptions et acquisitions engagées.

L'EPFB mettra sur son site internet les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par la Directrice Générale, afférentes à la présente convention.

L'Etat effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention, et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPFB.

L'Etat veillera à l'affichage par la commune de Theix-Noyalo des décisions de préemption prises, dans le cadre de la convention, par la Directrice Générale de l'EPFB.

Les parties cocontractantes conviennent en outre de mettre en place un dispositif de suivi régulier de la mise en œuvre de la présente convention opérationnelle.

#### **Article 21 – Modifications**

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

## Article 22 – Résiliation

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, décidé par le Préfet pour l'Etat, par son Bureau pour l'EPFB et par leurs assemblées délibérantes respectives pour la commune et l'EPCI.

La présente convention sera résiliée de fait si l'arrêté de délégation du droit de préemption par l'Etat est retiré.

Pour les biens dont la période de portage contractuelle dépasserait la date de cette résiliation, la présente convention continuera à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés jusqu'à leur cession, intervenant au maximum au terme de la durée de portage prévue par les présentes.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti, alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés, soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, l'EPFB fera parvenir un bilan de l'exécution de la présente convention à l'ensemble de ses signataires.

## Article 23 – Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à ..... le..... en cinq exemplaires originaux

**Pour l'Etat**  
Le Préfet du Morbihan  
M. Pascal BOLOT

**Pour la commune de Theix-Noyal**  
Le Maire,  
M. Christian SEBILLE

**Pour l'Etablissement Public  
Foncier de Bretagne**  
La Directrice Générale  
Mme Carole CONTAMINE

**Pour Golfe du Morbihan  
Vannes Agglomération**  
Le Président,  
M. David ROBO

<b>AVIS DU CONTROLEUR GENERAL EPFB</b>
Avis favorable / défavorable
N° :
Date :
Signature : Jean-Philippe PIERRE