



**APPROBATION DE L'AVENANT N°1
A LA CONVENTION OPERATIONNELLE
DU 16 juin 2022
COMMUNE DE DOUARNENEZ
SECTEUR « Hôpital »**

Délibération n° B-24-43

Le Bureau, réuni le 14 mai 2024,

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 Douarnenez Communauté et l'EPF Bretagne le 22 décembre 2021,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Douarnenez le 16 juin 2022,

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

Considérant que la commune de Douarnenez souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain sur le secteur de l'ancien hôpital à Douarnenez,

Considérant que la poursuite du projet de la collectivité nécessite, d'une part, d'augmenter le montant d'action foncière de l'EPF Bretagne en raison du prix projeté d'acquisition du foncier et des coûts prévisionnels des travaux de dépollution et de démolition et, d'autre part, d'acter le plafonnement du montant de la minoration « travaux » à hauteur de 60 % du déficit foncier tel que calculé à ce jour,

Considérant l'intérêt de conclure un avenant prenant en compte ces modifications,

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°2.3 et 5.4.3 de la convention initiale,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de d'avenant n°1 à la convention opérationnelle du 16 juin 2022 à passer avec la commune de Douarnenez 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 : 14

Nombre de voix POUR : 14

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

Approuvé par le Préfet de Région

Le Préfet de Région

Signé électroniquement le 24/05/2024
par Ludovic MAGNIER

Signature
numérique de
Philippe HERCOUËT
Date : 2024.05.17
10:39:41 +02'00'

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°1 à la convention opérationnelle d'actions foncières COMMUNE DE DOUARNENEZ

SECTEUR « HOPITAL »

Entre

La commune de Douarnenez dont le siège est situé 16 rue Berthelot, 29174 DOUARNENEZ CEDEX, identifiée au SIREN sous le n°212 900 468, représentée par sa Maire, Jocelyne POITEVIN, dûment habilitée 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 14 mai 2024, Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



Préambule

Le 16 juin 2022, la commune de Douarnenez et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne) ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières en vue de la réalisation d'un programme mixte de logements dans un secteur stratégique à proximité immédiate du centre-ville et du « jardin des Plomarc'h », en surplomb du port du Rosmeur. Ce site représente une réserve foncière d'environ 27.000m².

La convention opérationnelle prévoit un montant d'engagement financier de l'EPF plafonné à 1 900 000€ pour l'acquisition du foncier, la réalisation des travaux de proto-aménagement et les frais associés.

Ce montant d'action foncières doit être révisé compte tenu du prix projeté d'acquisition du foncier (y compris frais) par l'EPF Bretagne et des coûts prévisionnels des travaux de déconstruction et de dépollution actualisés à ce jour.

En outre, afin de respecter l'économie générale du projet et veiller à l'optimisation de l'opération, au regard notamment du niveau des dépenses d'acquisition envisagé, il convient d'acter que le montant de la minoration « travaux » sera plafonné à hauteur de 360 000 € maximum. Cette somme correspond à 60% du déficit foncier tel que calculé à ce jour sur la base du prix d'acquisition du foncier projeté, du montant estimatif des travaux de proto-aménagement et de l'offre de charge foncière formulée par l'opérateur retenu à l'issue de l'appel à projets mené par la collectivité.

La commune de Douarnenez sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°1 afin, d'une part, d'augmenter le montant d'action foncière et, d'autre part, d'acter le plafonnement du montant de la minoration « travaux ».

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

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

► L'avant-dernier alinéa de l'article « **2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne** » figurant en page 10 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 16 juin 2022 est remplacé par les dispositions suivantes :

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 3 620 000 €.

► Les alinéas 24 à 40 de l'article « **5.4.3 - Dispositif de minoration foncière** » figurant en pages 21 et 22 de la convention opérationnelle d'actions foncières précitée sont remplacés par les dispositions suivantes :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60 % du déficit foncier de l'opération tel qu'établi au mois de mai 2024, soit un montant maximum de 360 000 €. Ce déficit correspond à la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux...) et l'offre de charge foncière formulée par l'opérateur retenu par la Collectivité à l'issue de l'appel à projets.

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 suivi comme indiqué ci-dessous, sans toutefois pouvoir excéder le plafond de 360 000 € mentionné à l'alinéa précédent.

Suivi dans le temps de la minoration

Le montant maximal de 360 000 € de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles en mai 2024 (bilan, compte à rebours, estimation du coût des acquisitions et des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit aucunement d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation pourra ensuite être régulièrement révisée à la baisse 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.

C'est au moment de la cession que la minoration sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (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'EPF Bretagne 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 escomptés dans un délai cohérent au regard de la nature des l'activité pour un exercice de recapitalisation 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'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que le dispositif de minoration foncière « Travaux » pourrait être mis en œuvre.

Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 16 juin 2022 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,

