



APPROBATION DE L'AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 08 janvier 2018 COMMUNE DE BAGUER-PICAN SECTEUR « Ancienne ferme »

Délibération n° B-24-75

Le Bureau, réuni le 2 juillet 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 du Pays De Dol Et De La Baie Du Mont St Michel et l'EPF Bretagne le 9 septembre 2022,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Baguer-Pican, commune de Baguer-Pican le 08 janvier 2018,

Vu le projet d'avenant 1 annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune de Baguer-Pican, souhaite réaliser un programme d'habitat sur le secteur de Rue de Paris,

Considérant que le projet de la commune de Baguer-Pican, commune de Baguer-Pican ayant subi quelques évolutions, il est nécessaire de revoir 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 l'article n°2.2 de la convention initiale,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de d'avenant n°1 à la convention opérationnelle du 08 janvier 2018 à passer avec la commune de Baguer-Pican, commune de Baguer-Pican 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 : 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

Approuvé par le Préfet de Région le

Pour le Préfet de région, et par délégation,
l'adjoint au secrétaire général
pour les affaires régionales

Ludovic MAGNIER
Signé électroniquement le 11/07/2024
par Ludovic MAGNIER

Philippe
HERCOUËT

Signature numérique
de Philippe HERCOUËT
Date : 2024.07.09
09:01:46 +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 BAGUER-PICAN

SECTEUR « ANCIENNE FERME »

Entre

La commune de Baguer-Pican, commune de Baguer-Pican dont le siège est situé 21 rue de Paris, 21 rue de Paris, 35120, 35120 BAGUER-PICAN, BAGUER-PICAN, identifiée au SIREN sous le n°2013500101, représentée par sa Maire, Maire, Sylvie Duguépéroux, 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 2 juillet 2024.
Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



Préambule

Le 08 janvier 2018, la commune de Baguer-Pican et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières en vue de la réalisation d'une opération mixte associant la création d'une cellule commerciale et une production de logements, notamment de logements locatifs sociaux.

A la suite de la signature de cette convention opérationnelle, la Collectivité a sollicité l'EPF Bretagne pour l'acquisition d'un ensemble immobilier composé des parcelles AB 33, 34,35 et 520 (ancienne AB 38). L'EPF Bretagne s'est porté acquéreur de ces foncières par actes authentiques en date du 06 septembre 2018 et 17 juillet 2019.

Le projet de la Commune a évolué et la commune envisage la réalisation d'une opération mixte associant une résidence senior (habitat inclusif) porté par l'opérateur NEOTOA et une opération d'habitats réversibles menée par l'association Hameau Leger. Sur la partie sud du périmètre de la convention opérationnelle, les hypothèses de conservation et réhabilitation du bâti existant ou de démolition pour construction neuve sont à l'étude par les opérateurs sollicités.

La commune de Baguer-Pican sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°1, afin d'allonger la durée de portage d'un an pour lui permettre de mobiliser l'enveloppe budgétaire nécessaire à racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

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

► L'article 2.2 Durée de la Convention- Avenants - Résiliation figurant en page 9 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 08 janvier 2018, est désormais rédigé comme suit :

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 28 novembre 2025.

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la communauté de communes du pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel, 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 a une date d'échéance postérieure 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 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 la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective à la première réception de ce courrier par une des parties.

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais facturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

