



APPROBATION DE L'AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 11 juin 2021

COMMUNE de Crac'h SECTEUR « Rue Saint Thuriau »

Délibération n° B-24-94

Le Bureau, réuni le 24 septembre 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 Auray Quiberon Terre Atlantique et l'EPF Bretagne le 31 décembre 2021,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Crac'h le 11 juin 2021,

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

Considérant que la commune de Crac'h souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain de 6 logements en réhabilitation sur un foncier acquis par l'EPF,

Considérant que la commune de Crac'h souhaite faire intervenir AQTA à ladite convention opérationnelle afin de porter le déficit foncier éventuel dans le cadre du projet intégrant un minimum de 50% de logements sociaux,

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

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 50 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement :
 - 50% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.
 - 100% minimum de logements abordables au sens du 3^{ème} PPI de l'EPF Bretagne.

Considérant que l'EPF Bretagne a proposé un projet d'avenant, joint à la présente délibération, prenant en compte l'évolution de la programmation sociale et modifie les parties signataires de la convention initiale,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet d'avenant n°1 à la convention opérationnelle du 11 juin 2021 à passer avec la commune de Crac'h et AQTA, 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 : 11

Nombre de voix POUR : 11

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 08/10/2024
par Ludovic MAGNIER

Philippe
HERCOUËT  Signature numérique
de Philippe HERCOUËT
Date : 2024.09.30
08:10:23 +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 CRAC'H

SECTEUR « RUE SAINT THURIAU »

Entre

La communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique dont le siège est situé Porte Océane - 40, rue du Danemark, 56404 AURAY CEDEX, identifiée au SIREN sous le n°200 043 123, représentée par son Président, Philippe LE RAY, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil communautaire en date du XX septembre 2024,

Ci-après désignée "AQTA",

La commune de Crac'h dont le siège est situé Place René Le Mené, 56950 CRAC'H, identifiée au SIREN sous le n°215 600 461, représentée par son Maire, Jean-Loïc BONNEMAINS, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2024, Ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 14 av Henri Fréville - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, 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 24 septembre 2024,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



Préambule

Le 11 juin 2021, la commune de Crac'h et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières en vue de la réalisation d'une opération de réhabilitation d'un ensemble immobilier situé en cœur de bourg.

L'EPF Bretagne a acquis le bien le 30 juillet 2021.

Dans le cadre de sa politique foncière communautaire, afin de faciliter les opérations en renouvellement urbain, AQTA a décidé de participer aux projets communaux en couvrant le déficit foncier pour les opérations comprenant un minimum de 50% de logements sociaux.

La commune de Crac'h sollicite aujourd'hui l'EPF pour la rédaction d'un avenant n°1, afin de faire intervenir AQTA à ladite convention opérationnelle pour porter le déficit foncier éventuel dans le cadre de projets intégrant un minimum de 50% de logements sociaux dont 25% PLUS-PLAI.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 1 – Modification des signataires de la convention opérationnelle en date du 11 juin 2021 en vue de l'intervention d'AQTA à la convention

En Page 1 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 11 juin 2021, il faut lire :

**Convention opérationnelle d'actions foncières
COMMUNE DE CRAC'H
SECTEUR « RUE SAINT-THURIAU »**

Entre

La communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique dont le siège est situé Porte Océane - 40, rue du Danemark, 56404 AURAY CEDEX, identifiée au SIREN sous le n°200 043 123, représentée par son Président, Philippe LE RAY, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil communautaire en date du XX septembre 2024,

Ci-après désignée "AQTA",

La commune de Crac'h dont le siège est situé place René Le Mené, 56950 CRAC'H, identifiée au SIREN sous le n° 215 600 461, représentée par son Maire, Jean-Loïc BONNEMAINS, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du 30 septembre 2024,

Ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 14 av Henri Fréville - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, 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 24 septembre 2024,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

Article 2 – Modification des objectifs de Logements Locatifs Sociaux de la convention opérationnelle du 11 juin 2021

L'article 1.1 « projets et engagements de la collectivité » page 6 de la convention opérationnelle du 11 juin 2021 est désormais rédigée comme suit :

« A travers le projet « Rue Saint-Thuriau » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- à minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 50 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement : 100% de logements abordables dont 50% de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. »

D'autre part,

Article 3 – Reprise du déficit foncier par AQTA

L'article 5.4.4 « revente à des opérateurs autres que la collectivité » pages 22-23 de la convention opérationnelle du 11 juin 2021 est désormais rédigé comme suit :

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du bien acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme.

Dans l'hypothèse où la Collectivité aurait désigné un tiers acquéreur pour acheter tout ou partie du foncier porté, confirmé par AQTA, ce foncier sera alors revendu par l'EPF Bretagne à cet acquéreur. Cette revente se fera en principe au prix de revient.

*Si la revente à l'acquéreur au prix de revient n'est pas possible, car **le prix de revient excède la valeur de revente actée par la collectivité ou la valeur de marché**, le foncier sera alors revendu à l'acquéreur à la valeur de revente ou à la valeur de marché, et AQTA s'engage alors à verser à l'EPF Bretagne, si le projet mené sur le foncier permet la réalisation de 50% minimum de logements sociaux, la différence entre le prix de revient et la valeur de revente/marché : ce versement sera ici nommé "compensation de la moins-value de recettes", et il est le corollaire du portage assuré par l'EPF Bretagne.*

Cette compensation de la moins-value de recettes versée par AQTA vise à permettre une revente au prix du marché (ou bien une vente directe à prix minoré, notamment à un organisme HLM en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux).

Dans ce cadre, la compensation peut ainsi comprendre le remboursement de :

- tout ou partie des frais évoqués à l'article 5.4.1 des présentes à l'exception du prix d'acquisition
- la différence éventuelle de valeur entre la valeur d'acquisition du foncier par l'EPF et sa valeur de revente/marché à l'acquéreur désigné.

Sur la base d'un relevé des frais actant le coût de revient du portage émis par l'EPF Bretagne, AQTA prendra un ou plusieurs actes d'application (délibération, autre type d'acte ou courrier suivant organisation interne de la collectivité) de la présente convention opérationnelle afin de :

- Désigner officiellement à l'EPF Bretagne l'acquéreur convenu avec la commune
- Acter des modalités, notamment financières, de revente du foncier par l'EPF Bretagne
- Acter le montant de la compensation de la moins-value de recettes éventuellement due par AQTA.

A contrario, si le prix de revient est inférieur à la valeur de revente actée par AQTA, sur demande écrite de celle-ci, le montant correspondant pourra faire l'objet d'un reversement à AQTA ou d'une affectation sur une autre opération de la même Collectivité. »

Article 4 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 11 juin 2021 demeurent inchangés.

Article 5 – Date d'effet

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

Fait en quatre exemplaires originaux,

<p>A Crac'h, Le</p> <p>Pour la commune de Crac'h, Monsieur le Maire</p> <p>Jean-Loïc BONNEMAINS</p>	<p>A Rennes, Le</p> <p>Pour l'EPF Bretagne, Madame la Directrice Générale</p> <p>Madame Carole CONTAMINE</p>
<p>A Auray, Le</p> <p>Pour AQTA Le Président</p> <p>Monsieur Philippe LE RAY</p>	

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