



APPROBATION DE L'AVENANT N°2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 19 octobre 2012 COMMUNE DE BRETEIL SECTEUR « Centre-bourg »

Délibération n° B-24-122

Le Bureau, réuni le 26 novembre 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 Montfort Communauté et l'EPF Bretagne le 30 décembre 2021

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Breteil le 19 octobre 2012,

Vu l'avenant n°1 en date du 31 décembre 2018 à la convention opérationnelle précitée,

Vu le projet d'avenant N°2 annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune de Breteil souhaite créer une ZAC multi-sites permettant le développement de 52 logements à terme sur le centre bourg à Breteil,

Considérant que le projet de la commune de Breteil ayant subi quelques évolutions, il est nécessaire de revoir le montant d'action foncière et la durée de la convention,

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°03-b et 04 de la convention initiale,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de d'avenant n°2 à la convention opérationnelle du 19 octobre 2012 à passer avec la commune de Breteil 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 : 8

Nombre de voix POUR : 8

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

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

Ludovic MAGNIER

Signé électroniquement le 09/12/2024
par Ludovic MAGNIER

Philippe
HERCOUËT

Signature numérique
de Philippe HERCOUËT
Date : 2024.12.03
19:44:22 +01'00'

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°2 à la convention opérationnelle d'actions foncières COMMUNE DE BRETEIL

SECTEUR « CENTRE-BOURG »

Entre

La commune de Breteil dont le siège est situé 13 rue de Montfort, 35160 BRETEIL, identifiée au SIREN sous le n°213500408, représentée par sa Maire, Isabelle OZOUX, 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'Établissement 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 26 novembre 2024.
Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



Préambule

Le 19 octobre 2012, la commune de Breteil et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières afin de formaliser la demande d'intervention de la commune auprès de l'EPF Bretagne, en vue de la réalisation d'un projet de renouvellement urbain et de densification en Centre bourg avec la production de logements et l'aménagement d'espaces publics.

Dans le cadre de ce partenariat, l'EPF Bretagne a acquis un certain nombre de parcelles bâties et non-bâties aujourd'hui en cours de portage. La commune a acquis de son côté un ancien bar situé en face de la mairie et à proximité de l'îlot objet de la convention opérationnelle.

Par avenant n° 1 en date du 31 décembre 2018, la convention opérationnelle a été modifiée concernant les éléments suivants :

- Actualisation du périmètre d'opération : intégration de parcelles acquises par l'EPFB et en cours de portage en continuité du périmètre de convention initiale (article 2.),
- Augmentation de l'enveloppe financière de l'opération,
- Intégration de la possibilité d'une opération mixte avec prise en compte d'équivalent-logement (70 m² de SP équivalant à un logement) pour le respect du calcul de densité,
- Abaissement de l'objectif de densité de 35 lgts/ha à 30 lgts/ha.

La commune de Breteil sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°2, afin de :

- Augmenter l'enveloppe financière de l'opération (plafond maximal d'engagement financier de l'EPFB de 800.000€ à 1.050.000€) ;
- Modifier la durée de portage pour fixer une date unique de fin de portage au 31 août 2026.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 01 – Modifications apportées à la convention opérationnelle d'actions foncières et à l'avenant n°1

► L'article 03-b) **Engagement financier** figurant en page 8 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 19 octobre 2012, est désormais rédigé comme suit :

L'engagement financier de l'EPF au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.) ;
- des indemnités liées aux évictions ;
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

L'engagement financier de l'EPF pourra également concerner les études définies au a) ci-dessus qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF est estimé à **1.050.000 euros** sans que ce montant ne constitue une condition de légalité des acquisitions et/ou dépenses effectuées.

► L'article 04 – **Durée de la convention- Résiliation** figurant en page 8 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 19 octobre 2012, 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 31 août 2026.

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF et la Communauté de communes Montfort Communauté, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle prévoit une durée de portage de 5 ans à compter de l'acquisition d'un bien et que cette durée de 5 ans se termine postérieurement à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

La présente convention 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 refacturables 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.

Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 19 octobre 2012 et de l'avenant n° 1 du 31 décembre 2018 demeurent inchangés.

Article 03 – Date d'effet

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

Fait en deux exemplaires originaux,

| | |
|--|--|
| A Breteil Le Pour la commune de Breteil, La Maire, | A Rennes, Le Pour l'EPF Bretagne, La Directrice générale |
|--|--|

Isabelle OZOUX

Carole CONTAMINE

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