



# APPROBATION DE L'AVENANT N°1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 19 juin 2023

## COMMUNE DE PLUNERET SECTEUR « Rue de la Gare »

### Délibération n° B-24-125

#### 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<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 :

- 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 Pluneret le 19 juin 2023,

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

Considérant que la commune de Pluneret souhaite réaliser un programme de renouvellement urbain à dominante d'habitat sur le secteur de la rue de la gare,

Considérant que le projet de la commune de Pluneret ayant subi quelques évolutions, il est nécessaire de revoir le périmètre opérationnel, l'engagement financier et les objectifs de production de logements, prévu initialement,

Considérant que la commune de Pluneret 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 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°1.1, 2.1.1, 2.3 et 5.4.4 de la convention initiale,

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

Approuve le projet de d'avenant n°1 à la convention opérationnelle du 19 juin 2023 à passer avec la commune de Pluneret et AQTA, 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 le

*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  
19:46:34 +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.***



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE

ville de  
**Pluneret**  
Plunered



# Avenant n°1 à la convention opérationnelle d'actions foncières

## COMMUNE DE PLUNERET

## SECTEUR « RUE DE LA GARE »

### 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 la présente convention par délibération du Conseil communautaire en date du XXXXX 2024,

Ci-après désignée "AQTA",

La commune de Pluneret dont le siège est situé 7 place Vincent Jollivet, 56400 PLUNERET, identifiée au SIREN sous le n°2015 601 766, représentée par son Maire, Franck VALLEIN, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du XXXXX,

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 bureau par délibération du Bureau en date du 26 novembre 2024.

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



## Préambule

Le 19 juin 2023, la commune de Pluneret et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières en vue de la réalisation d'une opération de renouvellement urbain mixte à dominante d'habitat.

Aux termes de cette convention opérationnelle, la Collectivité a sollicité l'EPF pour l'acquisition de deux biens à usage d'habitation en front de la rue de la gare et d'un fond de jardin.

L'EPF a procédé depuis à l'acquisition des deux biens bâtis.

La commune de Pluneret a réalisé une étude de programmation sur ces deux maisons et le fond de jardin. Le choix des élus s'oriente sur un programme neuf d'au moins 15 logements avec 2 à 3 cellules commerciales en rez-de-chaussée. Les maisons en front de rue de la gare seront déconstruites. La difficulté d'acquisition du fond de jardin a conduit les élus à élargir le périmètre de projet à l'ensemble de la parcelle bâtie (Parcelle AI n°93). L'étude a été complétée sur la base du périmètre élargi. La maison située sur la parcelle AI n°93 pourra être réhabilitée en commerce en rez-de-chaussée et logements aux étages.

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 Pluneret 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 ;
- d'élargir le périmètre d'intervention intégrant l'ensemble de la parcelle AI n°93 ;
- redéfinir le montant global d'intervention de l'EPF sur ce secteur au regard des acquisitions réalisées et futures, et des travaux de démolition à mener ;

**Cela exposé, il est convenu ce qui suit**

### **Article 1 – Modification des signataires de la convention opérationnelle en date du 19 juin 2023 en vue de l'intervention d'AQTA à la convention**

En Page 1 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 19 juin 2023, il faut lire :

**Convention opérationnelle d'actions foncières  
Commune de Pluneret - AQTA  
Secteur « Rue de la Gare »**

### **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 la présente convention par délibération du Conseil communautaire en date du XXXX 2024,*

*Ci-après désignée " AQTA",*

La commune de Pluneret dont le siège est situé 7 place Vincent Jollivet, 56400 PLUNERET, identifiée au SIREN sous le n°2015 601 766, représentée par son Maire, Franck VALLEIN, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du XXXXX,

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 bureau par délibération du Bureau en date du 14 mai 2024.

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,

## **Article 2 – Modification des engagements de la convention opérationnelle du 19 juin 2023**

L'article 1.1 « projets et engagements de la collectivité » page 7 de la convention opérationnelle du 16 juin 2023 est désormais rédigée comme suit :

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

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 110 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement :
  - o 25% minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. »
  - o 25% minimum de logements abordables au sens du 3<sup>ème</sup> PPI de l'EPF Bretagne

Pour rappel, dans le 3<sup>ème</sup> PPI, Les logements pouvant être qualifiés d'abordables dans les conventions conclues avec l'EPF sont les suivants :

- logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI ou PLS ;
- logements éligibles au PSLA ;
- logements conventionnés avec l'ANAH ;
- logements sous bail réel solidaire produits dans le cadre des activités d'un organisme foncier solidaire
- toute autre typologie définie par l'EPCI compétent comme étant plus abordable que le marché privé, en particulier dans le PLH lorsqu'il existe. »

### **Article 3 – Modification du périmètre d'intervention**

L'article 2.1.1 « périmètre opérationnel » page 9 de la convention opérationnelle du 19 juin 2023 est désormais rédigé comme suit :

*Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes*

<b>Commune de Pluneret</b>	
<b>Références cadastrales</b>	<b>Contenance cadastrale à acquérir</b>
AI 88	419 m <sup>2</sup>
AI 89	178 m <sup>2</sup>
AI 90	325 m <sup>2</sup>
AI 93	752 m <sup>2</sup>
<b>Contenance cadastrale totale</b>	<b>1 674 m<sup>2</sup></b>

*Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.*

*Ledit périmètre, se situant sur la commune de Pluneret est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.*



### **Article 4 – Modification de l'engagement financier de l'Etablissement Public Foncier**

L'article 2.3 « engagement financier de l'EPF Bretagne » page 10 de la convention opérationnelle du 19 juin 2023 est désormais rédigé comme suit :

*« Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 1 150 000 € HT. »*

## **Article 5 – Reprise du déficit foncier par AQTA**

L'article 5.4.4 « revente à des opérateurs autres que la collectivité » page 22 de la convention opérationnelle du 19 juin 2023 est désormais rédigé comme suit :

*« 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 à verser à l'EPF Bretagne 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 ou autre type d'acte suivant organisation interne de la collectivité) de la présente convention opérationnelle afin de :*

- *Désigner officiellement à l'EPF Bretagne l'acquéreur qu'elle a choisi*
- *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 la collectivité, sur demande écrite de celle-ci, le montant correspondant pourra faire l'objet d'un reversement à la Collectivité ou d'une affectation sur une autre opération de la même Collectivité. »***

## **Article 6 – Autres dispositions**

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 19 juin 2023 demeurent inchangés.

## **Article 7 – Date d'effet**

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

Fait en quatre exemplaires originaux,

A Pluneret, Le  <b>Pour la commune de Pluneret</b> Monsieur le Maire  <b>Monsieur Franck VALLEIN</b>	A Rennes, Le  <b>Pour l'EPF Bretagne,</b> Madame la Directrice Générale  <b>Madame Carole CONTAMINE</b>
A, Le  <b>Pour AQTA</b> Le Président  <b>Monsieur Philippe LE RAY</b>	

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