

APPROBATION DE L'AVENANT N°3 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 12 septembre 2017

Ville de RENNES SECTEUR « Hôtel-Dieu »

Délibération n° B-25-37

Le Bureau, réuni le 13 mai 2025,

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 4 décembre 2024 portant renouvellement du mandat 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 Rennes Métropole et l'EPF Bretagne le 20 avril 2011,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la ville de Rennes le 12 septembre 2017,

Vu l'avenant n°1 en date du 8 janvier 2020 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°2 en date du 21 janvier 2024 à la convention opérationnelle précitée,

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

Considérant que la ville de Rennes a sur le secteur de l'Hôtel-Dieu, le projet de réaliser une opération de restructuration urbaine à l'échelle d'un îlot situé en hyper-centre,

Considérant que le projet de la ville de Rennes ayant subi quelques évolutions, il est nécessaire de revoir la durée de portage,

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°3 à la convention opérationnelle du 12 septembre 2017 à passer avec la ville de Rennes 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 : 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 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 27/05/2025
par Ludovic MAGNIER

Philippe
HERCOUËT

Signature numérique
de Philippe HERCOUËT
Date : 2025.05.22
12:34:24 +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°3 à la convention opérationnelle d'actions foncières

Ville de RENNES

Secteur « HÔTEL-DIEU »

Entre

La Ville de Rennes dont le siège est situé Place de la mairie à RENNES (35000), identifiée au SIREN sous le n°213502388, représentée par sa Maire, Madame Nathalie APPÉRE, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du 19 mai 2025,

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 13 mai 2025,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



Préambule

Le 12 septembre 2017, la ville de Rennes et l'Établissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières afin de formaliser la demande d'intervention de la ville auprès de l'EPF Bretagne, concernant le projet de renouvellement urbain de hôtel-Dieu conciliant programmation de logements et d'activités. Ce site, d'une surface de 2,8 hectares, est identifié dans le projet urbain « Rennes 2030 » qui fixe comme objectif prioritaire le renforcement de l'attractivité du centre-ville ainsi que son élargissement.

Afin de valoriser son patrimoine, le CHU, courant 2016, en partenariat avec la Ville de Rennes et l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), a lancé un appel à manifestation d'intérêt auprès de plusieurs promoteurs privés. L'opérateur Linkcity Grand Ouest a été désigné lauréat en juin 2017 par les partenaires au regard de son projet et de son offre financière. L'offre de l'opérateur pour le rachat du site s'élève à 16 804 270 € HT. Cette offre a notamment permis de dimensionner le prix d'acquisition auprès du CHU à savoir 14 000 000€ HT. Par ailleurs, l'EPF Bretagne a budgété une enveloppe afin de démolir certains bâtiments ne présentant pas d'intérêt au projet mais également assurer tous les frais de gestion sur la durée de portage (gardiennage, télésurveillance, sécurisation, entretien...). L'ensemble de ces coûts était estimé à 2 200 000€ HT. De ce fait, le montant d'action foncière initial de la convention opérationnelle du 12 septembre 2017 avait été fixée à 16,2 M€ HT.

Par avenant n° 1 en date du 8 janvier 2020, le montant d'action foncière a été réhaussé de 1,5 M€ afin de couvrir à la fois le versement d'un complément de prix au CHU assis sur le montant définitif du coût des fouilles archéologiques mais également afin de couvrir les coûts de démolition conduites par l'EPF, les coûts de gestion, l'acquisition de 18 places de stationnement complémentaires...

Par avenant n° 2 en date du 31 janvier 2024, le terme de la convention opérationnelle a été prolongé au 31 décembre 2025.

Les dernières cessions (ilot Saint-Martin Est – Lots B et C) ne pourront pas s'inscrire dans la durée de portage prévue par la convention opérationnelle arrivant à échéance au 31 décembre 2025. Aussi, Linkcity souhaite disposer d'un délai supplémentaire pour développer et commercialiser les derniers programmes. Les dernières cessions interviendront au plus tard le 31 mars 2026.

La Ville de Rennes sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°3, afin d'allonger la durée de portage jusqu'au 31 mars 2026 au plus tard.

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

► Le premier paragraphe de l'article 2.2 figurant en page 10 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 12 septembre 2017, est désormais rédigé comme suit :

« La présente convention opérationnelle prend effet à compter de sa date de signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 31 mars 2026 »

Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 12 septembre 2017 et des avenants n° 1 du 8 janvier 2020 et n° 2 du 31 janvier 2024 demeurent inchangés.

