ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

APPROBATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES COMMUNE DE LANNION

Expérimentation « Habitat collectif dégradé »

Délibération n°B-25-58

Le Bureau, réuni le 30 septembre 2025

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 modifié 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-25-11 en date du 01 juillet 2025, et ses annexes ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration n° C-20-15 du 8 décembre 2020 donnant délégation au Bureau pour approuver :

- Les conventions d'Etudes et de Veille Foncière (CEVF) qui entrainent un dépassement de la limite de l'enveloppe fixée à 2 500 000 € par an (constituée par le cumul des montants plafonds d'action foncières prévus dans ces conventions), et l'approbation des avenants à ces conventions lorsqu'ils entraînent un dépassement de cette même limite,
- Les conventions opérationnelles, que celles-ci aient été précédées ou non de l'adoption d'une convention cadre avec l'Etablissement Public de Coopération Intercommunal territorialement compétent, y compris l'adoption des conventions opérationnelles dérogatoires aux critères du Programme Pluriannuel d'intervention dans le cadre du futur dispositif de soutien aux centralités du Contrat de Plan Etat-Région ou dans le cadre d'expérimentations, dans le cadre prévu par le PPI en cours,

14 avenue Henri FREVILLE CS 90721 - 35207 RENNES cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90
contact@epfbretagne.fr
www.epfbretagne.fr

- Les avenants aux conventions opérationnelles à l'exception de ceux qui relèvent de la compétence du Directeur Général,
- Les décisions relatives aux modalités de mise en œuvre des conventions opérationnelles, et notamment la possible limitation du montant de minoration à un montant inférieur à 60% du montant des travaux, ou 150 €/m² de surface plancher réhabilitée, si l'une ou l'autre de ces minorations, ou les 2 cumulées, atteint le montant de 500 000 €,
- les conventions Action Cœur de Ville, les conventions Opération de Revitalisation des Territoires, les conventions Petites Villes de Demain, les conventions Programme Partenarial d'Aménagement, de même que leurs avenants, après présentation de ces dispositifs au Conseil d'Administration suivie d'un débat,
- La remise totale ou partielle des pénalités prévues par une convention opérationnelle,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne n° C-20-14 du 8 décembre 2020 approuvant le 3ème Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), qui détermine les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne pour la période 2021-2025, à savoir :

- les opérations à vocation constructive se feront exclusivement en renouvellement urbain, avec une priorité portée sur les opérations de logements, en respectant un taux minimum de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI, sauf dérogations décrites dans le PPI. Une attention particulière sera portée à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti,
- l'EPF appuiera les opérations de développement économique dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration des zones d'activités existantes et de recyclage de foncier d'activités en friche,
- l'EPF pourra être sollicité pour des opérations non constructives de manière limitée :
  - nature en ville et trames vertes et bleues en milieu urbain, sous réserve qu'elles participent à la redynamisation du centre-bourg/centre-ville
  - mise en œuvre des mesures foncière des plans de préventions contre les risques,
  - subsidiairement à d'autres acteurs : protection des espaces naturels et agricoles
  - exceptionnellement : opérations de désartificialisation,
- la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements (ou équivalent logement) par hectare pour toute opération constructive,

Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :

- aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs/centres-villes engagées par les collectivités
- aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées,

Vu la convention cadre signée entre la communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté et l'EPF Bretagne le 28 mars 2022,

Vu le projet de convention opérationnelle d'actions foncières annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune de Lannion et Lannion Trégor Communauté ont sur le secteur du centre ancien de Lannion, dans le cadre d'une expérimentation d'habitat collectif dégradé », le projet de redynamiser ce centre historique patrimonial en offrant de nouveaux logements et commerces et services. 9 immeubles dont deux copropriétés ont été identifiés,

Considérant que ce projet nécessite l'acquisition d'emprises foncières situées dans le centre ancien, dont la maîtrise doit être entamée dès maintenant,

Considérant que le coût et les procédures d'acquisition du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement ont conduit la commune de Lannion et Lannion Trégor Communauté à solliciter l'intervention de l'EPF Bretagne pour acquérir et assurer le portage foncier des parcelles incluses dans le périmètre d'intervention de la convention précitée,

Considérant que le projet que porteront la commune de Lannion et Lannion Trégor Communauté sur cette zone sera conforme aux enjeux et principes portés par l'EPF Bretagne et que sa demande d'intervention a donc été acceptée,

Considérant la nécessité de conclure avec la commune de Lannion et Lannion Trégor Communauté une convention opérationnelle,

Considérant que l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention encadrant son intervention, jointe à la présente délibération, qui prévoit notamment :

- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne et des engagements de la collectivité sur son projet
- Le(s) périmètre(s) d'intervention de l'EPF Bretagne
- Les modalités d'acquisition et de portage de l'EPF Bretagne
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Lannion et Lannion Trégor Communauté ou par un opérateur qu'elle aura désigné,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention opérationnelle à passer avec la commune de Tréguier et Lannion Trégor Communauté et annexé à la présente délibération,

Autorise la Directrice générale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à signer ladite convention ainsi que toute pièce ou document nécessaire à son exécution,

Autorise la Directrice générale à procéder aux acquisitions, échanges et cessions des biens inclus dans le périmètre défini à ladite convention, par tous moyens,

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

Philippe HERCOUET

Signature numérique de Philippe HERCOUET
Date : 2025.10.07 18:46:07 +02'00'

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 09/10/2025
par Ludovic MAGNIER

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.

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

VILLE DE LANNION

EXPERIMENTATION « HABITAT COLLECTIF DEGRADE »

Entre

La Ville de Lannion dont le siège est situé Place du Général Leclerc, 22307 LANNION, identifiée au SIREN sous le n° 212201131, représentée par son Maire, Paul LE BIHAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 29 septembre 2025,
Ci-après désignée "la Collectivité", ou « la Ville »

Et

La communauté d'agglomération LANNION TREGOR COMMUNAUTE dont le siège est situé Bât A – rue Claude Chappe, 22300 LANNION, identifiée au SIREN sous le n° 242.200.798, représentée par son Président, Gervais EGAULT, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil communautaire en date du 24 juin 2025,
Ci-après désignée « la Collectivité » ou « LTC »

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 14 avenue 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 la présente convention par délibération du Bureau en date du 30 septembre 2025 ,
Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

NOTA BENE : Quand les obligations contenues dans la présente convention concernent l'ensemble de ces collectivités, elles sont dénommées solidairement "la Collectivité". Si une obligation ne concerne que l'une ou certaines d'entre elles, elles sont désignées par leur nom.

Sommaire

SOMMAIRE2

3

5

5

CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION7

Article 1.1 - Projet de la Collectivité et engagements de l'EPF et de la collectivité7

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne10

CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION12

Article 2.1 - Périmètres d'intervention12

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation14

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne14

Article 2.4 - Transmission de données15

Article 2.5 - Dispositif de suivi15

Article 2.6 - Contentieux16

CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE16

Article 3.1 - Modalités d'acquisition16

Article 3.2 - Prix d'acquisition16

Article 3.3 - Durée du portage17

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul17

CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE17

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis17

Article 4.2 - Assurance20

Article 4.3 - Déconstruction partielle, dépollution exceptionnelle, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne20

CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS21

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis21

Article 5.2 - Choix des opérateurs21

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente21

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis22

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente26

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet26

Préambule

La Ville de Lannion

Le centre-ville de Lannion a connu, comme beaucoup d'autre villes moyennes de France, une dévitalisation économique et démographique progressive, au profit d'un mouvement vers la périphérie. La désaffection de l'habitat ancien, la diminution des offres de service et des commerces en ont été les principaux symptômes.

Les opérations sectorielles et autres leviers d'intervention mis en œuvre au cours des 20 dernières années (PLH, OPAH, FISAC, aménagements urbains, …) n'ont pas suffi à endiguer ce phénomène.
Dans ce contexte, la Ville de Lannion a engagé dès 2015, en partenariat avec LTC, une réflexion sur le devenir de son centre-ville et son rôle structurant. C'est dans ce contexte qu'un schéma de référence « Lannion 2030 » a été défini en concertation avec les habitants ; Il s'articule autour de 5 axes de développement :

- Favoriser la réappropriation effective autant qu'affective du centre-ville
- Rééquilibrer les 2 rives au profit d'un centre-ville consolidé, élargi et recentré
- Cultiver en synergie l'ensemble des atouts centraux
- Réhabiliter le fleuve et concrétiser le « Grand espace du Léguer »
- Reconsidérer les espaces publics, en favorisant leur partage et leur usage

En 2018, sur la base de ce schéma de référence, la Ville de Lannion et Lannion Trégor Communauté ont été retenues dans le cadre de deux Appels à candidature : « Dynamisme des Villes et Bourgs ruraux de Bretagne » (cycle travaux) et le plan National « Action Cœur de Ville ».
Une convention-cadre « Action Coeur de Ville », regroupant les programmes d'action des 2 appels à candidature et reprenant les orientations stratégiques définies dans le cadre du schéma de référence « Lannion 2030 » a été signée le 28 septembre 2018.

Les objectifs de ce programme « Action Cœur de Ville » sont ainsi déclinés localement en 5 thématiques, en cohérence avec le projet de la Ville de Lannion :
- Axe 1 : de la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre-ville ;
- Axe 2 : favoriser un développement économique et commercial équilibré ;
- Axe 3 : développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;
- Axe 4 : mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;
- Axe 5 : fournir l'accès aux équipements et services publics.

Les diagnostics réalisés dans le cadre du schéma stratégique « Lannion 2030 » ont identifié un certain nombre de dysfonctionnements sur le parc privé du centre-ville, à savoir une concentration des difficultés patrimoniales (suspicion de logements potentiellement indignes, vacance importante) mais aussi sociales (parc privé à vocation sociale de fait).
Suite à ce constat, les collectivités ont ainsi souhaité porter une attention particulière au premier axe de la convention « Action Cœur de ville », à savoir l'attractivité résidentielle du centre-ville, en passant commande en 2018 pour une étude spécifique sur le parc privé.

L'étude pré-opérationnelle sur le parc privé réalisée en 2018-2019 par le cabinet URBANIS a permis de mettre en évidence l'existence d'un processus de déqualification immobilière, sociale et patrimoniale échappant à la puissance publique et ayant un impact fort sur l'attractivité résidentielle du centre-ville de Lannion. Les difficultés observées au niveau du parc de logements et son occupation, du marché immobilier, et de l'état du bâti, se traduisent par :

- Une population en diminution sur le centre-ville de Lannion
- Une spécialisation et une polarisation des profils démographiques (concentration des ménages d'une personne, population âgée et vieillissantes, disparité entre les bas revenus et les plus élevés en augmentation)
- Un centre-ville servant de « lieu d'accueil et de passage », avec un taux de rotation particulièrement élevé dans le parc locatif
- Un taux de vacance élevé (26 % des logements)
- Une part importante de publics éligibles aux aides de l'Anah (37 % des ménages)
- Un marché immobilier atone

Ainsi, au démarrage de l'opération, étaient recensées les données suivantes caractérisant le parc résidentiel du centre-ville de Lannion :

- **228 immeubles présentant des signes de dégradation (10% du bâti)** avec des concentrations dans le cœur historique.
- **Peu de copropriétés dans les centres villes mais des désordres récurrents observés :** on observe respectivement 40 % de copropriétés présentant des signes de dégradation.
- **La persistance de logements et d'immeubles vacants** : 586 logements vacants dont la moitié inoccupée depuis plus de 3 ans.
- **Une problématique spécifique aux maisons à pan de bois**.

Sur la base de ce constat, des objectifs ont été définis afin d'agir efficacement pour l'amélioration de l'habitat et attirer ainsi de nouvelles populations, tout en favorisant le maintien des populations en place et en valorisant le patrimoine bâti et immobilier du centre ancien.

Afin de répondre à un objectif prioritaire et global de restauration de l'attractivité du centre-ville, plusieurs axes d'intervention ont été définis :

- Lutter contre l'habitat indigne et très dégradé
- Développer une offre de logements à loyer maîtrisé
- Favoriser les économies d'énergie et la lutte contre la précarité énergétique
- Accompagner le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées
- Requalifier les îlots les plus dégradés
- Surveiller et accompagner les copropriétés présentant des signes de difficulté
- Favoriser l'accession à la propriété en centre ancien
- Mettre en valeur le patrimoine.

Le caractère incitatif de l'OPAH RU est renforcé par une démarche proactive en direction des propriétaires et copropriétaires du parc privé. Il s'agit de les inciter à réaliser un programme de travaux défini à l'échelle d'un immeuble, voire d'un îlot. Des actions de conseils, d'informations et de communication spécifiques, ainsi qu'un accompagnement technique, financier et administratif à la réalisation des travaux sont proposés pour favoriser la prise de décision.

Les actions incitatives peuvent être très limitées dès lors que les propriétaires et/ou copropriétaires sont dans l'incapacité financière ou peu enclins à la réalisation des travaux qui leur incombent. Pour être efficaces, ces actions doivent être combinées avec des outils coercitifs modérés tels que les pouvoirs de police du Maire (pour les situations relevant de la mise en sécurité notamment) ou du Préfet (pour les situations relevant de l'insalubrité notamment) voire des outils renforcés tels que l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) et les Déclarations d'Utilité Publique de prescription de travaux (DUP travaux) qui lui sont associées.

L'Opération de restauration immobilière

C'est sur cette stratégie d'intervention que repose la mise en œuvre de l'**Opération de Restauration Immobilière**, ayant pour cible privilégiée les **bâtiments dégradés** mais d'**intérêt patrimonial** et constituant une **offre** de logements **pertinente** après travaux d'amélioration. Dans le cadre de l'étude de faisabilité réalisée en 2019, un repérage exhaustif a permis de **cibler** avec précision des immeubles dégradés.

La Ville de Lannion a ainsi souhaité engager une étape supplémentaire en sollicitant la déclaration d'utilité publique de cette opération pour une tranche de 11 immeubles pré-identifiés dans le cadre du repérage et situés dans le centre-ville, au sein d'ilots prioritaires identifiés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

La phase d'animation auprès des propriétaires et syndicats de copropriétaires des immeubles concernés, lancée en même temps que l'OPAH-RU, a permis de les accompagner vers un processus de réhabilitation ou de cession de leurs immeubles, en fonction des situations rencontrées.

La communauté d'agglomération de Lannion Trégor Communauté

Lannion Trégor Communauté exerce de par ses statuts une compétence en matière d'équilibre social de l'habitat. Son intervention est définie dans le cadre de son Programme Local de l'Habitat, adopté le 07/11/2017 pour 6 ans (2018-2023) et qui a été prorogé de 3 ans, en attendant l'approbation du PLUI-H en cours d'élaboration.

La thématique de l'habitat est un sujet sur lequel la collectivité est engagée depuis de nombreuses années. Ainsi, le **PLH** actuel s'inscrit en continuité du premier PLH de l'agglomération (2008-2017), au cours duquel la **délégation des aides à la pierre** a notamment été prise (janvier 2011). Cette délégation a été renouvelée début 2019 pour 6 ans (délégation de niveau 2 Parc public et Parc privé).

En 2018, Lannion-Trégor Communauté a lancé une étude sur le parc privé des centres villes de Lannion et de Tréguier, visant à définir l'opportunité de mettre en place **une OPAH-RU**.

Aussi, au vu des diagnostics « Lannion 2030 » et « Tréguier demain » et de cette étude pré-opérationnelle, le conseil communautaire de Lannion-Trégor Communauté, lors de sa séance du 2 avril 2019 et les conseils municipaux de Lannion, le 22 mars 2019, et de Tréguier, le 25 mars 2019 ont décidé d'engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain, pour une durée de 5ans, et de solliciter le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat. En 2024, cette opération a été prolongée par avenant pour une durée d'un an,

L'OPAH Renouvellement Urbain a pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants, elle s'accompagne d'outils coercitifs spécifiques pour lutter contre la dégradation des logements, dont la maîtrise d'ouvrage reste du ressort de la Ville de Lannion.

L'un de ces outils est l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), qui constitue une opération d'aménagement foncier au sens du titre III du Code de l'urbanisme, avec les conséquences afférentes en droit de l'aménagement. Ainsi, l'ORI permet à la collectivité publique d'enclencher, sous Déclaration d'Utilité Publique, la réalisation de travaux importants à l'échelle d'un ou plusieurs immeubles et/ou d'îlots dégradés.

C'est dans ce cadre global que les collectivités ont souhaité être accompagnées par l'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF de Bretagne) au cas où des acquisitions foncières seraient nécessaires, pour la négociation et le portage des biens sur cette opération.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 8 décembre 2020, notamment :

- les opérations d'aménagement (à vocation constructive) se feront exclusivement en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant dans ce cadre toute intervention en extension urbaine. A ce titre, l'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;

- 3 axes d'intervention ont été définis, par ordre de priorité :
  - **la production de logements**, notamment sociaux et abordables, impliquant le respect d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI ou de logements abordables, en lien avec les besoins de chaque territoire, **avec une attention particulière à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti**

- **le développement économique**, notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration de zones d'activités et de recyclage de foncier d'activités en friche
- **la transition écologique et la protection contre les risques**, notamment :
  - en milieu urbain, par l'amélioration du cadre de vie (nature en Ville) et le développement de la biodiversité (trame verte et bleue)
  - la mise en œuvre des mesures foncières relatives aux plans de protection contre les risques ;
  - en espaces naturels et agricoles, par une intervention à titre subsidiaire, de façon ponctuelle et accessoire, pour leur protection
  - par des opérations exceptionnelles de désartificialisation.

- Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :
  - aux démarches globales de **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs** : à ce titre, les démarches « centralités » retenues au titre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2021-2027 et des 2 appels à candidatures 2017 et 2019 peuvent exceptionnellement faire l'objet d'intervention dans un cadre dérogatoire
  - aux possibilités de **restructuration/résorption des friches**, en priorité en milieu urbain
  - à des réflexions portant notamment sur le soutien à la **réhabilitation du bâti** et à l'objectif de « zéro artificialisation nette »

- enfin pour lutter contre l'artificialisation des sols, une densité brute minimale de 20 logements (ou équivalents logements) à l'hectare est demandée pour toute opération constructive

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2021-2025 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention d'étude et de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet « d'expérimentation sur l'habitat collectif dégradé » sur la Ville de Lannion décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne, la Ville de Lannion et Lannion Trégor Communauté.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise à :

- Définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens seront acquis, portés, éventuellement déconstruits et/ou dépollués puis revendus par l'EPF Bretagne
- Préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet de la Collectivité et engagements de l'EPF et de la collectivité

La Ville de Lannion est la principale polarité urbaine structurant le territoire intercommunal de Lannion Trégor Communauté (LTC). Elle compte un peu plus de 20 000 habitants (20 525– INSEE population légale en 2025) répartie sur une superficie de 43.9 km². Son centre-ville (0.64 km²) regroupe 10 % de cette population soit environ 2 000 habitants.

Malgré son caractère patrimonial, le centre historique concentre une importante vacance commerciale et résidentielle.

A l'échelle du territoire de LTC, la ville de Lannion occupe une fonction de pôle urbain principal (SCOT), en reconnaissance de sa fonction structurante à l'échelle du Trégor.

Pour favoriser l'accueil de nouveaux habitants et restaurer l'attractivité du centre-ville, la Ville de Lannion a investi dans des projets urbains permettant d'améliorer la qualité des espaces publics :

- Création de poches de stationnement résidentiel
- Réaménagement et recalibrage des voies de circulation
- Création de liaisons apaisées entre les différents quartiers
- Réaménagement de la place du centre
- Création d'équipements publics tels que la médiathèque Saint-Anne.

De nouveaux projets urbains structurants ont été réalisés dans le périmètre du centre-ville pour la période 2020-2024. En complément, des opérations de recyclage immobilier et de curetage d'îlot sous maîtrise d'ouvrage publique ont vocation à apporter une offre résidentielle moderne et de nouvelles formes urbaines tout en préservant le patrimoine bâti caractéristique du centre historique.

C'est sur cette stratégie d'intervention que repose la mise en œuvre de l'Opération de Restauration Immobilière, ayant pour cible privilégiée les bâtiments dégradés mais d'intérêt patrimonial et constituant une offre de logements pertinente après travaux d'amélioration.

La Ville de Lannion a ainsi lancé une procédure de déclaration d'utilité publique « opération de restauration immobilière (ORI) ». Le dossier a été soumis à enquête publique du 13 juin au 1er juillet 2022 et l'arrêté préfectoral a été délivré en date du 04/10/2022 pour une durée de 5 ans.

L'objet premier de cette procédure n'est pas l'expropriation ou tout autre mode d'appropriation publique des biens concernés, mais la réalisation des travaux par les propriétaires sous l'effet de la DUP qui instaure une obligation de travaux listés pour chaque immeuble, avec l'appui de l'opérateur Urbanis ayant pour mission l'animation du dispositif ORI et l'accompagnement personnalisé des propriétaires et syndicats de copropriétaires. La Ville est bénéficiaire de cette DUP et les propriétaires ne souhaitant pas réaliser les travaux disposeront d'un droit de délaissement qui leur permettra de mettre la collectivité en demeure d'acquérir leur bien. Dans ce cadre, l'EPF pourra se substituer à la Ville pour la réponse à ce droit de délaissement et acquérir les biens concernés. Si en fin de démarche, il s'avère que des expropriations sont finalement nécessaires, la Ville poursuivra l'opération de restauration immobilière jusqu'à son terme.

Par ailleurs, l'EPF pourra également intervenir exceptionnellement sur des DIA, notamment s'il se révélait que l'acquéreur n'est pas en mesure de réaliser les travaux imposés par la future DUP.

L'expérimentation menée par l'EPF sur l'habitat collectif dégradé vise à :

- accompagner les collectivités dans la requalification de l'habitat collectif dégradé pour lutter contre la vacance, augmenter l'offre de logements et contribuer à la revitalisation des centralités ;
- cerner tous les éléments de blocage (problématiques d'ordre réglementaire, financier, juridique, de gestion, etc.) et examiner les solutions à apporter ;
- évaluer la plus-value que l'action de l'EPF pourrait apporter ;
- vérifier la possibilité de mobiliser les différents dispositifs de subvention dans le cadre du portage foncier.

La phase d'études (analyse des valeurs foncières et des DIA pour estimer le prix au m² des logements et des commerces, exploitation des fiches OPAH établies par les opérateurs, rencontres avec les partenaires -notamment l'ANAH- pour préciser la possibilité pour l'EPF de bénéficier des subventions, bilans d'opération, analyse de l'impact de la TVA immobilière, etc.) n'ont pas permis de solder toutes les questions, notamment celles relatives à la possibilité pour l'EPF de capter certaines subventions ou à l'impact de sa soumission à la TVA immobilière.

Aussi, dans le cadre de cette expérimentation « habitat collectif dégradé », le Conseil d'Administration de l'EPF du 25/05/2021 a acté la possibilité d'intervenir en dérogation aux critères de l'EPF pour l'habitat (pas d'obligation de production de logements locatifs sociaux ou de logements abordables) et le remboursement à la collectivité de l'éventuel surcoût généré par l'intervention de l'EPF (dans la limite de 20 % du montant d'action foncière). Cette possibilité de remboursement est explicitée à l'article « détermination du prix de revient ».

Cette expérimentation est possible pour quatre conventions opérationnelles et dans la limite d'un montant global de remboursement du surcoût de 600 000 € en tout.

- LTC disposant de la compétence Programme Local de l'Habitat, pilote l'OPAH Renouvellement Urbain, est délégataire des aides à la pierre et participe au montage des opérations avec les bailleurs sociaux.
- La Ville de Lannion assure la gestion locative des biens acquis par l'EPF, se porte garant de leur rachat et œuvre avec LTC à la recherche de solutions d'hébergement pour les occupants fragiles.

Liste des 9 adresses concernées par la présente convention opérationnelle :

Copropriétés en ORI	Monopropriétés en ORI
- 9 rue Geoffroy de Pontblanc	- 18, 20 rue des Chapeliers - 4 et 12 rue de Keriavily - 1 rue Jean du bally

Copropriétés hors ORI	Monopropriétés hors ORI
- 1 rue Geoffroy de Pontblanc	- 3 rue Geoffroy de Pontblanc - 14 rue des Chapeliers

Bien que situées hors ORI, nous proposons d'inclure les immeubles sis 14 rue des Chapeliers et 1 et 3 rue Geoffroy de Pontblanc (bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques) et à la convention en raison de l'enjeu particulier qu'ils représentent ainsi que des difficultés rencontrées, la nécessité d'une acquisition publique n'étant pas exclue sur ces deux biens.
En effet, les immeubles sis 1 et 3 rue Geoffroy de Pontblanc font l'objet d'une procédure de mise en sécurité. Le propriétaire du n°3 rue Geoffroy de Pontblanc a indiqué qu'il souhaitait vendre l'immeuble et renonçait aux travaux de restauration complète du bâtiment. Concernant l'immeuble du n°1, la situation est également bloquée mais apparemment les copropriétaires seraient prêts à vendre l'immeuble.
L'immeuble sis 14 rue des Chapeliers, très dégradé, présente les caractéristiques d'un bien en état d'abandon manifeste.

Plan de situation des 9 immeubles

❶ 1 rue Jean du Baly

❷ 4 rue de Keriavily

❸ 12 rue de Keriavily

❹ 9 rue Geoffroy. de Pontblanc

❺ 18 rue des Chapeliers

❻ 20 rue des Chapeliers

❼ 14 rue des Chapeliers Hors ORI

❽ 1 rue Geoffroy de Pontblanc Hors ORI

❾ 3 rue Geoffroy de Pontblanc Hors ORI

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

- **Densité de logements à l'hectare :** La densité actuelle est de 75 logements/ha environ, une densité d'environ 75 logements/ha est prévue (soit 25 logements ou équivalents logements minimum en cas d'acquisition de l'ensemble des biens compris dans l'ORI). Sachant qu'en cas de programme à mixité fonctionnelle, 70 m² de surface plancher de commerce/service/tertiaires/équipement équivalent à un logement
- **Pourcentage de logements aidés** : Dans le cadre de cette convention expérimentale, la dérogation totale au critère de mixité sociale sur l'ensemble de l'opération pourra être envisagée car l'OPAH-RU et le dispositif ORI ciblent des immeubles dégradés dans un secteur paupérisé du centre-ville, où le parc privé ancien, souvent inadapté, accueille des propriétaires occupants et des locataires fragiles en jouant de fait le rôle du parc social. La possibilité de s'affranchir du critère de production de Logement Locatifs Sociaux ou de logements abordables permettra éventuellement de limiter le déséquilibre financier d'opérations de réhabilitation lourde et de faciliter la mise en œuvre de montages d'opérations diversifiées pour optimiser les financements. Même si la production de ce type de logements pourra être envisagée (notamment logement abordables tels que conventionnés ANAH, BRS, PSLA…), une programmation en 100 % logement libre est acceptée.

Les Collectivités et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs détaillés ci-dessus.

La Ville de Lannion fait partie de la communauté d'agglomération Lannion Trégor Communauté qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 28 mars 2022.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles :

Des études pré-opérationnelles ont été réalisées dans le cadre de l'OPAH-RU et de la préparation de l'Opération de Restauration Immobilière par le cabinet Urbanis et son architecte (relevé, programme des travaux sur les parties communes et privatives…). Chaque immeuble ciblé dans la DUP fait l'objet d'une fiche détaillée avec des prescriptions particulières.

De ce fait, l'EPF Bretagne n'a pas vocation à accompagner des études complémentaires dans le cadre de la présente convention opérationnelle. L'EPF est cependant associé aux études menées par la Ville et l'Agglomération et aux démarches partenariales.

Eventuellement, en cas de besoin avéré, l'EPF Bretagne pourrait accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier pour la réalisation d'études ponctuelles de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations…). Les études pré-opérationnelles concernent notamment des études de sites, des études urbaines, des études de faisabilité, de pré-programmation...

Cet accompagnement a pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (urbanistique, financier, règlementaire…). L'EPF Bretagne accompagnera ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers soient pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

L'accompagnement de l'EPF Bretagne pourra porter notamment sur les actions suivantes :

- assistance pour la rédaction d'un cahier des charges et assistance au choix d'un bureau d'études ;

- assistance générale et suivi de la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers et de la perspective d'une mission de portage de la part de l'EPF Bretagne (participation de l'EPF Bretagne aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

L'Opération de Restauration Immobilière a vocation à favoriser la réhabilitation des biens. Exceptionnellement, des déconstructions partielles peuvent être nécessaires, notamment concernant certaines dépendances ou extensions afférentes aux habitations et dénuées de qualités architecturales. Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de mise en compatibilité des sols à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.
Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité et, s'il le juge opportun, à tout intervenant le nécessitant. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
  - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles : il s'agit notamment des prestations complémentaires et de la mise en place d'une surveillance environnementale
  - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique ou hydrauliques, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, plan topographique, étude géotechniques, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, études environnementales et mesures compensatoires (notamment pour démolition) etc.

  Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité permet à l'EPF Bretagne, de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières et immobilières, y compris en démembrement de propriété au besoin, libération des biens acquis (congés et résiliations de baux, fin d'occupations illégales, etc.)
  - soit à l'amiable : certain propriétaires pourraient être amenés à proposer l'achat de leur bien à la collectivité
  - soit par procédures diverses : le but premier d'une DUP ORI n'étant pas l'appropriation publique, on vise surtout ici les propriétaires qui feraient jouer leur droit de délaissement dans le cadre de la DUP ou des DIA qui pourraient intervenir sur la zone, notamment s'il se révélait que l'acquéreur n'est pas en mesure de réaliser les travaux imposés par la future DUP
  - assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures juridiques si elles concourent à la maîtrise foncière du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;

  Une acquisition en démembrement de propriété avec la Ville de Lannion ou un opérateur, pourrait être envisagée l'EPF acquérant la nue-propriété pour la majorité du prix et la Ville ou l'opérateur l'usufruit (pour une valeur modérée en adéquation avec les charges qui lui incomberont le temps de l'usufruit),
- portage foncier et notamment paiement des charges de copropriété ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux de proto réhabilitation, notamment :
  - sécurisation et mesures conservatoires
  - désamiantage/curage préalables à une réhabilitation (à l'exception du curage touchant à la structure du bâtiment)

  - déconstruction partielle
  - mise en compatibilité des sols au niveau environnemental si besoin
- accompagnement de la collectivité dans les démarches préalables à la revente (échanges avec les opérateurs, éventuellement appel à projet (ou accompagnement dans un tel AAP) pour la cession du foncier compris dans le périmètre désigné à l'article 2.1 et nécessaire à la réalisation du projet défini à l'article 1.1 ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, si des subventions lui sont attribuées, la Collectivité pourra permettre leur versement à l'EPF Bretagne pour qu'elles viennent en déduction du prix de revient.

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, y compris en démembrement de propriété.
  Si exceptionnellement la collectivité devait acquérir, directement ou par un autre opérateur qu'elle aura désigné, un bien compris dans ce périmètre, ce sera à la condition qu'une offre faite par l'EPF Bretagne n'ait pas encore été acceptée par le propriétaire. Dans ce cas, la Collectivité est invitée à tenir l'EPF Bretagne informé de ses démarches et à solliciter l'avis de l'EPF Bretagne sur l'opportunité et le prix de cette acquisition ;
- Pour les biens d'habitation, si la libération des lieux est nécessaire, une fois la libération des lieux négociée par la Ville sur les biens qu'il acquiert, l'EPF pourra signer tout protocole permettant d'assurer cette libération et payer les éventuelles indemnités afférentes
- Pour les biens autres que d'habitation, assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto-réhabilitation ou travaux conservatoires et de sécurisation.

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

	Ville de LANNION	
Adresse	**Références cadastrales**	**Contenance cadastrale**
1 rue Jean du Baly	**AI 446**	78 m²
4 rue de Keriavily	**AK 27**	235 m²
12 rue de Keriavily	**AK 309**	822 m²
9 rue G. de Pontblanc	**AI 385**	99 m²
18 rue des Chapeliers	**AI 400**	97 m²
20 rue des Chapeliers	**AI 399**	110 m²
14 rue des Chapeliers	**AI 397**	70 m²
1 rue Geoffroy de Pontblanc	**AI 389**	58 m²
3 rue Geoffroy de Pontblanc	**AI 388**	30 m²
Total		1 599 m²

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 Ville de Lannion est celui indiqué en violet sur le plan ci-après.

> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour une durée de 7ans.

Elle prendra fin à l'extinction des obligations réciproques des parties.

Il est précisé que même s'il existe une convention cadre entre l'EPF Bretagne et Lannion Trégor 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 à 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.
De même, la possibilité de signer une convention opérationnelle n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'une convention cadre.

La présente convention pourra faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de précisions qui s'avéreraient nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

La convention peut être résiliée à la demande d'une des 2 collectivités 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 lorsque l'ensemble des autres parties auront été alertées, un avis de passage étant suffisant.
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 six 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, sans que cela puisse dépasser la date de fin de portage.

Dans cette convention tripartite, c'est la Ville de Lannion qui assurera en fin de portage le rachat des biens et le remboursement des frais engagés par l'EPF durant son portage. La Ville assurera également le paiement des pénalités le cas échéant.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- indemnités liées aux évictions, frais liés aux fins d'occupations illégales ;
- coût des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement, proto-réhabilitation (déconstruction / mise en compatibilité des sols, curage-désamiantage préalable à une réhabilitation) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de pollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis ou feront l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 700 000 € (sept-cent mille Euros).

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant PLU, SPR…) et document d'orientation et de planification (SCOT, PLH…) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.
Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.
Par ailleurs, la Collectivité alertera en amont l'EPF de toute évolution envisagée de ces documents et impactant, directement ou indirectement, le périmètre opérationnel ou le projet de la présente convention. Cela permettra à l'EPF d'apprécier l'impact d'une telle évolution sur le projet à réaliser ou le prix des biens à acquérir. Elle transmettra dès approbation les documents éventuellement modifiés.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

En dehors des études évoquées au paragraphe 1.2.1, chaque partie à la présente convention peut mener tout type d'étude nécessaire à la réalisation du projet : urbanistique, architecturale, technique, financière, juridique, etc.
Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'ils leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.
La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables…) de préférence sous forme numérique.
Elle lui transmettra également tous les documents en relation avec les procédures de DUP, d'ORI et d'OPAH-RU en cours.

> 2.4.3 - Mutations foncières

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études et le secteur opérationnel.
De même l'EPF Bretagne informera sans délai la collectivité de toute acquisition, éviction ou procédure réalisée sur le secteur opérationnel.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions.
Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1er semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le stock brut hors taxes* arrêté au 31/12 de l'année précédente.
** On entend par stock brut hors taxes l'ensemble des dépenses refacturables, diminuées des recettes comptabilisées, et ce avant minoration de l'article 5.4.3, sans tenir compte de la TVA*
Si des biens arrivent en fin de portage en année N ou N+1 de l'édition du compte-rendu annuel, leur prix de revient prévisionnel, arrêté au 31/12 de l'année N-1, sera indiqué.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur la fin de l'opération. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...).

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l' (aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur les périmètres d'intervention définis à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement. A cet égard, compte tenu des délais contraints de telles procédures, **toute déclaration d'intention d'aliéner ou droit de délaissement devra être transmis sans délai à l'EPF Bretagne.**

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne.

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de l'autorité compétente de l'Etat (à la date de la présente convention : le pôle d'évaluation domaniale de la DGFiP) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de l'autorité compétente de l'Etat (notamment absence de réponse dans le délai légal) l'EPF Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de l'autorité compétente de l'Etat au bout du délai légal.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne recueillera l'accord de la Collectivité en charge du rachat du bien sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin le **30 novembre 2032**.

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien avec un minimum de 15 € par jour de retard.

A la fin du portage, les éventuels frais liés au taux d'actualisation seront inclus dans le prix de revient.

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Ville, les biens sont remis en gestion à la Ville :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis
- dès la signature du PV de remise en gestion pour les biens bâtis (sauf cas d'acquisition en démembrement de propriété, ou de revente de l'usufruit peu de temps après l'achat par l'EPF). Ce PV de remise en gestion sera l'occasion d'apprécier, avec la Ville, les éventuelles mesures de sécurisation à prendre et par qui, **étant entendu que l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion et que les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien.**

Cette remise en gestion autorise la Ville à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans le cadre de cette convention tripartite, c'est la Ville de Lannion qui assurera la gestion des biens acquis par l'EPF Bretagne.

Concernant l'éventuelle sécurisation des biens portés, les frais de celle-ci seront reportés sur le prix de revente du bien. La Ville pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;

- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments°;
- de travaux de mise aux normes ou de réparation minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers
- de l'élagage/abattage d'arbre, débroussaillage,

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation ou de travaux préalables, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Ville. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Ville en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état, ou à l'améliorer, jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire qui ne constituent pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, etc.

La Ville désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Ville visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque évènement climatique exceptionnel. La Ville informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des évènements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien.
De même, la Ville, si elle n'y procède pas elle-même en vertu de la présente convention, informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Ville donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.
Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Ville, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Ville en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à la limite de seuil de passation de marchés sur devis : l'interlocuteur désigné par la Ville sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à la limite de seuil de passation de marchés sur devis : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation, éventuellement sur un cahier des charges établi par les services techniques de la Ville.

Hors intervention par la Ville, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procèdera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

NOTA BENE : en cas d'acquisition en démembrement de propriété ou de revente de l'usufruit par l'EPF après l'acquisition, la répartition de la gestion des biens portés sera réglée par la convention d'usufruit incluse dans l'acte authentique. A défaut d'une telle convention d'usufruit ou en cas d'imprécision / lacune de ladite convention d'usufruit, les relations entre l'EPF et la Ville seront régies par la présente convention opérationnelle

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- *Gestion des locations et occupations*

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, à l'exception des charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- *Cessation des locations et occupations*

En raison du caractère particulier de la présente convention, la Ville est chargée si la situation le justifie de l'accompagnement social du dispositif ORI. En conséquence, elle devra, pour les biens d'habitation, chercher une solution de relogement (temporaire ou définitif) de l'occupant, mais seulement pour les logements dont les travaux intérieurs nécessiteraient un relogement, et en cas d'incapacité du propriétaire à proposer un nouveau logement. Une fois ce relogement trouvé, l'EPF se chargera des formalités de congé.

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge en cas de besoin avéré uniquement de la libération des biens autres que les biens d'habitation, en lien avec les collectivités notamment pour la recherche de locaux destinés au transfert des activités économiques.
L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité, notamment travaux de restructuration de réhabilitation incompatibles avec la présence d'un occupant.
En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération.

Pour ces biens autres que d'habitation, des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Ville a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. **Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la règlementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Ville.** Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières *"… ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive*".

Sauf exception, la durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.
Dans cette hypothèse, la Ville fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir partiellement

La Ville fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et pourra se faire rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procèdera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Ville visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.
Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition, qu'il le porte en pleine propriété ou en démembrement de propriété.
Dans la présente convention les biens seront considérés comme devant être réhabilités et assurés en conséquence.
Par ailleurs, la Ville pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuerait dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence. En cas de démembrement de propriété entre l'EPF et la Ville (ou son opérateur), cette dernière devra également s'assurer en conséquence.

Article 4.3 - Déconstruction partielle, dépollution exceptionnelle, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Dans le cadre d'une ORI, les biens ont vocation à être restaurés. Cependant, des dépendances ou extensions dénuées de qualité architecturale peuvent avoir vocation à être démolies au plus vite quand elles présentent des risques de sécurité. De même, un bien peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de déconstruire partiellement ou sécuriser les bâtiments.

L'EPF Bretagne procèdera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction partielle, de remise

en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à ce type de travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

Dans le cadre de cette convention expérimentale, et pour les biens qui sont en copropriété, l'EPF Bretagne pourra également apporter sa participation au financement des travaux sur les parties communes via le paiement des charges de copropriétés.

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Ville s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la durée de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Ville peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. **Cependant, si l'acquéreur désigné par la Ville fait défaut, l'engagement de rachat de la Ville perdure.**

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux…) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procèdera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Ville ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs. Dans ce cas, il pourra être demandé à l'acquéreur d'assurer ou de faire assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention, notamment les travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique et d'autres critères liés à l'occupation.

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les éventuels frais de contentieux qui ne concerneraient pas directement les procédures d'acquisitions foncières ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, charges de copropriété, réparations, entretien, sécurisation, fin d'occupation illégale...) ;
- les dépenses de proto-réhabilitation y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre des pénalités de retard au rachat

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

Seront déduites du prix de revient, lorsqu'elles existent :

- les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition ou de proto- réhabilitation des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ou demander qu'elles lui soient versées directement ;
- les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- les recettes autres que locatives.

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens portés peuvent être proposés par l'EPF Bretagne. Ils ont vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, bâtis dégradés…) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières.

Le premier dispositif (dit « Travaux ») consiste en un abattement appliqué sur le coût des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (maîtrise d'œuvre, diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques…).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition partielle et le curage-désamiantage des bâtiments, préalable à une réhabilitation ;
- la mise en compatibilité des sols :
  - sur site, pour rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,

- éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;

La réhabilitation d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur…), dans un souci d'efficience globale du projet ;

- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de sécuriser les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ainsi que suite à un dommage ;
- Les travaux de mise en sécurité et dispositifs anti-intrusion

Par contre la réhabilitation du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet, ne peut pas être sous maîtrise d'ouvrage EPF et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.
De même les charges de copropriété payées par l'EPF Bretagne relatives aux travaux sur les parties communes, ne peuvent intégrer le dispositif, les travaux n'étant pas réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF mais sous celle du syndicat des copropriétaires.

Afin de faciliter la sortie des projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Ce premier dispositif s'applique aux opérations destinées à la réalisation de constructions dont le programme global comporte au minimum 50 % de la surface de plancher consacrée à de l'habitat et/ou des activités économiques. En cela, et sous cette réserve, il s'applique également aux opérations de restructurations de locaux commerciaux et/ou tertiaires.

Le second dispositif (dit « Réhabilitation de bâti ») consiste en un abattement sur le prix de revient.

L'EPF ne procèdera à aucun travaux de réhabilitation. Cependant afin de soutenir la collectivité dans son action de préservation des bâtis existants et leur réhabilitation **le prix de revient sera minoré d'un forfait de 150 euros HT/m² (cent cinquante euros hors taxes par mètre carré) à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat et/ou locaux d'activités ou commerces.**
La maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPF n'est plus exigée pour ce dispositif, l'EPF ne pouvant statutairement procéder à de tels travaux (hors curage/désamiantage).

La revente avec minoration « réhabilitation » sera assortie d'une clause de remboursement de ladite minoration par l'acquéreur en cas de non réalisation des travaux prescrits par l'ORI dans un certain délai.

Les opérations à dominante habitat pourront prétendre à ce dispositif. Au sein des opérations « développement économique », seules les opérations concourant au maintien et à l'implantation d'activités économiques ou de commerces dans le tissu urbain, et notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, sont concernées par le présent dispositif.

Ces deux dispositifs de minoration sont cumulables. Ainsi un même bien peut bénéficier d'une minoration « travaux » au titre d'opérations de désamiantage-curage et d'une minoration « réhabilitation » à la revente du bien. Cependant le cumul se fait dans le cadre d'un double plafond :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux…) et le montant auquel un ou plusieurs prospects est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires. Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait

aménagement de 20€/m² foncier (vingt euros par mètre carré de foncier) pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif**.

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :
Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des acquisitions et des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.
Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.
Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, surfaces plancher réhabilitées…) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des règlementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

C'est au moment de la cession que la minoration (premier ou second dispositif ou cumul des deux) sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur et de l'acquéreur particulier faisant mention soit des charges foncières au vu des différentes typologies de logements adossée à un bilan, soit du prix d'achat proposé ;
- plan de financement de l'opérateur;
- éventuellement, recettes de loyers escomptées dans un délai cohérent au regard de la nature de l'activité pour un exercice de capitalisation des loyers ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.
Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.
Ainsi, en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 60 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que les dispositifs de minoration foncière « Travaux » et « Réhabilitation » pourraient être mis en œuvre.

> 5.4.4 - Dispositif particulier de remboursement des surcoûts éventuels entraînés par l'intervention de l'EPF à la Collectivité

Le PPI 2021-2025 de l'EPF Bretagne met en avant le nécessaire soutien à la réhabilitation de bâti :
Page 51 : « *Pour expérimenter la pertinence et l'apport d'un portage foncier, en vue de répondre à ces problématiques et affiner les montages possibles, l'EPF se rapproche des collectivités souhaitant*

s'impliquer dans la requalification de copropriétés et propose d'établir des plans d'actions partagés qui identifieraient les acteurs et moyens financiers à mobiliser, les immeubles ou îlots ciblés, ceci dans la perspective d'établir une programmation pluriannuelle d'intervention. Pour engager cette action, l'EPF cible une à trois Villes par département. »
Page 60 : *« Le présent PPI ouvre des possibilités nouvelles pour accompagner les opérations de réhabilitation, mais plusieurs dispositifs d'aide à ce type d'opérations sont récents ou en construction (dispositif « De Normandie dans l'ancien », dispositifs propres aux ORT, aides de l'ANAH et bien d'autres…). L'EPF Bretagne veille donc à ce que ses propres modes d'intervention soient cohérents et complémentaires à ceux existants ou émergeant par ailleurs. Il se donne les moyens d'être en alerte et force de proposition sur ces questions. Dans le prolongement de ce qui est présenté plus haut, l'EPF renforce son expérimentation pour mieux accompagner les collectivités dans la requalification de* ***copropriétés dégradées*** *»*

Dans ce cadre expérimental, l'EPF Bretagne a travaillé avec la Ville de Lannion et Lannion Trégor Communauté, afin de déterminer si son intervention dans le cadre de la lutte contre l'habitat collectif dégradé (en monopropriété ou en copropriété) pouvait être profitable à la Collectivité.
En effet, si l'EPF apporte un soutien financier et logistique certain à ces opérations, par le portage foncier et l'ingénierie qu'il apporte, ses statuts peuvent révéler quelques freins à son action :

- impossibilité pour l'EPF d'effectuer des travaux de réhabilitation, ce qui implique de trouver un montage juridique spécifique si l'on souhaite que ces travaux soient faits pendant le portage
- double frais d'acte si nécessité de revente à l'opérateur pour ces travaux avant revente à l'acquéreur final
- application de la TVA immobilière aux reventes effectuées par l'EPF
- apparition de nouveaux dispositifs de subvention dont la doctrine d'attribution n'est pas encore complétement stabilisée et dont la captation par l'EPF (ou la collectivité via un portage EPF) n'est pas assuré.

Malgré des simulations financières faites en interne et des contacts préalables avec différents partenaires subventionneurs, toutes ces questions demeurent et il est apparu nécessaire d'engager l'expérimentation de manière effective et opérationnelle pour y répondre.

Afin de garantir à la Collectivité qu'elle ne serait pas perdante en faisant appel à l'EPF, celui-ci s'est engagé, par le biais de la délibération n°C-21-18 du 25 mai 2021 de son conseil d'administration, à prendre à sa charge les éventuels surcoûts de l'intervention EPF qui ne seraient pas compensé par les avantages de son intervention, ceci dans la limite de 20 % du montant d'action foncière et d'un montant plafond de prise en charge arrêté par convention opérationnelle expérimentale.
A l'issue de la convention il sera donc fait un « bilan des « plus » et des « moins » apports par l'intervention de l'EPF et si le bilan s'avère déficitaire, la différence sera remboursée par l'EPF à la collectivité dans la double limite de 20% du montant d'action foncière effectivement engagé et de 150 000 €.

Les « plus » (i.e. : les avantages à l'intervention de l'EPF) sont :

- les minorations « travaux » (démolition partielles, désamiantage-curage) et « réhabilitation de bâti »
- l'encaissement de subventions en direct permettant de faire baisser la compensation « prix de revient/prix de vente » que doit parfois payer la collectivité et la TVA qui s'y rattache
- l'avance de Trésorerie EPF (les collectivités ne consacrent à l'opération que le Budget nécessaire aux compensations « prix de revient - prix de vente » et à la gestion sociale de l'opération) et les économies de frais financiers afférentes

Les éventuels « moins » (i.e. : les surcoûts dus à l'intervention de l'EPF) sont :

- l'application de la TVA immobilière à la revente des biens par l'EPF, si cette TVA s'avère non récupérable par l'acquéreur (opérateur, syndicat des copropriétaires, acquéreur final…) engendrant un surcroît de déficit foncier
- refus de l'octroi d'une subvention en raison de la propriété (totale ou partielle, pleine ou démembrée) de l'EPF
- surcoût d'une acquisition-revente (ex : doubles frais d'acte) alors qu'il aurait été préférable d'opérer une acquisition directe par l'opérateur réhabilitant l'immeuble
- interdiction statutaire de l'EPF d'être maître d'ouvrage de travaux de réhabilitation

Si le bilan final devait s'avérer négatif pour la collectivité, la somme correspondante à ce déficit, dans la limite du double plafond indiqué ci-dessus, serait versée par l'EPF Bretagne à la Ville (chacune pour la part lui revenant) par le biais d'un règlement direct ou d'une diminution du prix de revient des biens portés.

> 5.4.5 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

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, 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 la Collectivité 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 la Collectivité 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, la collectivité 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 la collectivité.

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 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié, sans attendre la publication au service de la publicité foncière.

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une

pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La présente possibilité de pénalité sera formalisée par une clause spécifique (« clause pénale » ou « stipulation de pénalité ») dans l'acte de vente à la collectivité. Elle pourra être reportée sur le porteur de projet choisi par la collectivité, par le biais de cette même clause dans l'acte de vente à son profit.

Par ailleurs, les obligations, notamment de travaux, à respecter par les acquéreurs dans le cadre de l'opération de restauration immobilière seront également intégrés aux actes de vente par l'EPF et feront également l'objet d'une clause pénale ou de tout autre dispositif coercitif prévu par l'ORI.

La conformité du projet réalisé aux engagements pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération

Fait en trois exemplaires

A
Le

Pour la Ville de Lannion,
Le Maire,

M. Paul LE BIHAN

A Rennes,
Le

Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,
La Directrice Générale

Mme Carole CONTAMINE

A
Le

Pour Lannion Trégor Communauté,
Le Président,

M. Gervais EGAULT