ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

APPROBATION DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES COMMUNE DE GUIPRY-MESSAC / ETAT

BIENS SINISTRES A PLUS DE 50% DE LEUR VALEUR VENALE A LA SUITE D'INONDATIONS « FONDS BARNIER »

Délibération n°B-25-79

Le Bureau, réuni le 25 novembre 2025

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 2121-29 à L 2121-34,

Vu l'arrêté ministériel du 6 février 2025 portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle,

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,
- 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 <u>limitée</u> :
  - 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 Vallons de Haute Bretagne Communauté et l'EPF Bretagne le 21 février 2022,

Vu le projet de convention cadre entre l'Etat et l'EPF Bretagne au titre du dispositif « Fonds Barnier », présenté à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF Bretagne du 25 novembre 2025,

Considérant que, reconnue en état de catastrophe naturelle, la commune de Guipry-Messac souhaite maîtriser les biens sinistrés à plus de 50% de leur valeur vénale et éligibles au « Fonds Barnier » dans le but d'y réaliser des travaux de sécurisation et de démolition afin de réduire l'exposition des populations aux risques naturels,

Considérant que ce projet de préservation du risque naturel nécessite l'acquisition d'emprises foncières situées sur le territoire communal de Guipry-Messac,

Considérant que le coût lié aux acquisitions et aux travaux de sécurisation et de démolition justifient l'intervention de l'EPF Bretagne,

Considérant que le projet que portera la commune de Guipry-Messac 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 Guipry-Messac et l'Etat une convention opérationnelle,

Considérant que, sollicité par l'Etat et la commune de Guipry-Messac l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe à la présente délibération, que cette convention 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 Guipry-Messac afin de déclarer ce foncier inconstructible,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Guipry-Messac d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de convention opérationnelle à passer avec la commune de Guipry-Messac et l'Etat 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

Approuvé par le Préfet de Région

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

Ludovic MAGNIER

Signé électroniquement le 09/12/2025 par Ludovic MAGNIER

Philippe HERCOUET

Signature numérique de Philippe HERCOUET
Date : 2025.12.08 09:09:49 +01'00'

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE GUIPRY-MESSAC
ETAT

BIENS SINISTRES A PLUS DE 50% DE LEUR VALEUR VENALE A LA SUITE D'INONDATIONS « FONDS BARNIER »

Entre

La commune de GUIPRY-MESSAC dont le siège est situé Rue Saint Abdon, 35480 GUIPRY-MESSAC, identifiée au SIREN sous le n°200 054 864, représentée par son Maire Thierry BEAUJOUAN, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du XXXX,
Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'État, représenté par Monsieur Amaury DE SAINT-QUENTIN, Préfet d'Ille-et-Vilaine

Ci-après désignée "l'Etat",

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 25 novembre 2025,
Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

Sommaire

PRÉAMBULE 3

La commune de GUIPRY-MESSAC 3

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne 3

CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION 6

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité 6

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne 7

CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION 9

Article 2.1 - Périmètres d'intervention 9

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation 10

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne 11

Article 2.4 - Transmission de données 11

Article 2.5 - Dispositif de suivi 12

Article 2.6 - Contentieux 12

CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE 13

Article 3.1 - Modalités d'acquisition 13

Article 3.2 - Prix d'acquisition 15

Article 3.3 - Durée du portage 15

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul 15

CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE 16

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis 16

Article 4.2 - Assurance 19

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne 19

CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS 20

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis 20

Article 5.2 - Conditions juridiques de la revente 20

Article 5.3 - Détermination du prix de cession des biens acquis 20

Article 5.4 - Paiement du prix lors de la revente 21

Article 5.5 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet 21

Préambule

La commune de GUIPRY-MESSAC

Guipry-Messac est une commune nouvelle située au sud du département d'Ille-et-Vilaine. La commune bénéficie d'une position péri-urbaine entre Rennes et Redon et d'une accessibilité intéressante : Gare TER et axes RD 177 (Rennes-Redon) - RN 137 (Rennes-Nantes).

La commune de Guipry-Messac est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Vallons de Vilaine, qui identifie la commune comme « pôle de bassin de vie ».

Le Document d'Orientation et d'Objectif du SCOT fixe plusieurs objectifs :

- Permettre l'accueil de nouveaux habitants avec la production de 87 logements par an sur la commune de Guipry-Messac ;
- Economiser et optimiser l'espace en limitant l'étalement urbain ; le SCOT préconise une densité moyenne globale de 23 log/ha pour les pôles de bassin, et 15 logements/ha par opération ;
- Renforcer le rôle des centralités ;
- Répondre aux besoins en équipements et services et favoriser une stratégie d'aménagement commercial qui structure une offre diversifiée et équilibrée sur le territoire.

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 <u>à titre subsidiaire,</u> 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.

La France a été marquée en début d'année 2025 par des évènements climatiques extrêmes (épisodes orageux particulièrement violents, accompagnés de précipitations intenses).
Du fait de la survenue de ces évènements, par arrêté ministériel du 06 février 2025 une liste de 112 communes ont été reconnues en état de catastrophe naturelle au plan national dont 70 communes pour le seul département d'Ille-et-Vilaine.

La crue du fleuve « La Vilaine », le 08 janvier 2025 sur la commune de Guipry-Messac en Ille-et-Vilaine, a en effet engendré d'importants dommages matériels et des dégâts considérables aux habitations des quartiers résidentiels situés aux abords du fleuve (secteur MALON à Guipry-Messac notamment).
Certains biens ont ainsi perdu l'équivalent de 50% de leur valeur vénale.
Si les pertes humaines ont pu être évitées, l'ampleur des dommages de cet épisode intense a conduit la commune de Guipry-Messac, à étudier toutes les solutions envisageables pour protéger les populations.

Après analyse des services de l'Etat, il ressort de ces investigations qu'il est nécessaire de recourir à la procédure d'acquisition amiable d'un certain nombre de biens, par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM), seule solution à ce stade permettant de lever la menace grave pour la vie humaine. En l'état actuel, 7 biens ressortent comme ayant donné lieu à des demandes de renseignements sur le dispositif de rachat et pouvant de ce fait faire l'objet d'une acquisition puis d'une démolition. A ce jour, un seul a fait l'objet d'une demande de rachat par la voie du dispositif d'acquisition amiable.

Les articles 85 et 224 de la loi de finances n°2020-1721 du 29 décembre 2020 ont introduit les établissements publics fonciers comme bénéficiaires des subventions issues du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs, au même titre que la commune ou un groupement de communes dans le cadre des acquisitions amiables des biens des propriétaires sinistrés.

Aussi, l'EPF sera mobilisé afin de se porter acquéreur des biens sinistrés concernés par la présente démarche, en assurer le portage et procéder aux travaux de déconstruction des bâtiments existants permettant de supprimer l'exposition des occupants au risque inondation.

Le foncier sera ensuite rétrocédé à la commune de Guipry-Messac. Le foncier sera déclaré inconstructible par la commune de Guipry-Messac dans son document d'urbanisme dans les 3 ans suivant l'acquisition du bien par l'EPF Bretagne.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de déterminer :

Les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFB pourra acquérir les biens concernés par le dispositif dit « Fonds Barnier » ;

Les engagements de l'Etat dans le cadre de l'instruction des demandes ;

Les engagements de la commune de Guipry-Messac quant à l'association de la démarche et aux modalités d'acquisition du foncier à terme.

L'Etat et l'EPFB ont précisé dans une convention spécifique, le cadre de leur intervention au titre du dispositif « Fonds Barnier ». La présente convention opérationnelle vient décliner cette convention cadre.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

La crue de La Vilaine, le 08 janvier 2025, sur la commune de Guipry-Messac, en Ille-et-Vilaine, a engendré d'importants dommages matériels et dégâts aux habitations des quartiers résidentiels, situés en zone inondable au titre du PPRi Vilaine. L'ampleur des dommages a conduit la commune, assistée de l'Établissement Public Territorial de Bassin (EPTB) « Eaux et Vilaine », à communiquer auprès de ses administrés sur la réduction de leur vulnérabilité et de celle de leurs biens.
Deux démarches complémentaires ont ainsi pu être engagées :
- la réalisation de diagnostics et travaux de réduction de la vulnérabilité menés par l'EPTB,
- et l'acquisition amiable par le Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) des biens sinistrés à plus de 50% de leur valeur vénale, suite à reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

La loi n°2020-1721 du 29/12/2020 introduit les EPF comme bénéficiaires des subventions issues du FPRNM.

Une convention-cadre approuvée par le conseil d'administration de l'EPF Bretagne du 25 novembre 2025 entre l'Etat et l'EPF Bretagne organise l'intervention de ce dernier et les modalités de perception de subvention dans le cadre du Fond Barnier.

L'intervention de l'EPF Bretagne au regard de cette convention-cadre doit se décliner au travers de convention opérationnelle avec les communes qui solliciteraient son intervention.

Dans ce contexte, le présent projet de convention opérationnelle porte sur l'acquisition, par l'EPF Bretagne, de certains biens sinistrés sur le territoire communal (estimé à un nombre de 7 biens pour lesquels les propriétaires ont déposé des demandes de renseignement), et éligibles à une acquisition amiable dans le cadre de la procédure prévue, et leur démolition/sécurisation par l'EPF.

A l'issue de l'intervention de l'EPF Bretagne, le foncier déconstruit (parcelle rendue inconstructible au document d'urbanisme) sera rétrocédé à la commune de Guipry-Messac au prix de revient, déduction faite des subventions au titre du FPRNM, dont l'EPF sera désigné bénéficiaire dans le cadre de ce projet comme prévu par les articles 85 et 224 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

A travers le projet « Fonds Barnier » objet des présentes, la Collectivité s'engage faire démolir le bâti existant pour limiter l'exposition au risque inondation et déclarer à l'issue de l'intervention le foncier inconstructible dans son document d'urbanisme.

La Collectivité 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 commune de Guipry-Messac fait partie de la communauté de communes Vallons de Haute Bretagne Communauté qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 21/02/2022.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Diagnostics techniques

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.

> 1.2.2 - 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, libération des biens acquis (congés et résiliations de baux, fin d'occupations illégales, etc)
- soit à l'amiable ;
- soit par procédures diverses (expropriation, préemptions, etc.) uniquement avec l'accord de la collectivité ;

assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures juridiques (ex : biens sans maître, parcelle en état d'abandon manifeste, arrêtés de mise en sécurité, etc.) si elles concourent à la maîtrise foncière du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;

sécurisation des biens portés ;

portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;

Il est à noter que les biens ainsi acquis et portés par l'EPF Bretagne dans le cadre de la présente convention le sont au titre de réserve foncière en vertu des dispositions de l'article L 221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques pour le compte de la Collectivité.

recouvrement / perception de charges diverses ;

réalisation de travaux, notamment de sécurisation, désamiantage/curage préalables à une réhabilitation (à l'exception du curage touchant à la structure du bâtiment), déconstruction/mise en compatibilité des sols ou mesures conservatoires ;

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, la Collectivité pourra permettre le versement direct des subventions 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 :

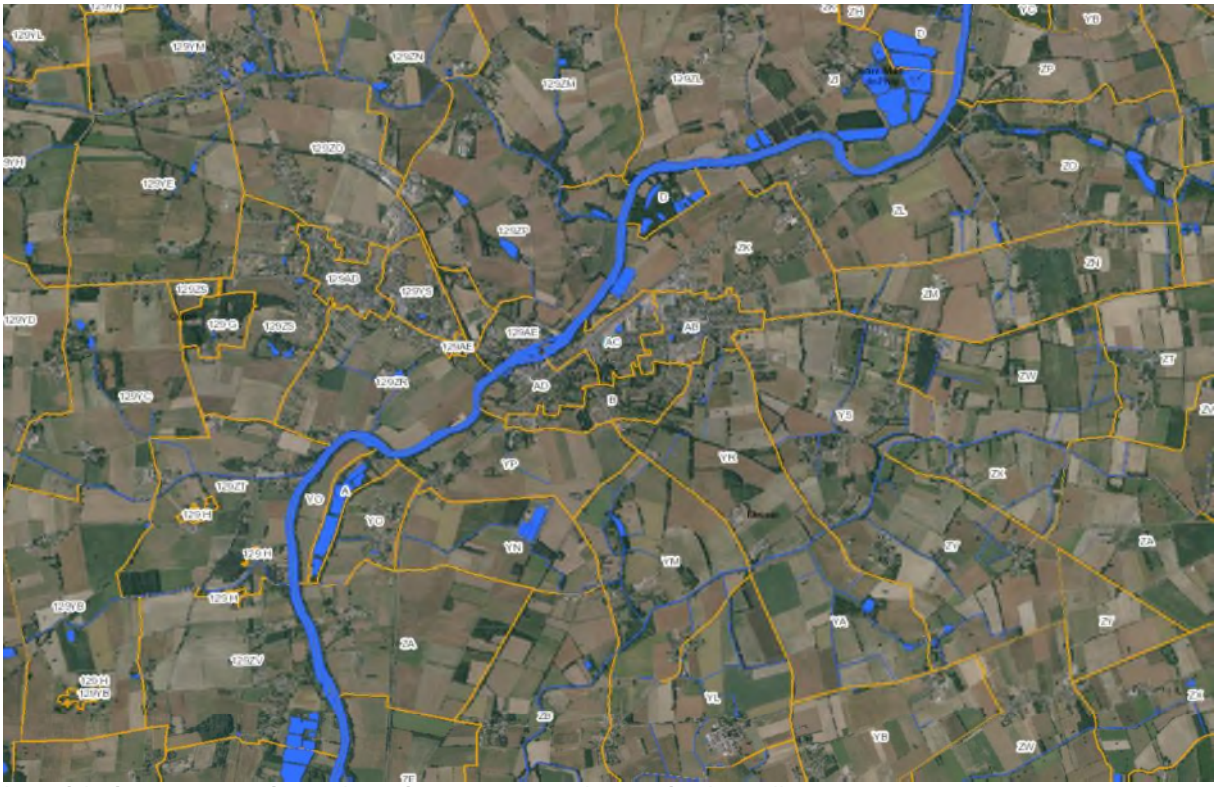
acquérir tous les biens fonciers et immobiliers.

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 ;

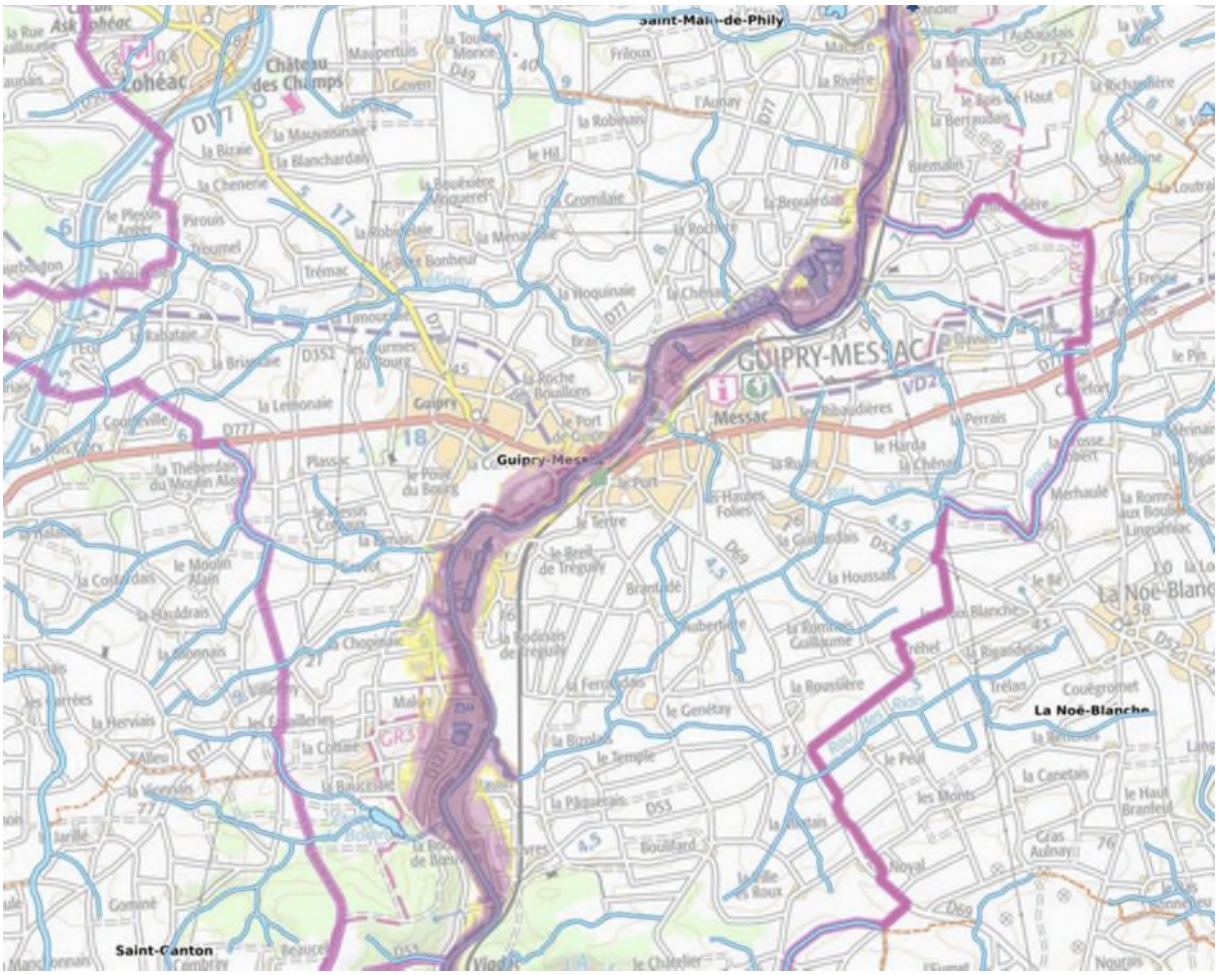
assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;

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 aménagement (désamiantage/curage, déconstruction/mise en compatibilité des sols) ou travaux conservatoires et de sécurisation.



Le périmètre concerné par la présente convention opérationnelle porte sur l'ensemble du territoire communal



Cartographie de l'aléa de référence inondation Q100 mise à jour pour le territoire communal de Guipry-Messac

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.

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

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 la communauté de communes Vallons de Haute Bretagne 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 a 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 de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le Bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective 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.

Le projet décrit à l'article 1.1 ne bénéficie pas d'aide financière de l'EPF, l'ensemble des dépenses qui seront réalisées par l'EPF étant prises en charge au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM).

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 (déconstruction / mise en compatibilité des sols, 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 sera imputé sur le prix de revente des biens acquis ou fera 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 1.500.000€

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, Carte communale, AMVAP…) 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 (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables…) de préférence sous forme numérique.

> 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.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité 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.

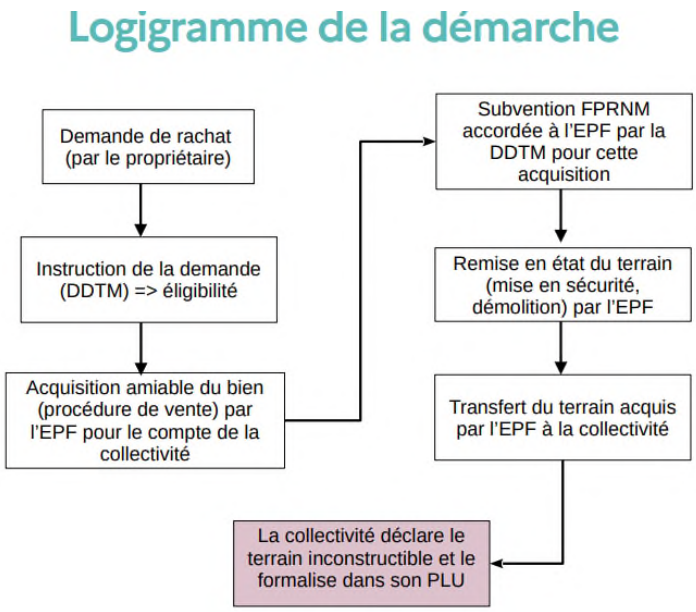
Article 2.6 - Contentieux

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 le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet dans le cadre de négociations amiables et conformément au dispositif prévu au titre du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM) dit « Fonds Barnier ».



Phase	L'Etat	L'EPF
Préalable	La DDTM : - Étudie les biens sinistrés et dresse la liste des biens éligibles pour lesquels les moyens de sauvegarde et de protection des populations sont plus coûteux que le montant de l'indemnité d'acquisition et le tout de démolition ; - Transmet la liste des biens à l'EPF ; - Informe les communes concernées et réceptionne le cas échéant la délibération initiale de la commune dressant la liste des biens concernés par l'engagement du dispositif ; - Réceptionne tous éléments précisant les conditions et montant d'assurances perçues (et factures travaux) pour chaque sinistré.	- L'EPF propose à la commune concernée une convention d'intervention foncière cadrant ses modalités d'intervention
Réception d'une demande d'acquisition	La DDTM : - Vérifie l'éligibilité et l'opportunité d'une intervention du fonds et en	Pour les dossiers éligibles transmis par la DDTM : - Prend contact avec le propriétaire afin de lui rappeler les étapes à

	avise le propriétaire, la commune et l'EPF ; - Établit sur la base des éléments fournis par le propriétaire (indemnité d'assurance perçue, facture de travaux de remise en état) le montant restant à charge sur le FPRNM pour l'acquisition, correspondant au montant qui sera versé au propriétaire par l'EPF. La DDTM, la commune et les vendeurs valident la fiche de pré-accord de l'acquisition (annexe 2) préparée par l'EPF.	venir et obtenir son accord pour accéder à son bien en vue de l'établissement des diagnostics liés aux risques structurels imposant des travaux de sécurisation ou l'éventuelle démolition ; - Sollicite l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE) qui rendra son évaluation, incluant l'indemnité de remploi ; - Communique l'avis de la DIE à la DDTM ; - Estime le montant des travaux de sécurisation et de démolition et le communique à la DDTM ; - Prépare la fiche de pré-accord (annexe 2) de l'acquisition (différence entre prix DIE et montant assurance). Après validation de la fiche par DDTM/Mairie/vendeurs, l'EPF formalise une offre écrite au propriétaire en vue d'obtenir un accord sur le prix.
Engagement formel des parties pour l'achat par l'EPF et travaux de démolition	La DDTM réceptionne la fiche d'engagement financier (annexe 3) et la signe.	Après accord des vendeurs : - Prépare la fiche d'engagement financier et la transmet à la DDTM (annexe 3) ; - Procède à l'achat selon les termes convenus (acte notarié) ; - Procède aux travaux de sécurisation et de démolition.
Revente à la commune		Procède à la revente au profit de la commune signataire de la convention opérationnelle à au prix de revient diminué des sommes perçues par le FNRPM, après délibération du Conseil municipal, avec engagement de l'acte de cession par la collectivité de rendre/maintenir le terrain inconstructible dans les trois ans dans les trois ans de l'acquisition.
Suivi global	La DDTM communique les bilans à la DREAL (tableau de l'annexe 1 complété et accompagné des documents justificatifs adéquats), en s'appuyant sur les justificatifs fournis par l'EPF	Se charge du suivi des acquisitions et travaux de sécurisation et démolitions, qu'il communique à la DDTM

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, prise en compte du caractère exceptionnel d'un bien à préserver, etc.

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 la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) (ou de tout organisme qui y serait substitué).

La DDTM indiquera à l'EPF les biens éligibles à son intervention. L'EPF se chargera de solliciter la DIE pour un avis de valeur, l'estimation servant de base au calcul de l'indemnisation.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin le **25 février 2033**

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 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1er janvier suivant la décision de changement du taux.

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 Collectivité, les biens sont remis en gestion à la Collectivité :

- à la suite des travaux de sécurisation des biens bâtis menés par l'EPF Bretagne,
- puis à la suite des travaux de déconstruction menés par l'EPF Bretagne en tant que maître d'ouvrage.

Concernant l'éventuelle sécurisation des biens portés, les frais de celle-ci seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité 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 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 Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité 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), intrusion, dégradation, etc. ;

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité 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 Collectivité 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 Collectivité 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 Collectivité 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 Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité 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 Collectivité 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 collectivité.

Hors intervention en régie par la Collectivité, 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.

> 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

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.
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,
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. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.
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 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiétement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité 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.

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne assure sa responsabilité civile pour les biens non remis en gestion à la Collectivité.
La remise en gestion ou la cession de l'usufruit d'un bien à la Collectivité par l'EPF Bretagne opère un transfert de la garde du bien. La Collectivité est donc susceptible de voir sa responsabilité civile engagée au titre de ce transfert de garde, il lui appartient de s'assurer contre ce risque.

Tous les biens acquis par l'EPF dans le cadre du dispositif FPRNM ont vocation à être démolis et seront rendus inconstructibles.

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

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention sont destinés à la démolition. Toutefois si le sort d'un bien n'est pas fixé, ou qu'il est nécessaire d'acquérir un autre bien avant de procéder à sa démolition, ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

Comme mentionné à l'article 3.1. la collectivité précisera, au moment de la transmission de la demande d'instruction, pour chaque acquisition envisagée et préalablement à l'acquisition de toute parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver de façon exceptionnelle un bâtiment existant (bâtiment classé ou petit patrimoine à conserver…).

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 réalisera, dans le cadre du dispositif Fonds Barnier, tous travaux, et opérations foncières permettant « réduire l'exposition au risque », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, 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).

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la durée de portage et au prix de revient.

Article 5.2 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité prendra 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 pourront avoir lieu par acte administratif au profit de la Collectivité. 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 comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention et notamment une clause pénale en cas de non-déclaration par la collectivité du caractère inconstructible du bien dans les 3 ans suivant l'acquisition par l'EPF. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes.

A l'issue du portage, l'Etat (DDTM) s'assurera du caractère inconstructible du bien acquis et porté par l'EPF au document d'urbanisme et du maintien de l'effectivité de ce caractère inconstructible sur le long terme.

Article 5.3 - 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 déduction faite des subventions au titre du FPRNM, dont l'EPF sera désigné bénéficiaire dans le cadre de ce projet comme prévu par les articles 85 et 224 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021.

> 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, réparations, entretien, sécurisation, fin d'occupation illégale...) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, mise en compatibilité des sols, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

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 savoir les subventions au titre du FPRNM, dont l'EPF sera désigné bénéficiaire dans le cadre de ce projet comme prévu par les articles 85 et 224 de la loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 ;
  les recettes autres que locatives.

Article 5.4 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession. Le prix de cession est calculé à partir du coût de revient, et après déduction des subventions d'investissement perçues par l'EPF au titre du FPRNM. L'EPF, compte-tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, soumet la revente des biens acquis au régime de la TVA applicable au moment de cette revente. La TVA est ajoutée au prix de cession.

Article 5.5 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 3 ans suivant l'acquisition du bien (par l'EPF) la collectivité ne déclare pas le bien comme inconstructible, 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 avant déduction du Fonds de Prévention des Risques Naturels Majeurs (FPRNM).

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.

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

Au surplus, il est par ailleurs rappelé qu'au titre de l'article D561-12-1 du code de l'environnement, que l'Etat peut demander le remboursement à la collectivité des sommes perçues au titre du FPRNM si les terrains ne sont pas rendus inconstructibles dans les trois ans de leurs acquisitions, par l'intermédiaire d'un EPF.

Fait en 3 exemplaires originaux

Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne
La Directrice Générale
Mme Carole CONTAMINE

Pour la commune de Guipry-Messac
Le Maire,
M. Thierry BEAUJOUAN

Pour la Préfecture d'Ille-et-Vilaine
Le Préfet