



APPROBATION DE L'AVENANT N°6 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE DU 04 mai 2010 COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT SECTEUR « Capitaine-Cook »

Délibération n° B-25-90

Le Bureau, réuni le 25 novembre 2025,

Vu l'article R 321-9 du Code de l'Urbanisme, autorisant le Directeur Général à passer des contrats, des actes d'acquisition, aliénation, échange,

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), et notamment :

son article 2 qui dispose que les missions de cet établissement peuvent être réalisées pour le compte des collectivités territoriales, de leurs groupements ou de leurs établissements publics, en application de conventions passées avec eux

son article 11 qui dispose que le Conseil d'Administration approuve ces conventions et que ce pouvoir d'approbation peut être délégué au Bureau,

Vu le règlement intérieur de cet établissement, modifié par délibération du Conseil d'Administration n°C-25-11 en date du 01 juillet 2025, et ses annexes ;

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

les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière passées sur la base d'une convention cadre ainsi que leurs avenants

les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant inférieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre, ainsi que leurs avenants

en cas d'urgence avérée et motivée, s'agissant notamment de l'exercice du droit de préemption, les conventions opérationnelles et conventions de veille foncière d'un montant supérieur à un million d'euros hors taxes passées en l'absence de convention cadre

Vu l'arrêté ministériel du 4 décembre 2024 portant renouvellement du mandat de la directrice générale de l'EPF Bretagne,



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

la réalisation d'opérations en renouvellement urbain

la priorité portée sur les opérations de logements, et notamment de logements locatifs sociaux, en respectant un taux minimal de production 20% de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI (ou dérogations décrites dans le PPI)

la recherche d'une certaine densité, suivant un ratio minimal de 20 logements par hectare

la restructuration des zones ou fonciers d'activités économiques existants

la maîtrise de secteurs intégrés à des périmètres de risques technologiques ou naturels

A titre subsidiaire, la préservation d'espaces naturels remarquables menacés et l'action foncière concertée en faveur de l'installation de jeunes agriculteurs

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

aux démarches globales de revitalisation des centres-bourgs engagées par les collectivités

aux possibilités de restructuration des friches ou emprises foncières délaissées,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'EPF Bretagne n° C-20-16 du 8 décembre 2020 donnant délégation de compétences à la Directrice Générale,

Vu la convention cadre signée entre la CA Quimperlé Communauté et l'EPF Bretagne le 10 janvier 2022,

Vu la convention opérationnelle d'actions foncières signée entre l'EPF Bretagne et la commune de Clohars-Carnoët, le 04 mai 2010,

Vu l'avenant n°1 en date du 24 octobre 2011 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°2 en date du 17 janvier 2018 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°3 en date du 11 octobre 2021 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°4 en date du 05 juin 2023 à la convention opérationnelle précitée,

Vu l'avenant n°5 en date du 28 décembre 2023 à la convention opérationnelle précitée,

Vu la délibération n°2011-16 du Conseil d'Administration de l'EPF Bretagne du 18 mai 2011 fixant de nouvelles modalités de perception du taux d'actualisation,

Vu le projet d'avenant n°6 à la convention opérationnelle précitée annexé à la présente délibération,

Considérant que la commune de Clohars-Carnoët, souhaite réaliser un programme d'activité économique sur le site Capitaine Cook,

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

Considérant également que depuis la signature de cette convention, l'EPF Bretagne a modifié ses modalités de perception du taux d'actualisation,

Considérant l'intérêt de conclure un avenant prenant en compte ces modifications,

Considérant que cela ne modifie pas les engagements de la commune quant aux objectifs de l'EPF Bretagne à savoir :

- Privilégier les opérations de restructuration
- Viser la performance énergétique des bâtiments
- Le respect du cadre environnemental
- Limiter au maximum la consommation d'espace,

Considérant que l'EPF Bretagne a proposé un projet d'avenant, joint à la présente délibération, qui modifie l'article 4 de la convention initiale,

Le Bureau, après en avoir délibéré :

Approuve le projet de d'avenant n°6 à la convention opérationnelle du 04 mai 2010 à passer avec la commune de Clohars-Carnoët, et annexé à la présente délibération,

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

Nombres de votants : 11

Nombre de voix POUR : 11

Nombre de voix CONTRE : 0

Nombre d'abstentions : 0

Monsieur le Président du Conseil
d'Administration de l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne

Philippe HERCOUËT

Approuvé par le Préfet de Région

*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
HERCOUËT

Signature numérique de
Philippe HERCOUËT

Date : 2025.12.08
09:19:25 +01'00'

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

Avenant n°6 à la convention opérationnelle d'actions foncières COMMUNE DE CLOHARS-CARNOËT SECTEUR « CAPITAINE-COOK »

Entre

La commune de Clohars-Carnoët dont le siège est situé 1 place du Général De Gaulle, 29360 CLOHARS-CARNOËT, identifiée au SIREN sous le n°212900310 représentée par son Maire Monsieur Jacques JULOUX, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du XXXX,
Ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, sis 14 avenue Henri Fréville - CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer le présent avenant par délibération du Bureau en date du 25 novembre 2025.
Ci-après désigné "l'EPF Bretagne"

D'autre part,



Préambule

Le 4 mai 2010, la commune de Clohars-Carnoët et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ont signé une convention opérationnelle d'actions foncières qui indiquait :

*« Dans la mesure où l'avancement du projet urbain détermine la nature des actions foncières à conduire sur les périmètres définis conventionnellement, la présente convention a vocation à évoluer dans le cadre d'avenants **au fur et à mesure que la Commune s'engage dans la définition et la réalisation de son projet.***

Foncier de Bretagne intervient dans le cadre des orientations et dispositions des éléments de cadrage du Programme Pluriannuel d'Intervention approuvé, par délibération de son Conseil d'Administration le 16 octobre 2009. A ce titre, l'accroissement et la diversification de l'offre de logements, avec une part significative de logements à caractère social, ainsi que l'accompagnement et la consolidation du développement économique, dans un cadre de développement durable, et conformes aux objectifs de cohésion sociale et territoriale, sont deux priorités retenues par le Conseil d'Administration.

Les objectifs de la Commune, et plus spécifiquement sur le développement économique, correspondent aux priorités et modalités d'intervention de Foncier de Bretagne.

La commune de Clohars-Carnoët et Foncier de Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de logements et d'activités, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la Commune. »

Aux termes de cette convention opérationnelle, la Collectivité a sollicité l'EPF Bretagne pour l'acquisition d'un tènement foncier correspondant à l'ancienne usine « Capitaine Cook » sur le Port de Doëlan et à la maison d'habitation enchassée dans l'ancienne usine.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant n°1 signé entre l'EPF Bretagne et la commune de Clohars-Carnoët le 24/10/2011, modifiant le périmètre d'intervention et le taux d'actualisation (à noter que ce taux d'actualisation a été supprimé pour la durée du portage postérieure au 01 janvier 2016).

La mise en œuvre opérationnelle du projet ayant pris du retard, un avenant n°2, n°3 et N° 4 ont été signé respectivement les 17 janvier 2018, 11 octobre 2021 et 5 juin 2023 pour lisser et prolonger la durée de portage jusqu'au 31 décembre 2022.

Un porteur de projet a été trouvé en 2019 pour le site (hébergements, restauration et activités) puis un compromis de vente entre l'EPF Bretagne et la société DELPHES a été signé le 06 août 2021.

Le Permis de construire déposé en mai 2022 a fait l'objet d'un recours contentieux. Un avenant n° 5 a été signé le 28 décembre 2023 afin d'allonger la durée de portage et prendre en compte ces délais.

Le Contentieux sur le permis de construire conduit à retarder la cession au porteur de projet.

Le jugement définitif, en intégrant le l'appel et cassation devrait avoir lieu d'ici 2 à3 ans. Il est proposé de faire un avenant de 3 ans.

La commune de Clohars-Carnoët sollicite aujourd'hui l'EPF Bretagne pour la rédaction d'un avenant n°6, afin d'allonger la durée de portage.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit

Article 01 – Modifications apportées à la convention opérationnelle d'actions foncières et aux avenants n° 1 à 5

► **L'article 4 Durée de la convention- Résiliation** figurant en page 5 de la convention opérationnelle d'actions foncières du 04 mai 2010, est désormais rédigé comme suit :

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties pour se terminer le 31 mars 2029.

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

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

A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous deux mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient, (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 20 de la convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne), dans l'année qui suivra la résiliation mais sans pouvoir dépasser la date de fin de la présente convention.

Article 02 – Autres dispositions

Les autres articles et dispositions de la convention opérationnelle d'actions foncières signée le 04 mai 2010 et des avenants n° 1 à 5 demeurent inchangés.

Article 03 – Date d'effet

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

Fait en deux exemplaires originaux,

A Clohars-Carnoët Le Pour la commune de Clohars-Carnoët Le Maire, Jacques JULOUX	A Rennes, Le Pour l'EPF Bretagne, La Directrice générale Carole CONTAMINE
--	---