



*Ville de Pontivy*

## **Extrait du registre des délibérations**

### **Secteur de la gare – convention opérationnelle d'actions foncières avec l'établissement public foncier de Bretagne**

DEL-2012-002

**Numéro de la délibération :** 2012/002

**Nomenclature ACTES :** Domaine et patrimoine, autres actes de gestion du domaine privé

**Information relative à l'environnement :** oui

**Date de réunion du conseil :** 18/01/2012

**Date de convocation du conseil :** 12/01/2012

**Date d'affichage de la convocation :** 12/01/2012

**Début de la séance du conseil :** 19 heures

**Président de séance :** M. Jean-Pierre LE ROCH

**Secrétaire de séance :** Mlle Julie ORINEL

**Étaient présents :** M. Bernard BAUCHER, M. Loïc BURBAN, Mme Nelly BURLOT, M. Gérard DERRIEN, Mme Florence DONATO-LEHUÉDÉ, Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS, M. Pierre GIRALDON, Mme Ghislaine GOUTTEQUILLET, Mme Anne-Marie GRÈZE, Mme Stéphanie GUÉGAN, M. Jean-Luc LE BELLER, M. Joël LE BOTLAN, M. Daniel LE COUVIOUR, Mme Laëtitia LE DOARÉ, M. Henri LE DORZE, M. Alain LE MAPIHAN, Mme Sylviane LE PAVEC, M. Jean-Pierre LE ROCH, Mme Christine LE STRAT, M. Christophe MARCHAND, M. François-Denis MOUHAOU, Mme Maryvonne OLIVIERO, Mlle Julie ORINEL, M. Jean-Jacques PARMENTIER, Mme Elisabeth PÉDRONO, M. Yvon PÉRESSE, Mme Annie PESSEL, Mme Martine PIERRE, Mme Nicole ROUILLARD.

**Étaient représentés :** M. Yovenn BONHOURS par M. Christophe MARCHAND, M. Jean-Paul JARNO par Mme Marie-Madeleine DORÉ-LUCAS.

**Étaient absents :** M. Claude LE BARON, Mme Françoise RAMEL-FLAGEUL.

# **Secteur de la gare – convention opérationnelle d'actions foncières avec l'établissement public foncier de Bretagne**

## **Rapport de Alain LE MAPIHAN**

La requalification urbaine du secteur de la gare est prévue au Plan Local d'Urbanisme. Réseau Ferré de France a mis en demeure la Ville de PONTIVY d'acquiescer la parcelle concernée par cette requalification et sur laquelle est notamment inscrit un emplacement réservé destiné à prolonger la rue d'Iéna. Aussi des contacts ont-ils été pris avec l'établissement public foncier de Bretagne.

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'établissement public foncier de Bretagne a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Par délibération du 15 novembre 2011, PONTIVY COMMUNAUTE a approuvé la signature d'une convention cadre avec l'EPF de Bretagne précisant les modalités d'intervention de l'EPF dans le cadre de la politique foncière arrêtée par les communes et la communauté de communes.

Le projet de requalification du secteur de la gare prévoit la suppression de la friche existante, la création d'une nouvelle voie dans le prolongement de la rue d'Iéna, la construction de logements, dont des logements sociaux, et éventuellement de locaux tertiaires et/ou commerciaux.

Les objectifs poursuivis par la Ville correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPF, aussi est-il possible de solliciter l'établissement afin qu'il se porte acquiescer de la parcelle propriété de RFF à la place de la commune.

Une convention est nécessaire pour définir les engagements que prennent la Ville de PONTIVY et l'EPF de Bretagne en vue de la réalisation de ce projet, les modalités d'intervention de l'EPF ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'EPF seront revendus à la Ville.

La convention proposée prévoit de confier à l'EPF la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet : acquisition foncière, portage foncier et éventuellement gestion des biens, réalisation d'études spécifiques et/ou de travaux, revente des biens acquis. La convention prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis fixée à 5 ans.

**Nous vous proposons :**

- d'approuver la convention, jointe à la présente délibération, entre la Ville de PONTIVY et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour l'acquisition de la parcelle propriété de RFF sur le secteur de la gare devant faire l'objet d'une requalification urbaine,
- d'autoriser le Maire à signer cette convention.

**La délibération est adoptée à l'unanimité.**

**Fait à Pontivy, le 19 janvier 2012**

**LE MAIRE  
Jean-Pierre Le Roch**

**Transmise au contrôle de légalité le :**

**Publiée au recueil des actes administratifs le :**

**Certifiée exécutoire**

**LE MAIRE  
Jean-Pierre Le Roch**

**CONVENTION OPÉRATIONNELLE D' ACTIONS FONCIÈRES AVEC LA  
COMMUNE DE PONTIVY SUR LE SECTEUR DE LA GARE**

Entre

La Commune de Pontivy, sise 8 rue François Mitterrand B.P. 20027 à PONTIVY (56306), identifiée au SIREN sous le n°215601782 représentée par son Maire, Monsieur Jean-Pierre LE ROCH, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 18 janvier 2012,  
ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1<sup>er</sup>, CS 90721, 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514185792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n°514 185 792, représenté par son Directeur Général, M. Didier VILAIN, agissant en vertu d'une décision du Bureau en date du 10/01/2012,

D'autre part.

## SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
PREAMBULE.....	2
CHAPITRE I – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION.....	6
CHAPITRE II – ACQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER.....	11
CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS.....	13
CHAPITRE IV – REVENTE DES BIENS ACQUIS.....	18

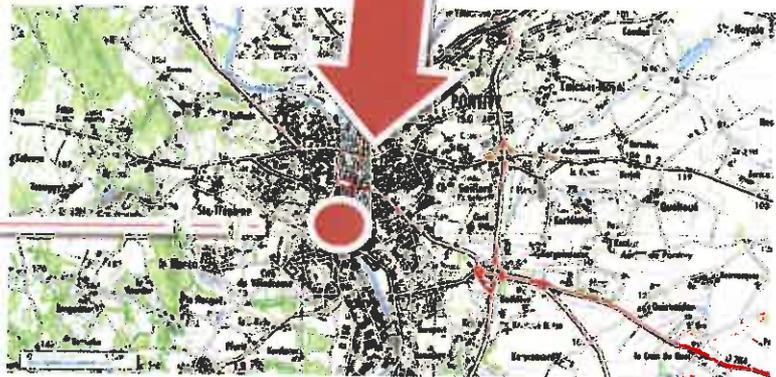
## PREAMBULE

### *La Commune de Pontivy*

Pontivy fait partie de la communauté de communes du Pays de Pontivy qui comprend 24 communes et une population de 46 220 habitants.



Située au cœur du département du Morbihan, Pontivy se trouve à 57 km de Lorient. Commune de 24,9 km<sup>2</sup>, elle compte 13 693 habitants.



## **Article 1 - L'Etablissement Public Foncier de Bretagne**

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, l'établissement public foncier de Bretagne (établissement public d'État) a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions 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.

Le soutien technique et/ou financier que peut apporter l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est formalisé par une convention dite "opérationnelle". Celle-ci peut découler d'une convention cadre passée avec un Établissement Public de Coopération Intercommunale ou être conclue en l'absence de convention cadre. Il est établi une convention opérationnelle par secteur de projet.

Lesdits projets doivent être en cohérence avec les objectifs définis dans les éléments de cadrage du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à savoir :

- faire un usage économe du foncier, en assurant une certaine densité et en recherchant systématiquement les possibilités de renouvellement urbain avant toute décision d'urbanisation de nouvelles surfaces ;
- si l'urbanisation de nouvelles surfaces est nécessaire, elle ne pourra se faire qu'en extension et dans la continuité de l'urbanisation existante, là encore avec une certaine densité ;
- assurer, lorsque cela est possible, une véritable mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, notamment dans les projets à dominante d'habitat, par l'introduction d'un ratio minimal de logements locatifs sociaux et d'accession sociale ;
- rechercher de nouvelles formes urbaines et de nouvelles organisations spatiales moins consommatrices de foncier ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012;
  - ↳ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique;
  - ↳ pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions
- encourager la qualité environnementale des opérations, notamment en respectant le label Qualiparc du Conseil Régional de Bretagne sur les zones d'activités. A ce titre, les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en application de la présente convention s'appuieront sur des choix techniques allant dans le sens d'un grand respect de l'environnement, d'une maîtrise des énergies et d'une qualité architecturale.

Le respect de ces objectifs par la Collectivité ou les opérateurs qu'elle désignera sera assuré au moyen de clauses et/ou d'un cahier des charges inclus aux actes de cession conclus par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, précisant la nature des contraintes imposées.

## **Le Projet**

Les objectifs de la Collectivité correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

En effet, la ville de Pontivy abrite depuis 1842 une gare ferroviaire inscrite sur le tracé de l'axe Auray-Saint-Brieuc. Fermée aux voyageurs depuis 1987, cette gare, située à proximité immédiate du quartier napoléonien, reste encore active pour le transport de marchandises alors que le bâtiment voyageur est aujourd'hui investi des guichets de la gare routière TER. La requalification du secteur de la gare est inscrite dans la phase 5 du programme de modernisation des gares porté par la Région.

L'opération de requalification urbaine du secteur de la gare, classé en 1 AU et intégré au périmètre de la ZPPAUP est également inscrite au document d'urbanisme communal.

Pontivy a confié en 1996 à la SNCF la réalisation d'une étude d'aménagement du secteur ayant débouché sur l'identification d'un schéma d'aménagement et d'orientations urbaines.

RFF a aujourd'hui mis en demeure la commune de Pontivy de se porter acquéreur d'une parcelle de 18.436 m<sup>2</sup>. C'est à ce titre que la commune sollicite Foncier de Bretagne, afin que l'établissement se porte acquéreur de ce bien à sa place, le plus rapidement possible. Sur le secteur, le projet prévoit la suppression de la friche existante et la requalification du secteur par la création d'une nouvelle voie, d'un front bâti, l'aménagement d'espaces verts, la construction de logements, dont des logements sociaux et éventuellement de locaux tertiaires et/ou commerciaux.

A travers le projet de Gare objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 20% de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 25 logements par hectare ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012;
  - ↳ pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique;
  - ↳ pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions

La Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de 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 quantitatifs et qualitatifs de production souhaités par la Collectivité.

La Communauté de communes Pontivy Communauté a délivré un avis favorable sur le projet de la commune de Pontivy par courrier en date du 03/11/2011.

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

## CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

### Article 1 - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en vue de la réalisation du projet défini en préambule ainsi que les conditions dans lesquelles les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne seront revendus à la Collectivité ;
- à préciser les modalités d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

La Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini en préambule sur le secteur opérationnel désigné à l'article 02.a ci-après. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisition foncière par tous moyens ;
- portage foncier et éventuellement gestion des biens ;
- réalisation d'études spécifiques et/ou de travaux, notamment de déconstruction/dépollution;
- 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, dans le cas où la collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Par ailleurs, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra, sur le périmètre le plus approprié, être associé aux études menées par la collectivité ou mener des études de sa propre initiative ou sur demande de la collectivité.

### Article 2 - Périmètre d'intervention

#### a) Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est autorisé à :

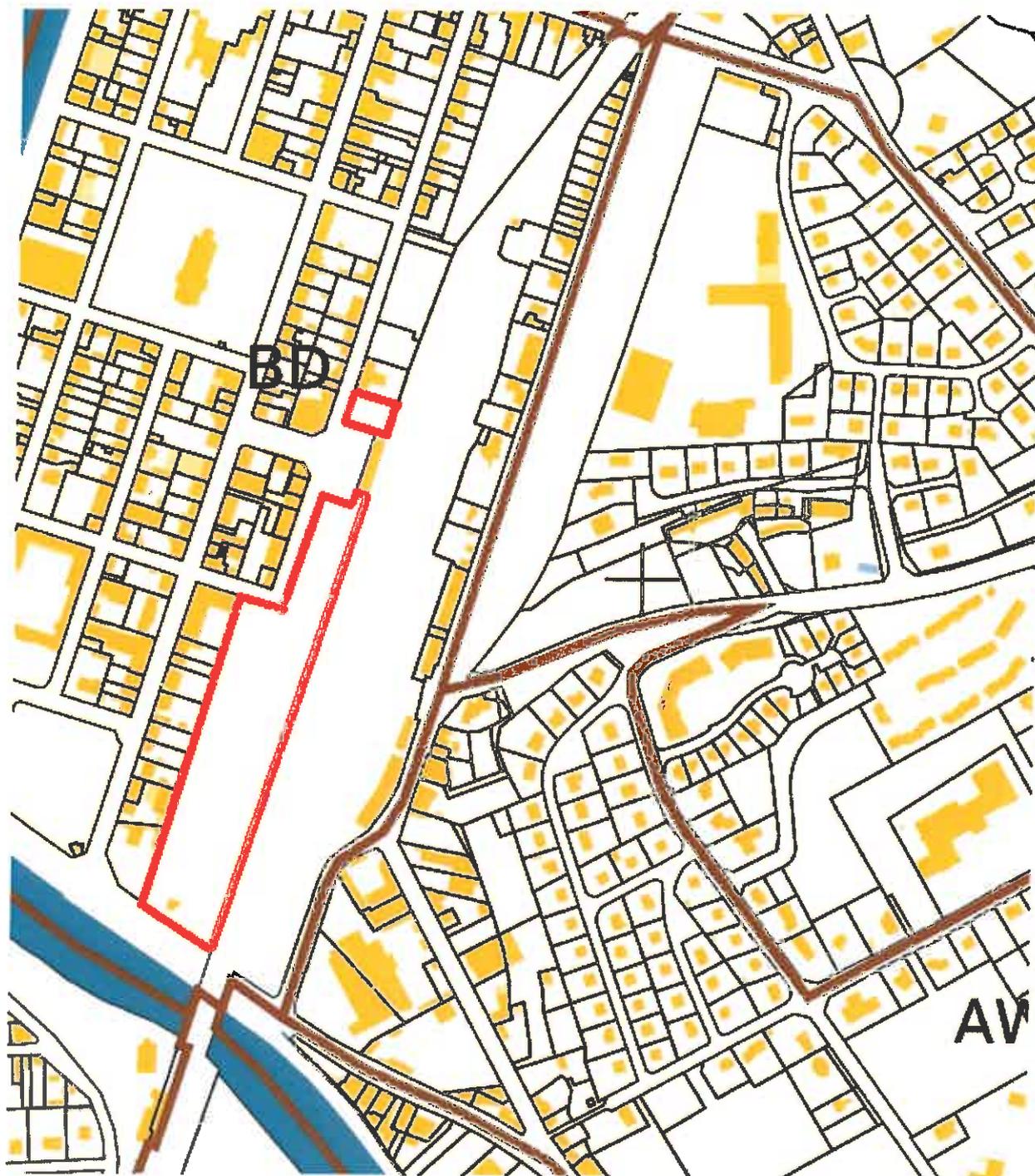
- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment). Cette autorisation ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par la Collectivité d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ;
- procéder, à la demande 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 (déconstruction/dépollution)

#### Situation des parcelles situées dans ce périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de PONTIVY	
Parcelles (références cadastrales) <i>Suffixe « p » : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
BD 352 p	18 436 m <sup>2</sup>
<b>Contenance cadastrale totale</b>	<b>18 436 m<sup>2</sup></b>

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

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Pontivy est celui indiqué sur le plan ci-après.



## **b) Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études**

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

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'Etablissement Public Foncier de 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'Etablissement Public Foncier de 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'Etablissement Public Foncier de 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 3 - Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier**

#### **- Ingénierie et études préalables**

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra mettre à disposition selon les besoins son ingénierie dans l'aide à la définition des projets et de leur suivi. Ces études concernent notamment des études de site, études urbaines, études de faisabilité, de pré-programmation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...

Il s'agira en particulier d'assister la collectivité dans la définition de son projet : aide à la rédaction du cahier des charges, choix des prestataires, expertise d'études... l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra également, et au regard des besoins et moyens de la collectivité, réaliser en propre des études ponctuelles dans l'aide à la réalisation du projet à son initiative ou à la demande de la collectivité.

#### **- Engagement financier**

L'engagement financier de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au titre de la présente convention est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, honoraires de négociation, etc.)
- des indemnités liées aux évictions
- des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / dépollution)
- des prestations de tiers liées à certaines études opérationnelles conditionnant la réalisation du projet (études techniques, études de sols, de dépollution, études préalables aux travaux)
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses seront imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Conformément au règlement intérieur de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, la présente convention ayant été approuvée par son Bureau, l'engagement financier global de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra dépasser trois millions d'euros.

## **Article 4 - Durée de la convention - Résiliation**

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de la durée de portage foncier du dernier bien acquis en exécution des présentes, sachant que la durée maximum de portage est fixée individuellement pour chaque parcelle à 5 ans à compter de sa date d'acquisition.

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 l'une ou l'autre des parties si la Collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme.

La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou du Bureau de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé ou d'un acte extra judiciaire et sera effective 6 mois après réception de ce courrier recommandé ou après l'accomplissement de cet acte.

Il sera alors procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à un inventaire des pièces du dossier. L'ensemble des pièces du dossier sera remis à la Collectivité dans les 6 mois de la prise d'effet de la résiliation. La Collectivité sera tenue de racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans le cadre de la convention dans l'année qui suit la notification de la résiliation au prix déterminé à l'article 18 des présentes. Au besoin, il pourra être fait application des mesures prévues à l'article 20.

## **Article 5 - Transmission de données**

### **a) Documents d'urbanisme**

La Collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, ZPPAUP...) 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans un format interopérable.

### **b) Plan cadastral**

La Collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne son plan cadastral, élément essentiel pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans la connaissance de son foncier, de préférence dans un format numérique. Elle transmettra également les relevés de propriété de chaque parcelle concernée par l'opération.

### **c) Autres documents**

La Collectivité s'engage à transmettre à l'Etablissement Public Foncier de 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.

### **d) Données produites par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne**

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne s'engage, en fin de mission, à remettre à la Collectivité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **Article 6 - Dispositif de suivi**

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité le bilan des acquisitions ainsi que le suivi du prix de revient.

Sur sollicitation de l'Etablissement Public Foncier de 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 et au minimum une fois par an, 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.

## **Article 7 - 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 II - ACQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

### Article 1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s) site(s) opérationnel(s) défini(s) à l'article 02.a, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté 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 un droit de délaissement, soit par expropriation.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente (l'assemblée délibérante ou le Maire si celui-ci a reçu délégation pour déléguer les droits de préemption) la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 02.a, de tout droit de préemption et de tout droit de priorité ou de délaissement défini par le Code de l'Urbanisme dont elle serait titulaire.

Si c'est une autre personne morale qui est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de délaissement, la collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

### Article 2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par Foncier de Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (y compris la marge de négociation éventuellement accordée par cet organisme), ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur à 75 000 €, absence de réponse dans le délai d'un mois...) Foncier de Bretagne pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur à 75 000 € sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, avant chaque signature de promesse de vente ou notification de mémoire (cas de la saisine du Juge de l'Expropriation), Foncier de Bretagne avertira la Collectivité des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

### Article 3 - Durée du portage

La durée maximum de portage est de 5 ans, calculé individuellement parcelle par parcelle. Cette durée commencera à courir :

- pour les biens acquis à l'amiable et les biens préemptés : à compter de la signature de l'acte authentique d'achat ;
- pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Cette durée s'achèvera, pour chaque bien, à compter de la signature de l'acte authentique de revente.

#### **Article 4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul**

Les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la Collectivité feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 1% par an du montant des acquisitions hors frais. En cas de portage pour une année non entière, le calcul se fera prorata temporis du nombre de jours de portage pour cette année.

Cela signifie que chaque année, durant le 1<sup>er</sup> semestre de l'année N+1, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne notifiera à la Collectivité, l'état des frais d'actualisation dus pour l'année N, en fonction du nombre de jours de portage durant cette année.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1<sup>er</sup> janvier suivant la décision de changement du taux. Si jamais le taux d'actualisation devait être augmenté, le nouveau taux ne serait pas appliqué.

**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 de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.**

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

## CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

### Article 1 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'Etablissement Public Foncier de Bretagne informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité 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.

La gestion porte avant tout sur la gestion courante comprenant notamment la surveillance, l'entretien des biens, 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.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'Etablissement Public Foncier de 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 événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous huit jours maximum l'Etablissement Public Foncier de Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

#### a) Biens occupés au moment de l'acquisition

##### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants.

##### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne se charge de la libération des biens. L'Etablissement Public Foncier de Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légalles ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'Etablissement Public Foncier de 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des propriétaires et du calendrier de réalisation de l'opération.

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'Etablissement Public Foncier de Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

#### b) Mises en locations

Si la Collectivité 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 réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 qui dispose que « *Les dispositions de l'article 10 (de cette même loi), de l'article 15 à l'exception des deuxième, troisième et quatrième alinéas du paragraphe I et des paragraphes b et c de l'article 17 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales* ». Il s'agit essentiellement :
  - ↳ Pour l'article 10, de la durée du bail
  - ↳ Pour l'article 15 I, alinéas 1 et 5, de la justification du congé donné par le bailleur à l'expiration du bail
  - ↳ Pour l'article 15 II, du droit de préemption du locataire en cas de vente du logement
  - ↳ Pour l'article 15 III, du congé si le locataire a plus de 70 ans et des ressources inférieures à 1,5 fois le SMIC
  - ↳ Pour l'article 17 b), des règles de fixation du montant du loyer
  - ↳ Pour l'article 17 c), des conditions de réévaluation du montant du loyer au renouvellement du contrat ;
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens 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*".

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 Collectivité 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'Etablissement Public Foncier de Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5 % de leur montant pour frais de gestion, conformément à l'article 18 b) de la présente convention.

### **c) Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est 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 ou couper des arbres morts ;
- conserver le bien en état de propreté.

### **d) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir**

Les travaux portant sur la remise en état des biens (mise en sécurité, démolition, dépollution...) peuvent être effectués par la Collectivité ou l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Quelque soit la solution retenue, 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'Etablissement Public Foncier de Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la Collectivité.

### **e) Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en tant que propriétaire, procédera 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 Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'Etablissement Public Foncier de Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Là encore, la maîtrise d'ouvrage des travaux pourra être confiée à la Collectivité si celle-ci le souhaite. Elle sera alors seule responsable desdits travaux et en assumera la charge financière dans les mêmes conditions que les travaux prévus à l'article 14.a de la présente convention.

## **Article 2 - Assurance**

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage. **Aussi, il appartiendra à la Collectivité d'assurer les dommages aux biens, comme si celle-ci en était le propriétaire. Elle fournira un justificatif d'assurance dans le mois suivant l'acquisition.**

Si l'assureur de la Collectivité refuse d'assumer cette prise en charge, la Collectivité en avertira l'Etablissement Public Foncier de Bretagne avant la signature de l'acte authentique de manière à ce que l'Etablissement Public Foncier de Bretagne reprenne à son compte le contrat d'assurance de l'ancien propriétaire.

## **Article 3 - Déconstruction – Dépollution – Études propres au site et Travaux divers**

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être jugé opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

### **a) Si les travaux et/ou études sont effectués par la Collectivité**

Par les présentes, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne autorise la Collectivité à effectuer toutes études et tous types de travaux, y compris réhabilitation, dépollution et déconstruction, sur les bâtiments acquis par lui pour le compte de la Collectivité, sous réserve d'avertir par écrit l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Pour cela, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne autorise la Collectivité à procéder à toutes les démarches administratives et à effectuer les demandes d'autorisations nécessaires.

#### Maîtrise d'ouvrage

La Collectivité, pour le compte de laquelle les travaux et études seront exécutés, prendra l'initiative, aura la maîtrise d'ouvrage, prendra la direction et assurera le financement de ces travaux et études.

#### Désamiantage – matériaux polluants

La Collectivité se chargera de procéder à un repérage de tous les matériaux polluants du bâtiment et de tous ceux contenant de l'amiante, et ce, pour éviter tous risques de pollution des riverains, et tous risques pour la santé des salariés des entreprises de démolition en application de l'article R 1334-27 du Code de la Santé Publique ou de toute autre disposition légale qui lui serait substituée.

Si les diagnostics techniques font état de la présence de matériaux et/ou de produits polluants (amiante, plomb, etc.) la Collectivité ou le maître d'œuvre des travaux se chargera de faire procéder à l'enlèvement de tous ces matériaux avant tout début de travaux.

En cas de survenance de dommages liés à la présence d'amiante ou de tout autre produit polluant ou dangereux, la responsabilité de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne ne pourra être engagée.

### Responsabilité et recours

La Collectivité, maître d'ouvrage des travaux, sera seule responsable de tous les dommages susceptibles d'intervenir dans le cadre desdits travaux. Elle sera tenue de prendre toutes les dispositions nécessaires, pour assurer la sécurité des personnes et des biens, lors de ses activités.

Si de quelconques dommages affectant les équipements et les accès devaient survenir, du fait ou indépendamment de son activité, la Collectivité sera tenue de prendre toutes les mesures immédiates pour sauvegarder la sécurité du public et la conservation des biens.

En cas de survenance d'un dommage en lien avec les travaux, la Collectivité s'engage à tout mettre en œuvre pour assurer la réparation dudit dommage.

La Collectivité devra contracter toutes les assurances nécessaires garantissant sa responsabilité à l'égard des tiers en cas d'accidents ou de dommages causés par la conduite des travaux ou les modalités de leur exécution.

La Collectivité ne pourra exercer aucun recours ni appel en garantie contre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en cas de dommages de travaux publics ou pour tout autre préjudice dont elle pourrait être rendue responsable.

Enfin, la Collectivité s'engage à garantir l'Etablissement Public Foncier de Bretagne de tous les frais et condamnations qui pourraient être prononcés dans le cadre des travaux en sa qualité de propriétaire de l'ensemble immobilier objet des présentes.

### Revente

En cas de démolition du bâti, la Collectivité s'engage à racheter ou à faire racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne sur la base d'un bien bâti, conformément aux termes de l'article 18 de la présente convention.

En cas de réhabilitation, il ne pourra bien sûr être appliquée aucune plus-value au bien au jour de la revente, le prix se calculant conformément à l'article 18 des présentes. Toutefois, si les travaux de réhabilitation devaient alourdir les charges, notamment fiscales que doit supporter l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en tant que propriétaire (cas par exemple de la TLE perçue en 2 fois à 18 mois d'intervalle), lesdites charges seraient entièrement récupérables auprès de la Collectivité.

### Dépôt de demandes

En vue de la réalisation de travaux et/ou études, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne autorise la Collectivité à déposer toute demande d'autorisation auprès de tout organisme privé ou public y compris permis de construire, de démolir ou permis d'aménager.

#### **b) Si les travaux et/ou études sont effectués par l'Etablissement Public Foncier**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations 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, de remise en état des sols et pré-paysagement, 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 avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

La Collectivité sera associée à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols. Elle pourra également être associée au choix des prestataires.

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reportés sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

## CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

### Article 1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

Pour permettre le rachat par la Collectivité, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne lui adressera, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

La Collectivité peut demander à ce que la revente se fasse au profit d'un ou plusieurs opérateurs de son choix (aménageur, promoteur, bailleur social, etc.) dans les mêmes conditions. Elle reste garante de cette cession.

### Article 2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...), la Collectivité procédera 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 3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne par préemption ou par expropriation 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 administratif au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pourra avoir recours aux services d'un notaire ou d'un avocat. Dans ce cas les frais afférents seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession à un opérateur autre que la Collectivité comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'opérateur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, performance énergétique des bâtiments, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

### Article 4 - Détermination du prix de cession

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.

#### a) 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, honoraires de négociation, etc.) ;

- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- les coûts de gestion supportés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (dont assurances et impôts liés aux biens acquis) ;
- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc.) ;
- le coût des études liées au site ;
- les frais financiers, uniquement s'ils correspondent à des emprunts spécifiquement adossés au projet pendant la durée de portage.
- les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

## **b) Déductions**

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

- les subventions reçues par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour la réalisation du projet ; A cet égard, dans le cas où la collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la collectivité s'engage à les reverser dès perception à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.
- les recettes locatives reçues par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pendant la durée de portage. Cependant, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne retiendra 5% du montant de ces recettes au titre des frais de gestion, sauf conditions particulières précisées au cas par cas ;
- les recettes autres que locatives.

## **c) Revente à des opérateurs autres que la Collectivité**

Dans le cas d'opérations mixtes avec revente aux opérateurs privés et sociaux se substituant à la Collectivité, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du terrain acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les parties de programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

## **Article 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 (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale).

## **Article 6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet**

Si, de sa propre initiative, la Collectivité ne respecte pas les engagements définis en préambule, elle sera redevable envers l'Etablissement Public Foncier de Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de cession de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

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

Fait en quatre exemplaires originaux,

A PONTIVY, le

**Pour la Commune de PONTIVY**

**Monsieur Jean-Pierre LE ROCH**

A Rennes, le

**Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,**

**Monsieur Didier VILAIN**