



# CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES COMMUNE DE CLEGUEREC PROJET DE MAISON DE SANTE

Entre

La Commune de CLEGUEREC, sise 10 place Pobéguin, 56480 CLEGUEREC, identifiée sous le n° 215 600 412 représentée par son Maire, Monsieur Marc ROPERS, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du en date du 11 juillet 2012 (m° 6 4 - 2012) ci-après désignée "la Collectivité"

D'une part,

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, sis 72 boulevard Albert 1<sup>er</sup>, CS 90721, 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514 185 792 et immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par son Directeur Général, Monsieur Didier VILAIN, dûment habilité à signer la présente convention par décision du Bureau en date du 26/06/2012, ci-après désigné "l'EPF"

D'autre part.

OR

**D** 

# SOMMAIRE

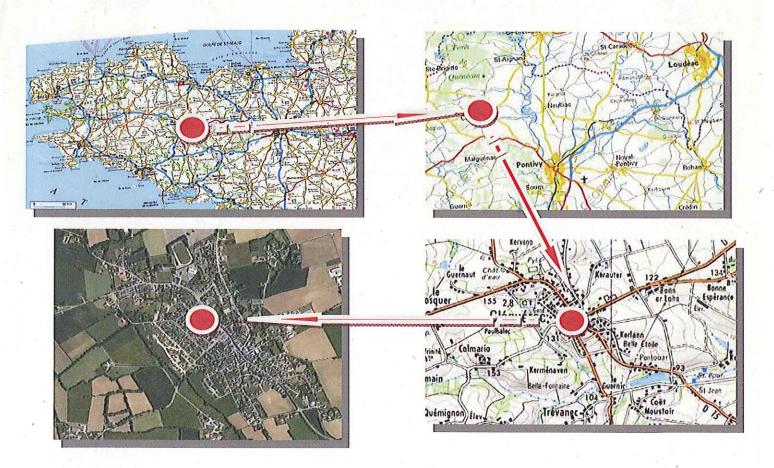
SOMMAIRE		2
PREAMBULE		3
La Commune	de CLEGUEREC	3
	nt Public Foncier de Bretagne	
CHAPITRE I - CA	ADRE GENERAL DE LA CONVENTION	6
Article 01 -	Objet de la convention	6
Article 02 -	Périmètre d'intervention	6
Article 03 -	Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier	8
Article 04 -	Durée de la convention - Résiliation	
Article 05 -	Transmission de données	9
Article 06 -	Dispositif de suivi	9
Article 07 -	Contentieux	9
CHAPITRE II - A	CQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER	11
Article 08 -	Modalités d'acquisition	A 48,748,
Article 08 -	Prix d'acquisition	
Article 10 -	Durée du portage	
Article 11 -	Taux d'actualisation – Modalités de calcul	
CHAPITRE III - G	BESTION DES BIENS ACQUIS	13
Article 12 -	Jouissance et gestion des biens acquis	13
Article 13 - Article 14 -	Assurance	15
Afficie 14 -	Déconstruction – Dépollution – Études propres au site et Travaux divers	15
CHAPITRE IV - F	REVENTE DES BIENS ACQUIS	17
Article 15 -	Engagement de rachat des biens acquis	17
Article 16 -	Choix des opérateurs	
Article 17 -	Conditions juridiques de la revente	17
Article 18 -	Détermination du prix de cession	17
Article 19 -	Palement du prix lors de la revente	18
Article 20 -	Pénalité en cas de non respect des engagements relatifs au projet	18



#### La Commune de CLEGUEREC

Située dans le Morbihan, à 10 km de Pontivy et 35 km de Loudéac, la commune de Cléguérec appartient à la Communauté de communes de Pontivy qui compte 24 communes pour 45 533 habitants en 2008.

La commune s'étend sur 63 km² et compte 2 871 habitants (source Insee 2008).



La commune de Cléguérec est située dans le périmètre du SCOT du Pays de Pontivy en cours d'élaboration.

La commune de Cléguérec est située dans le périmètre du PLH de Pontivy communauté approuvé le 03/10/2006.

Les orientations du PLH sont les suivantes :

- Maintenir la capacité d'accession de logements au niveau équivalent des dernières années et en préservant une capacité d'accession sociale.
- Disposer de foncier pour le locatif public et privé.
- Valoriser la capacité d'attraction du Pays.
- Accueillir et loger les jeunes, actifs et étudiants.
- Maintenir les ménages familiaux dans le territoire de la Communauté de Communes.
- Mettre en place les outils d'une politique coordonnée et volontariste de l'habitat.

M2/

by

# 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'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'EPF 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'EPF adopté le 12 octobre 2010, 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 minimum de logements locatifs sociaux et éventuellement d'accession sociale;
- rechercher de nouvelles formes urbaines et de nouvelles organisations spatiales moins consommatrices de foncier :
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - by pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation)
  - 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. A ce titre, les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'EPF 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'EPF, précisant la nature des contraintes imposées.

La commune de CLEGUEREC fait partie de la COMMUNAUTE DE COMMUNES PONTIVY COMMUNAUTE qui a conclu avec l'Établissement Public Foncier une convention cadre le 1<sup>er</sup> février 2012.

DV 42

# Le Projet

Les objectifs de la Collectivité correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'EPF.

En effet, la commune de Cléguérec a démarré l'élaboration de son PLU (PADD validé- règlement en cours), dans une démarche de renouvellement urbain et de mixité sociale. La commune sollicite l'EPF pour l'achat de 4 parcelles contigües à l'école et comprenant des friches depuis plus de 10 ans constituées d'une station-service-garage sur rue et en arrière une supérette. L'équipe municipale souhaite réalisée une étude urbaine du site avec un projet de création d'une maison médicale en RDC et de logements à l'étage (en R+1+c avec intégration de logements sociaux) ainsi que le déplacement de la pharmacie dont le bail arrive à échéance en mai 2013. Le projet devra proposer une mutualisation des stationnements pour les besoins du projet en tenant compte de la proximité de l'école.

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

- 20% de logements locatifs sociaux minimum;
- une densité minimale de 30 logements par hectare sur la surface directement affectée au logement (soit un minimum de10 logements);
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - 🦠 pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur
  - by 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
  - by pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions ;

La Collectivité et l'EPF 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 COMMUNAUTE DE COMMUNES PONTIVY COMMUNAUTE a délivré un avis favorable sur le projet de la commune de CLEGUEREC par courrier en date du13/03/2012.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

M2

pV

#### CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

#### Article 01 - Objet de la convention

La présente convention vise :

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

La Collectivité confie à l'Établissement 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 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 ;
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- participation aux études menées par la Collectivité ;
- réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- 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'EPF.

#### Article 02 - Périmètre d'intervention

#### a) Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF 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) ou travaux conservatoires.

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

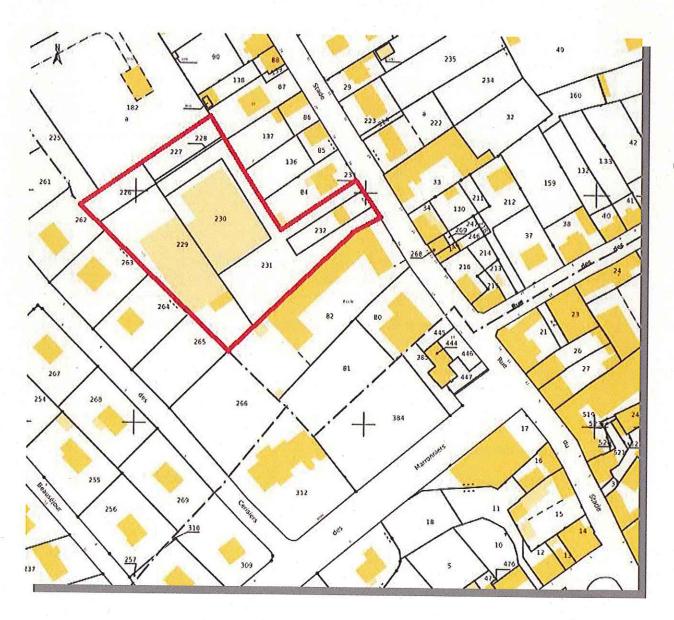
Commune de CLEGUEREC			
Parcelles (références cadastrales) Suffixe « p » : partie de parcelle	Contenance cadastrale à acquérir		
AB 226	346 m²		
AB 227	383 m²		
AB 228	37 m²		
AB 229	1, 708 m²		
AB 230	1 176 m²		
AB 231	1 757 m²		
AB 232	323 m²		
Contenance cadastrale totale	5 730 m²		

M H2

Page 6 sur 18

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 CLEGUEREC est celui indiqué en rouge sur le plan ciaprès.



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

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

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

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

H2

W/

# Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier

#### a) Ingénierie et études préalables

L'EPF met à disposition son assistance technique pour la réalisation d'études préalables à l'aménagement et/ou son expertise pour la réalisation d'études de faisabilité économique. Ces études concernent notamment des études de site, études urbaines, études de faisabilité, de préprogrammation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...

Cette mission aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, techniques...) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- assistance générale pour la réalisation de l'étude ;

- assurer l'organisation des études amont (rédaction de cahier des charges...);

- accompagnement dans le choix du prestataire ;

- coordination de l'étude ;

- participation aux comités de pilotage et comités techniques ;

participation financière au cout global de l'étude ;

• • • • •

L'EPF participera au financement de ces études dans la double limite de 25% de leur montant HT et d'un plafond de 7 000 € HT. Ce plafond sera éventuellement révisable suite à la réception des offres des prestataires extérieurs, sur décision du Directeur Général de l'EPF.

Les modalités de réalisation des études seront appréciées par l'EPF au regard des projets des collectivités.

Sont exclus de la présente mission :

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés :
- l'ensemble des missions dévolues au prestataire désigné par le pouvoir adjudicateur.

#### b) Engagement financier

L'engagement financier de l'EPF 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) et travaux conservatoires;
- 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.

L'engagement financier de l'EPF pourra également concerner les études définies au a) ci-dessus qui accompagnent la décision du porteur de projet. De manière générale, ces dépenses ne pourront pas être imputées sur le prix de revente des biens acquis.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF ne pourra pas dépasser 3 millions d'euros.

#### Article 04 - Durée de la convention - Résiliation

Il est précisé que malgré la signature d'une convention cadre entre l'EPF et la COMMUNAUTE DE COMMUNES PONTIVY COMMUNAUTE, 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 prévoit une durée de portage de 5 ans à compter de



1/1

l'acquisition d'un bien et que cette durée de 5 ans se termine postérieurement à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

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 bien 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'avéreraient 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'EPF. 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'EPF à un inventaire des pièces du dossier. Les pièces principales du dossier seront remises 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'EPF 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.

S'il n'a pas été procédé à des acquisitions, la Collectivité pourra être tenu de rembourser à l'EPF l'ensemble des prestations effectuées par des tiers et facturées à cet établissement.

#### Article 05 - Transmission de données

#### a) Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant POS, PLU, Carte communale, SCOT, PLH, AVAP...) 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 dans un format interopérable.

#### b) Autres documents

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

#### Article 06 - Dispositif de suivi

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

Sur sollicitation de l'EPF 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.

#### Article 07 - Contentieux

M2

W

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.

N &

Page 10 sur 18

# CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

#### Article 08 - Modalités d'acquisition

Sur le(s) site(s) opérationnel(s) défini(s) à l'article 02.a, l'EPF 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 réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

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) la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur le(s) périmètre(s) défini à l'article 02.a, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

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

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF: décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF 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'EPF 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'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

#### Article 09 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation.

En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois...) l'EPF pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de 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), l'EPF avertira la Collectivité des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

#### Article 10 - 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 ou acquis par toute autre procédure, 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.

Page 11 sur 18

#### Article 11 - Taux d'actualisation - Modalités de calcul

Les biens acquis par l'Établissement Public Foncier de Bretagne pour le compte de la Collectivité feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à1 % par an 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 semestre 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.

A compter du 1<sup>er</sup> semestre de l'année N+1 (N constituant l'année d'acquisition des premiers biens portés par l'EPF au titre des présentes), et ce chaque année jusqu'à la fin du portage, l'EPF notifiera à la Collectivité le coût prévisionnel de revente dû pour l'ensemble des biens portés au titre de la présente convention, incluant les frais d'actualisation arrêtés au 31 décembre précédent.

Si jamais le taux d'actualisation devait être diminué, le nouveau taux serait automatiquement appliqué au bien en portage à compter du 1er 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.

m/ HD

#### CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS

#### Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF 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 est entendu de manière très large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur:

- la gestion courante qui comprend 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. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupant, perception des loyers et redevances. récupérations de charges, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. 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 huit jours maximum l'EPF des évènements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

L'EPF 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.

#### 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 charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants.

#### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF 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 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 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'EPF 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 règlementation en vigueur.

Page 13 sur 18

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 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) 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 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) 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'EPF, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF 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'EPF. Quelle que 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'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPF 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'EPF en tant que propriétaire, procèdera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa



42

réhabilitation. La Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF 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 13 - Assurance

L'EPF 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'EPF avant la signature de l'acte authentique de manière à ce que l'EPF reprenne à son compte le contrat d'assurance de l'ancien propriétaire.

# Article 14 - 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'EPF 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'EPF.

Pour cela, l'EPF 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 risque 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'EPF 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.

Page 15 sur 18

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'EPF 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'EPF 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'EPF sur la base d'un bien bâti, conformément aux termes de l'article 18 de la présente convention.

En cas de réhabilitation financée par la Collectivité, il ne pourra bien sûr être appliqué aucune plusvalue au bien au jour de la revente si celle-ci se fait au profit de cette même collectivité, 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'EPF 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'EPF 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'EPF 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'EPF 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.

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

L'EPF 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.

19J M

Page 16 sur 18

#### CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS

#### Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF 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'EPF 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 16 - Choix des opérateurs

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

# Article 17 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF 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 notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur. Exceptionnellement, l'EPF pourra avoir recours aux actes administratifs.

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 18 - 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.);

42

age 17 sur 18

- les coûts de gestion supportés par l'EPF et ceux supportés en tant que propriétaire du bien (assurances, impôts, charges de copropriété, etc.);

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.

L'Établissement Public foncier de 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.

#### b) Déductions

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

- les subventions reçues par l'EPF pour la réalisation du projet; à 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'EPF;
- les recettes locatives reçues par l'EPF pendant la durée de portage;

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 19 - 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 20 - Pénalité en cas de non respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne respecte pas les engagements définis en préambule ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF 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 CLEGUEREC, le \_ 29 April 2012

A RENNES, le

27 JUIL. 2012

Pour la COMMUNE DE CLEGUEREC le Maire

Monsieur Mark ROPERS

Pour l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE,

le Directeur Général

Monsieur Didier VILAIN

Page 18 sur 18