

**CONVENTION OPERATIONNELLE D' ACTIONS FONCIERES  
COMMUNE DE DOL-DE-BRETAGNE  
PROJET DE FRICHE BUTAGAZ**

Entre

La Commune de DOL-DE-BRETAGNE, sise 1 grande rue des Stuarts, 35120 DOL-DE-BRETAGNE, identifiée au SIREN sous le n° 213 500 952, représentée par son Maire, Monsieur Denis RAPINEL, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du 23/05/2013, 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 25/06/2013, ci-après désigné "l'EPF"

D'autre part.

## SOMMAIRE

SOMMAIRE .....	2
PREAMBULE .....	3
La Commune de DOL-DE-BRETAGNE .....	3
L'Etablissement Public Foncier de Bretagne .....	3
Le Projet .....	4
CHAPITRE I - CADRE GENERAL DE LA CONVENTION.....	7
Article 01 - Objet de la convention .....	7
Article 02 - Périmètre d'intervention.....	7
Article 03 - Études préalables et engagement financier de l'Etablissement Public Foncier.....	8
Article 04 - Durée de la convention - Résiliation.....	9
Article 05 - Transmission de données .....	10
Article 06 - Dispositif de suivi.....	10
Article 07 - Contentieux.....	10
CHAPITRE II - ACQUISITIONS PAR L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER.....	11
Article 08 - Modalités d'acquisition .....	11
Article 09 - Prix d'acquisition.....	11
Article 10 - Durée du portage.....	11
Article 11 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul .....	12
CHAPITRE III - GESTION DES BIENS ACQUIS.....	13
Article 12 - Jouissance et gestion des biens acquis .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article 13 - Assurance .....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
Article 14 - Déconstruction – Dépollution – Études propres au site et Travaux divers.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
CHAPITRE IV - REVENTE DES BIENS ACQUIS.....	16
Article 15 - Engagement de rachat des biens acquis .....	16
Article 16 - Choix des opérateurs .....	16
Article 17 - Conditions juridiques de la revente .....	16
Article 18 - Détermination du prix de cession .....	16
Article 19 - Paiement du prix lors de la revente .....	17
Article 20 - Pénalité en cas de non respect des engagements relatifs au projet.....	17

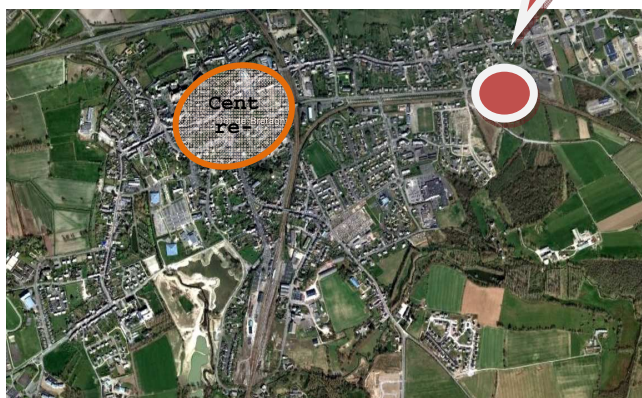
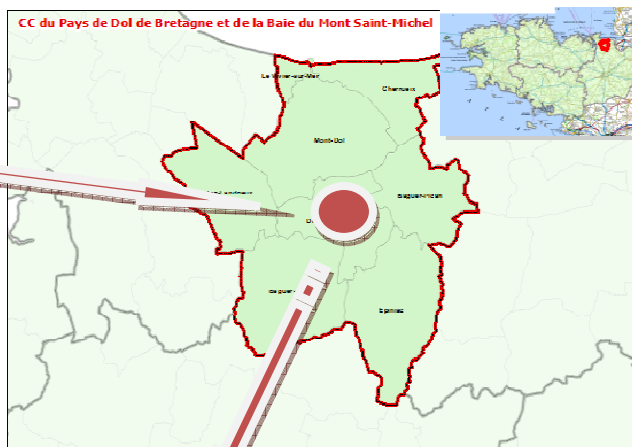
## PREAMBULE

### La Commune de DOL-DE-BRETAGNE

Positionnée au nord du département d'Ille et Vilaine en bordure immédiate de la baie du Mont-Saint-Michel, la ville de Dol de Bretagne (5 500 habitants) se situe à égale distance (25 kms) de St Malo et du Mont Saint Michel.

La commune de Dol de Bretagne est bien desservie par le réseau routier (RN 176) qui permet notamment de relier Saint-Malo en 30 min et Rennes en 45 minutes. De plus, la ville possède une gare TGV permettant de relier Paris en moins de 3 heures et Rennes en 30 minutes (ligne TER). Ce positionnement privilégié a favorisé un développement économique diversifié (commerce, artisanat, tourisme, industrie, services, agriculture) et un dynamisme démographique certain (1.2%/an entre 1999 et 2009).

La Commune de DOL DE BRETAGNE intègre la Communauté de Communes du Pays de Dol de Bretagne. Elle est la principale commune en nombre d'habitants (5.335) et fait figure de pôle d'emplois (3.427 emplois).



## L'Établissement 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'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 :
  - ↳ 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 DOL-DE-BRETAGNE fait partie de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DOL DE BRETAGNE qui a conclu avec l'Établissement Public Foncier une convention cadre le 29/04/2013. Dans cette convention cadre, le projet de la Friche Butagaz est identifié dans l'engagement "*Prioriser la restructuration des friches industrielles et des emprises économiques*" et rentre dans l'engagement "*Promouvoir la mixité sociale sur le territoire en développant une offre en logements adaptée aux besoins de tous*".

## Le Projet

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

Le SCOT du Pays de Saint-Malo approuvé le 7 décembre 2007, définit dans le cadre de son PADD les objectifs suivants :

**- Inscrire le développement durable au cœur du projet de Développement.**

- Pérenniser la richesse et la diversité du cadre de vie.
- Organiser et maîtriser l'urbanisation.

**- Renforcer l'attractivité du territoire.**

- Développer les conditions de l'attractivité économique.
- Développer l'offre de formation.
- Développer l'attractivité résidentielle.

**- Organiser un développement équilibré de l'ensemble du territoire.**

- Prendre en compte toutes les composantes du territoire.
- Un développement pour l'ensemble de la population.

**- Ouvrir le territoire sur de nouvelles frontières.**

- S'affirmer comme la porte Nord de la Bretagne.
- Renforcer les coopérations avec les territoires voisins.

De même la ville de Dol a planifié son développement urbain au travers d'un PLU adopté en juin 2004, modifié et révisé plusieurs fois depuis, Ce PLU est de nouveau en cours de modification afin d'adapter quelques aspects réglementaires aux besoins actuels mais aussi en cours de révision générale afin de repositionner l'ensemble des enjeux liés au développement du territoire communal et d'adapter le document aux exigences nées de la loi ENE de juillet 2010.

En l'état actuel le PADD de la ville de Dol de Bretagne cherche à favoriser la mixité sociale, à développer les liaisons douces entre le centre-ville et les différents quartiers et préserver le paysage en conservant des espaces naturels de qualité.

La Ville de Dol se caractérise par un patrimoine bâti remarquable. Il s'agit de patrimoine religieux (Cathédrale St Samson), militaire (remparts nord et sud de la ville) et civil (nombreuses maisons à pans de bois dont la maison des Plaids, identifiée comme la plus ancienne de Bretagne).

Bien que les périmètres d'études qui sont proposés ne se trouvent pas dans les périmètres de protection de monuments historiques de Dol de Bretagne, il s'agit à travers de cette étude de préserver l'identité de la ville.

Dans ce contexte de développement raisonné et de préservation de son identité patrimoniale, la commune a identifié un foncier abritant une ancienne usine d'embouteillage de gaz. Ce site, dont l'activité a cessé il y a une quinzaine d'années, est sans affectation depuis et constitue une emprise stratégique en entrée de ville. La commune souhaite y réaliser une opération mixte mêlant habitat et activité. De ce fait, la commune sollicite l'EPF pour l'accompagner dans la définition des conditions de réutilisation du site et pour le portage foncier. A ce jour, il conviendrait d'abord de lancer une étude de définition

Le site se situe en Zonage 1AUAb au document d'urbanisme.



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

- 20% de logements locatifs sociaux minimum ;
- une densité minimale de 25 à 30 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m<sup>2</sup> de surface plancher d'activités ou de commerces équivalent à un logement) ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - ↳ pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes en vigueur
  - ↳ 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 ;
- pour les zones d'activités, une réalisation respectant le label Qualiparc du Conseil Régional de Bretagne.

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 DU PAYS DOL DE BRETAGNE a délivré un avis favorable sur le projet de la commune de DOL-DE-BRETAGNE par courrier en date du 23/01/2013.

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

## 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 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 :

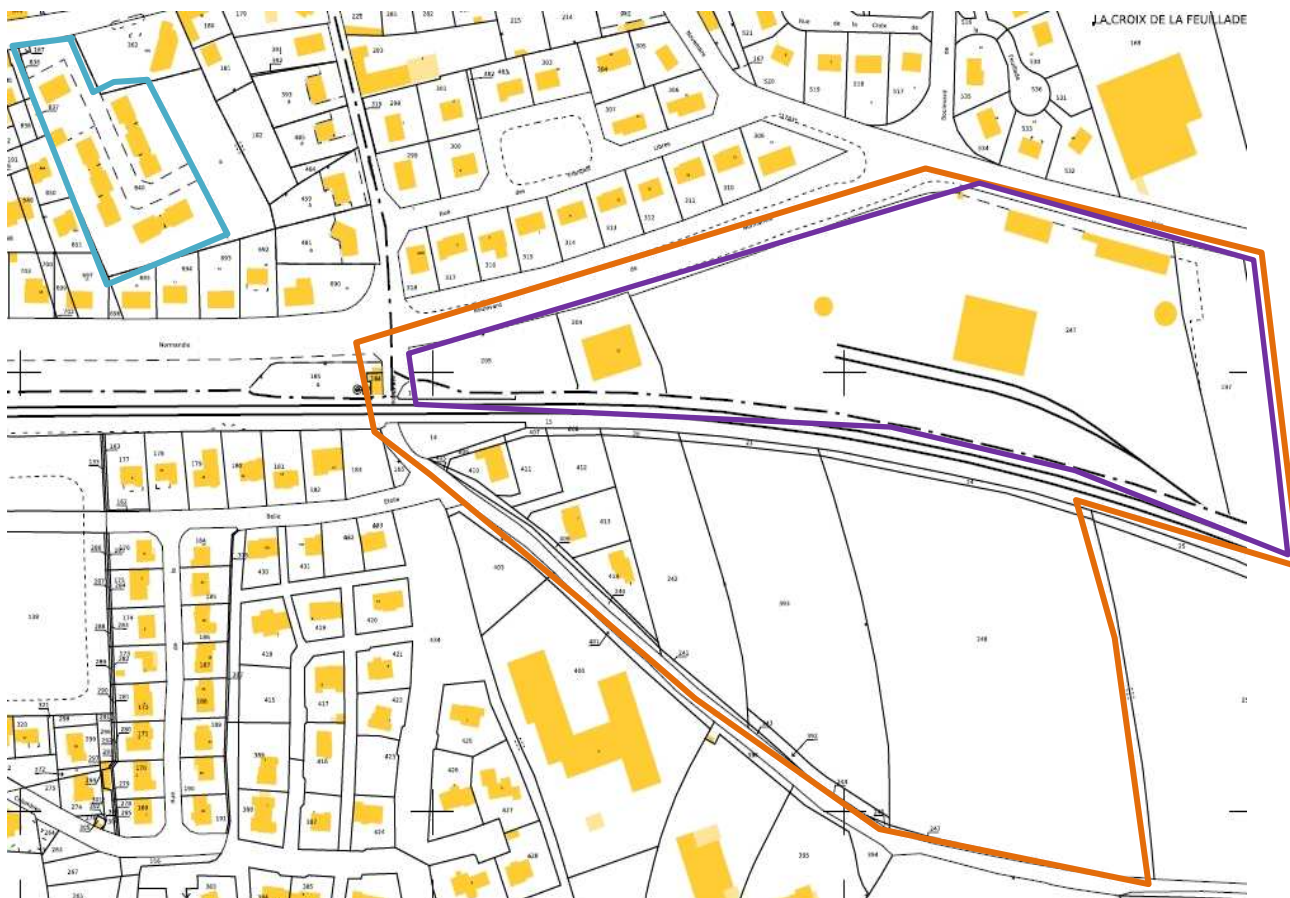
- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, ainsi que les biens meubles qui en seraient l'accessoire (fonds de commerce notamment). Cette autorisation ne fait pas obstacle à l'acquisition directe par la Collectivité d'un bien compris dans ce périmètre si elle le juge utile ;
- procéder, à la demande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

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

Commune de DOL-DE-BRETAGNE	
Parcelles (références cadastrales) <i>Suffixe « p » : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
AM 204	1 742 m <sup>2</sup>
AM 247	25 457 m <sup>2</sup>
AM 197	3 917 m <sup>2</sup>
AM 205	2 054 m <sup>2</sup>
<b>Contenance cadastrale totale</b>	<b>33. 170 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 DOL-DE-BRETAGNE est celui indiqué en VIOLET sur le plan ci-après.



### **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.

## **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 pré-programmation, études d'analyses techniques, expertises ponctuelles...



Cette mission aura pour but d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique...) 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 coût global de l'étude ;
- ....

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.

## **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 DU PAYS DOL DE BRETAGNE, 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 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'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'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**

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 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.

## **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 à 1% 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.

## 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 entendue 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 occupants, 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 événement climatique exceptionnel. La Collectivité informera sous huit jours maximum l'EPF des événements 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 vente.

#### 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 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 (légalles 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 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 (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**

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, 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'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

## **Article 13 - Assurance**

L'EPF n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâti ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

## **Article 14 - Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

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.

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 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.

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.

**Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.**

## **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 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 17 - Conditions juridiques de la revente**

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

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

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la 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.) ;



- 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 perçues 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 réalise pas un projet respectant 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 aux engagements 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 DOL-DE-BRETAGNE, le

A RENNES, le

**Pour la COMMUNE DE DOL-DE-BRETAGNE**  
**le Maire**

**Pour l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE**  
**BRETAGNE,**  
**le Directeur Général**

**Monsieur Denis RAPINEL**

**Monsieur Didier VILAIN**