

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE de QUESTEMBERT SECTEUR « Rue du Calvaire »

Entre :

La commune de Questembert dont le siège est situé Place du Général De Gaulle, 56230 QUESTEMBERT, identifiée au SIREN sous le n°215 601 840, représentée par son Maire, Boris LEMAIRE, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du XXXX,

Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 14 avenue Henri Fréville- CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 03 mars 2026,

Ci-après désigné "l'EPF Bretagne" ou "l'EPF",

Sommaire

PRÉAMBULE.....	3
CHAPITRE I. OBJET DE LA CONVENTION.....	7
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité	7
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne et articulation à la Collectivité	8
CHAPITRE II. CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION.....	12
Article 2.1 - Périmètres d'intervention.....	12
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation	13
Article 2.3 - Montant plafond d'action foncière	14
Article 2.4 - Transmission de données	14
Article 2.5 - Dispositif de suivi.....	15
Article 2.6 - Contentieux	16
CHAPITRE III. ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE	16
Article 3.1 - Modalités d'acquisition	16
Article 3.2 - Prix d'acquisition / Indemnisation	17
Article 3.3 - Durée du portage.....	17
CHAPITRE IV. MODALITÉS DE PORTAGE	17
Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis	17
Article 4.2 - Assurances.....	22
Article 4.3 - Études et travaux, déconstruction, réhabilitation des sols, effectués par l'EPF Bretagne 23	
CHAPITRE V. REVENTE DES BIENS ACQUIS	28
Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis	28
Article 5.2 - Conditions juridiques de la revente	28
Article 5.3 - Détermination du prix de revient des biens acquis	29
Article 5.4 - Procédure en cas de prix de revient différent du prix de revente ou de marché	33
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente.....	34
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet	35
Article 5.7 - Clause de retour à meilleure fortune	35
Article 5.8 - Communication.....	35

Préambule

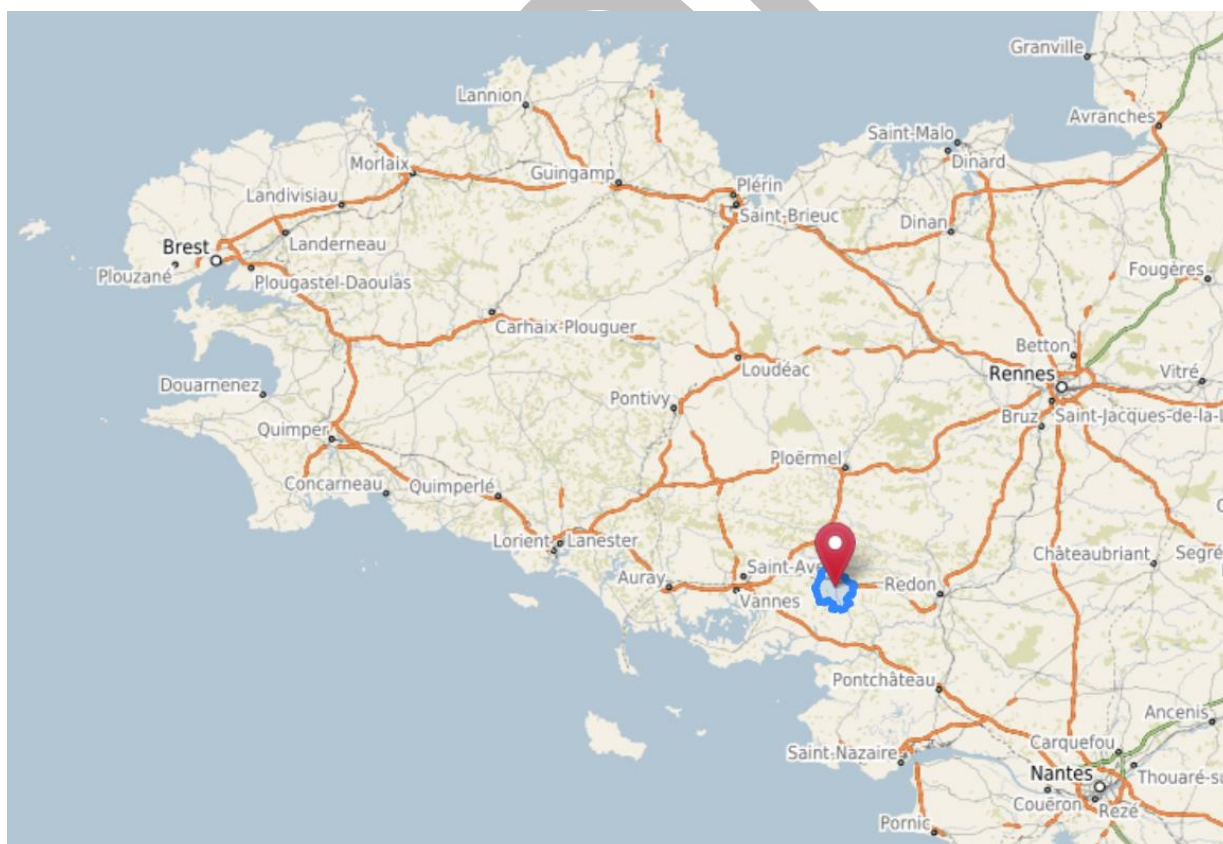
La commune de Questembert

Questembert est la commune-centre du territoire communautaire Questembert Communauté. Elle est située entre Rennes, Vannes et Redon et identifiée comme pôle d'équilibre principal à l'échelle de l'intercommunalité. Elle connaît une forte dynamique démographique, et caractérisée comme commune très tendue sur le marché de l'habitat. L'offre en logement social est faible face à une demande importante : 202 demandes pour la commune au 1er janvier 2025, pour seulement 12 attributions en 2024.

Labellisée « Petite Ville de Demain », la commune a mené une étude de programmation globale à l'échelle de la centralité qui se décline en fiches actions opérationnelles et alimentent l'ORT mise en place en 2023. L'habitat fait partie des axes à enjeux, afin de répondre à l'attractivité résidentielle et d'élargir l'offre (dont l'habitat inclusif et intergénérationnel). Le commerce et l'économie constituent un second axe pour renforcer les centralités commerciales historiques et augmenter leur fréquentation.

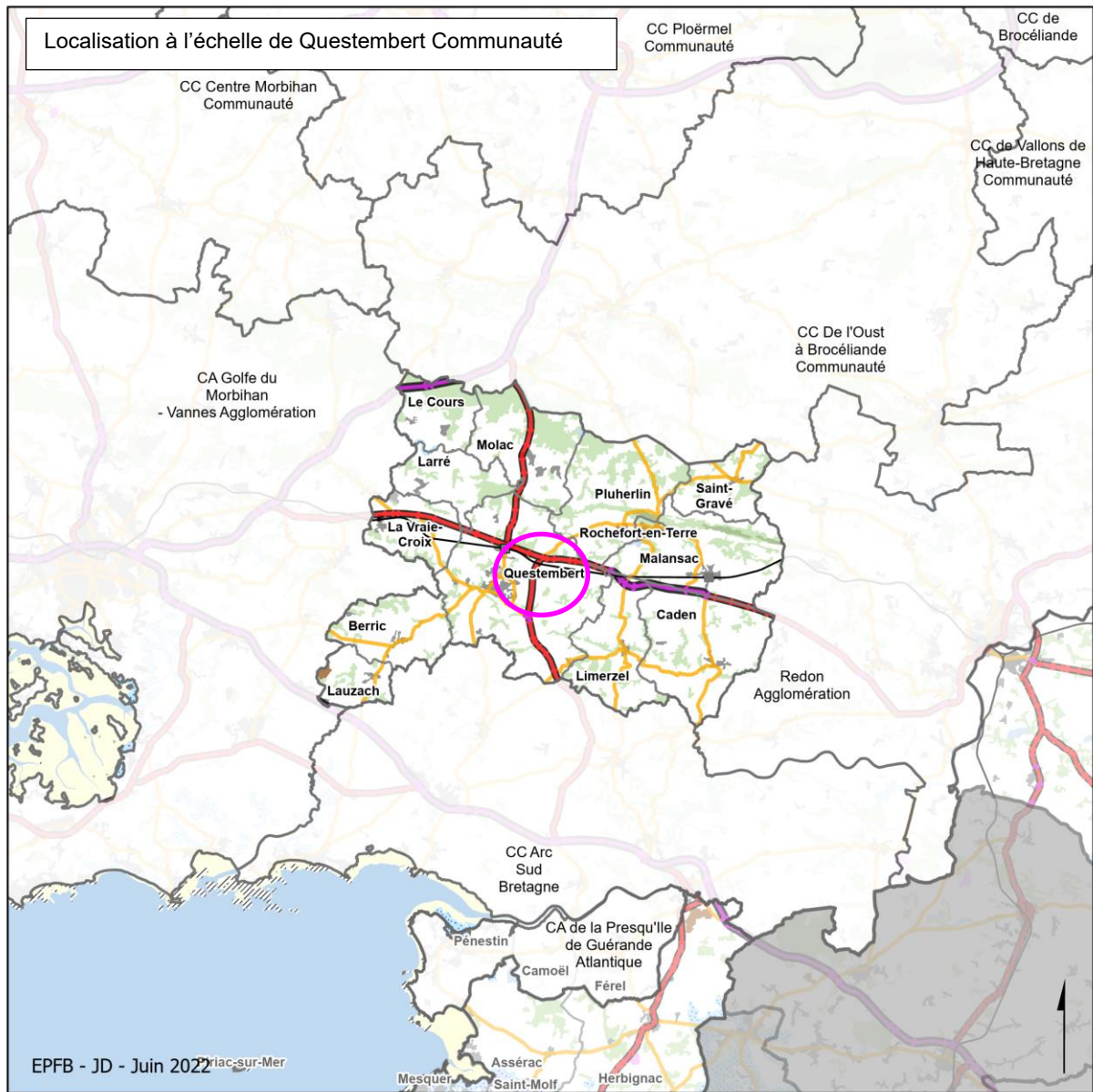
Par ailleurs, le PLUi valant SCoT, adopté en 2019, a été annulé le 26/03/2024, par une décision de la Cour administrative d'appel de Nantes. Le document d'urbanisme actuellement en vigueur est donc le PLUi adopté le 22 août 2021. Par délibération du Conseil communautaire de Questembert Communauté en date du 27 mai 2024, la collectivité a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLUi. Cette procédure est en cours et l'approbation du futur PLUi est envisagée pour 2027. La validation du PADD est envisagée d'ici la fin de l'année 2025 (en l'absence de PLH).

Une convention a été conclue entre l'EPF et la commune le 31/08/2023 sur 3 sites « rue des Halles », « Boulevard Saint-Pierre », « Vieux presbytère » visant un objectif ambitieux de production de logements, notamment de logements sociaux, ceci dans un contexte de succession compliquée. Une procédure de



PEAM a été engagée, la phase de recours est terminée, le procès-verbal de prise de possession du bien est prévu en janvier 2026.

A la date de signature de la présente convention, la commune de Questembert se trouve en zone très tendue au regard de la carte de la tension du marché du logement validée par la CRHH en mars 2024.



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'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (mise en compatibilité des sols / déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

L'EPF Bretagne est attentif à ce que son intervention s'inscrive au sein de démarches globales et d'un projet de développement territorial cohérent. Il agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 25 novembre 2025, notamment :

- Les opérations destinées à la construction, les opérations de nature en ville ou de renaturation, se feront **exclusivement dans l'enveloppe urbaine**, en recherchant une optimisation de l'espace permettant de concilier densité et espaces végétalisés. L'EPF Bretagne exclut ainsi toute intervention en extension urbaine avec pour seules exceptions :
 - Le foncier de relocalisation des résidences principales et activités économiques menacées par le recul du trait de côte,
 - Très exceptionnellement et dans le respect des critères indiqués au PPI, les interventions relatives aux risques et à la protection des espaces naturels.
- 3 axes d'intervention ont été définis, par ordre de priorité :
 - **La production de logements**, notamment sociaux et abordables, impliquant le respect d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI, ou de logements abordables, voire abordables pérennes, en lien avec les besoins de chaque territoire. Une attention particulière est portée à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti.
 - **Le développement économique**, notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration de zones d'activités et de recyclage de foncier d'activités en friche.
 - **L'adaptation au changement climatique et la réduction de la vulnérabilité aux risques** notamment :
 - En milieu urbain, par une vigilance renforcée pour toute urbanisation d'ENAF, l'amélioration du cadre de vie (nature en ville), le développement de la biodiversité (trame verte et bleue), les opérations de désartificialisation ;
 - Par la mise en œuvre des mesures foncières relatives aux plans de protection contre les risques ;
 - En espaces naturels et agricoles, par une intervention à titre subsidiaire, de façon ponctuelle et accessoire, pour leur protection.

En cohérence avec ces priorités, hors dérogation, toute opération destinée à la construction doit consacrer **à minima 50% de la surface de plancher construite ou réhabilitée à l'habitat ou au développement économique**. L'EPF n'a en effet pas vocation à porter le foncier nécessaire à une opération majoritairement dédiée aux équipements publics.

- Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :
 - aux démarches globales de **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs** : à ce titre, les démarches « centralités » retenues au titre de dispositifs (ex : ORT) ou programmes nationaux (ACV, PVD, VA...) ou locaux, peuvent exceptionnellement faire l'objet d'interventions dans un cadre dérogatoire ;
 - aux possibilités de **restructuration/résorption des friches**, en priorité en milieu urbain ;
 - à la sobriété foncière par sa participation à des réflexions portant notamment sur le soutien à la **réhabilitation du bâti** et à l'objectif de « zéro artificialisation nette ».
- Enfin pour lutter contre l'artificialisation des sols, et inciter à l'optimisation foncière, **une densité brute minimale sera exigée** pour toute opération destinée à la construction ou à la réhabilitation

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2026-2030 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : partenariats, convention cadre, convention d'étude et de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet « Rue du Calvaire » sur la commune de Questembert décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et Boris LEMAIRE, Monsieur le Maire de Questembert.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

Projet

CHAPITRE I. Objet de la convention

La présente convention vise :

- À définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens seront acquis, portés, éventuellement transformés (travaux de proto-aménagement) puis revendus par l'EPF Bretagne
- À préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne
- À préciser les conditions de gestion / remise en jouissance des biens portés par l'EPF Bretagne.

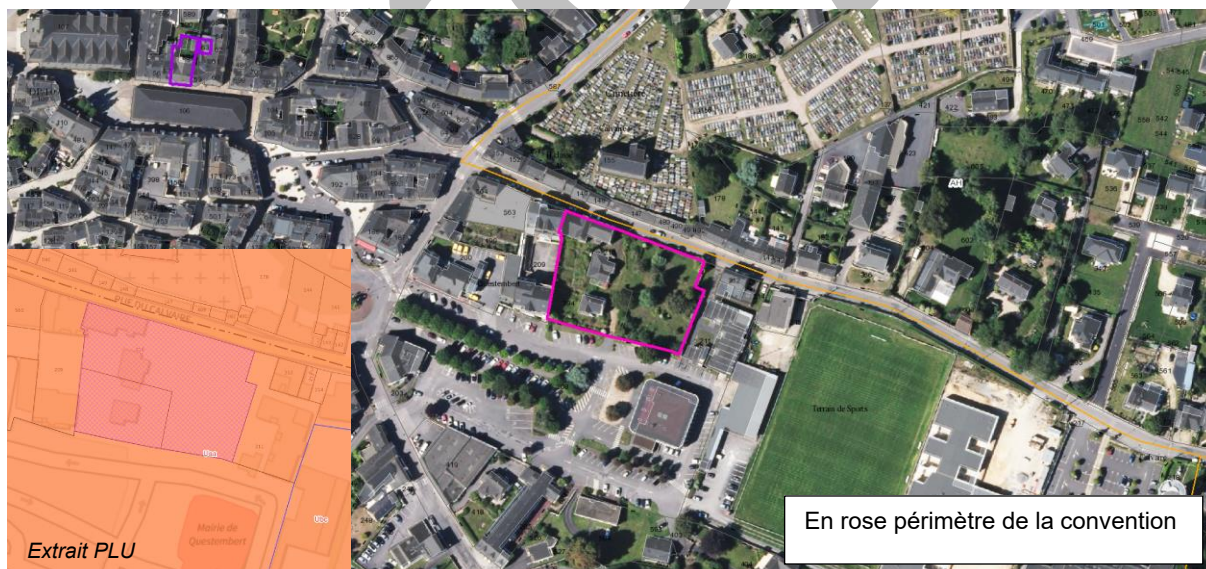
Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

En 2023 la commune a sollicité l'EPF pour intervenir sur un îlot situé rue du Calvaire, en cœur de bourg à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics.

D'une superficie de 3 429 m² (parcelles AI 210 et AI 394), le site se compose d'un ensemble immobilier datant de 1930 comprenant un ancien pressing avec une maison attenante, une maison mitoyenne et une dépendance, une maison d'habitation édifiée en 1972 qui n'est plus habitée depuis de nombreuses années mais reste dans un état correct. Tous les bâtiments de la parcelle AI 210 ont été murés par mesure de sécurité.

L'îlot bénéficie d'une localisation stratégique, avec un double accès nord/sud. Les deux parcelles appartiennent à une personne décédée dont la succession réunit 94 héritiers. Le notaire chargé du dossier a recueilli l'ensemble des signatures. Des échanges ont eu lieu avec la commune qui a fait part de son intérêt pour ce site et a mentionné la présence d'un emplacement réservé.

La commune prévoit sur cet îlot partie sud, un projet en construction neuve de résidence sociale pour jeunes travailleurs (30 logements), dont un espace associatif. Le bailleur identifié est Morbihan Habitat. Le devenir de la partie nord est en réflexion et fera l'objet d'une étude qui sera menée en 2026 (étude sur le devenir de plusieurs sites sur la commune). Les éléments bâtis sont voués à conservation (avis ABF). Sur la partie est du site, un jardin accessible au public sera créé.



A travers le projet « Rue du Calvaire » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement et/ou aux activités économiques ;
- Une densité minimale de 80 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la part du programme consacrée au logement : 55% PLUS-PLAI

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs détaillés ci-dessus.

La commune de Questembert fait partie de la CC Questembert Communauté qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 28 avril 2022 prolongée par délibérations croisées de l'EPF Bretagne et de l'EPCI. Dans cette convention cadre, le projet « Rue du Calvaire » fait partie de l'enjeu redynamiser les centres-bourgs, intervenir en renouvellement urbain pour maîtriser la consommation foncière et renforcer les centralités, lutter contre la vacance et l'habitat.

La CC Questembert Communauté a été consultée sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Questembert.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne et articulation à la Collectivité

L'ingénierie apportée par l'EPF en amont de l'action foncière vise à aider les collectivités à s'engager dans des opérations de renouvellement urbain stratégiques et faisables, en ayant anticipé leur capacité à les porter et leur adéquation avec la réalité du marché. Pour y parvenir, l'élaboration d'une stratégie foncière intercommunale est fortement recommandée, voire indispensable. C'est pourquoi l'EPF apporte une ingénierie comprenant du conseil à la stratégie foncière, une aide à l'élaboration de bilans d'opération prévisionnels, un accompagnement à la réalisation d'études.

La signature d'une convention cadre avec l'EPCI est l'occasion de dresser un **panorama de l'ingénierie déjà disponible sur le territoire et permet de déterminer le niveau d'accompagnement de l'EPF dans l'exercice de certaines de ses missions.**

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles :

L'EPF ne réalise pas d'étude pour le compte des collectivités mais peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier à cette fin. Ces études concernent notamment des études urbaines, des études de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations...), de pré-programmation...

La collectivité assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude pré-opérationnelle et porte l'ensemble des responsabilités d'un maître d'ouvrage (de la sélection du prestataire à la réception finale de l'étude, sa validation et sa diffusion). La Collectivité a en charge le pilotage de l'étude (organisation, animation, restitution, prises de décision...).

L'accompagnement de l'EPF permettra d'apporter une expertise complémentaire dans les différents domaines liés au projet (urbanistique, financier, réglementaire, juridique, technique ...), sans se substituer aux responsabilités du maître d'ouvrage et des prestataires mandatés par la collectivité.

L'EPF pourra accompagner ainsi le maître d'ouvrage, si ce dernier le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF veillera à ce que l'ensemble des aspects fonciers soit pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs.

Lesdites études ont été réalisées (étude Morbihan Habitat janvier 2026).

A contrario, l'EPF n'assiste pas la collectivité dans les études suivantes :

- Dans le cadre de cette convention, pour un référentiel foncier nécessaire à un PLU,
- **Les études "réglementairement obligatoires"** comme l'obligation de repérer les gisements fonciers en zones d'activité, une étude loi sur l'eau ou une étude d'impact par exemple,

- **Les études liées à l'aménagement opérationnel** (études géotechniques, levés topographiques et levés bâtimentaires, étude d'infiltration des eaux pluviales, etc.).

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour **des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de mise en compatibilité des sols à réaliser**. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages pollution ou visant à caractériser l'état des milieux (sol, gaz des sols, eaux souterraines), des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.

Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité et, s'il le juge opportun, à tout intervenant le nécessitant. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur refacturation voir l'article 5.3 de la présente convention.

L'engagement et la réalisation des **études techniques préalables au projet d'aménagement ou de construction** (étude structure, géotechnique, levés topographique, études loi sur l'eau, etc.) **sont de l'unique responsabilité de l'aménageur et/ou de l'opérateur** (collectivité ou tiers). Il peut cependant arriver que l'action de l'EPF (travaux de déconstruction, de réhabilitation des sols notamment) soit le premier maillon d'un projet global d'aménagement soumis à évaluation environnementale. Si c'est le cas, la participation technique et/ou financière de l'EPF aux investigations, études et procédures rendues nécessaires se discutera avec la collectivité et/ou le futur porteur de projet afin d'optimiser les délais et les coûts. L'EPF se réserve le droit de refuser de financer et/ou de mener cette évaluation environnementale.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité permet à l'EPF Bretagne, de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- Acquisitions foncières et immobilières, y compris en démembrement de propriété, libération des biens acquis (transferts d'activités, congés et résiliations de baux, fin d'occupations illégales, etc) ; acquisitions mobilières nécessaires à la réalisation du projet telles que fonds de commerce par exemple :
 - soit à l'amiable ;
 - soit par procédures diverses (expropriation, préemptions, etc.) uniquement avec l'accord de la collectivité ; à cet égard, étant donné la longueur de ce type de procédure, la mise en œuvre de mesures coercitives telles que l'expropriation doit se discuter dès le « point à 3 ans » évoqué à l'article 1.2.4 ci-dessous.
- Assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures juridiques (ex : biens sans maître, parcelle en état d'abandon manifeste, arrêtés de mise en sécurité, etc.) si elles concourent à la maîtrise foncière du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- Sécurisation des biens portés en vue de limiter les intrusions lorsque cela relève de l'urgence (notamment juste avant ou juste après acquisition) : en effet, les biens ayant vocation à être remis en gestion et en jouissance à la collectivité, il lui appartient d'éviter les squats, intrusions et occupations illégales ;
- Portage foncier et, **exceptionnellement** gestion de ces biens ;
Il est à noter que les biens ainsi acquis et portés par l'EPF Bretagne dans le cadre de la présente convention le sont au titre de réserve foncière en vertu des dispositions de l'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme pour le compte de la Collectivité.
- Recouvrement / perception de charges diverses ;
- Réalisation de travaux, notamment de confortement (assurer la stabilité du bâtiment, ainsi que le clos et le couvert **transitoires**, l'EPF ne faisant pas de travaux de réhabilitation), désamiantage/curage préalables à une réhabilitation (à l'exception du curage touchant à la structure du bâtiment), déconstruction/mise en compatibilité des sols ou mesures conservatoires ;
- Revente des biens acquis à la personne désignée par la collectivité ;

- Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, la Collectivité pourra permettre le versement direct des subventions à l'EPF Bretagne pour qu'elles viennent en déduction du prix de revient.

> 1.2.4 - Sécurisation opérationnelle de la sortie de portage

Le processus de cession à l'issue du portage s'anticipe plusieurs années avant l'échéance. En effet, étant donné les délais règlementaires, de procédures et d'organisation des temps de travail et d'échanges de l'EPF et de la Collectivité, certaines actions (travaux, expropriation, appels à projet, etc.) ne peuvent être programmés au dernier moment. **Aussi, lors du rendez-vous organisé entre l'EPF et la collectivité, 3 ans après la signature d'une convention opérationnelle, le devenir du site et les modalités de réalisation tant des acquisitions foncières (si elles ne sont pas terminées) que du projet, seront interrogés afin de pouvoir anticiper toutes les problématiques propres à l'opération et à la cession.**

C'est en effet la collectivité qui pilote et reste maître de l'élaboration et de la mise en œuvre du projet qui sera réalisé sur le foncier porté par l'EPF. En ce sens, elle s'engage à réaliser les actions qui doivent mener à une conception et une mise en œuvre dudit projet dans des délais compatibles avec les délais d'acquisition et portage de l'établissement. Ce dernier veillera au respect de ses critères, appliquera ses modalités d'intervention et accompagnera la Collectivité pour sécuriser au maximum la sortie opérationnelle afin de lui donner toutes les chances de succès. **Cet accompagnement sera fonction de l'ingénierie déjà disponible sur le territoire.**

La sécurisation passe d'abord par la mise à jour régulière des bilans prévisionnels, dès qu'un élément propre à les modifier substantiellement est porté à la connaissance de l'EPF.

Ensuite, l'EPF peut donner des informations sommaires concernant le choix des modalités de mise en œuvre opérationnelle du projet. Ces points étant souvent indissociablement liés à la sécurisation des cessions de l'EPF, ce dernier apportera un éclairage de premier niveau qui se limitera à la formulation de points d'alerte sur :

- La nécessité ou pas de mettre les opérateurs en concurrence,
- Le mode de réalisation de l'opération (en régie, via cession avec charges, via concession d'aménagement, via mandat),
- Les conséquences juridiques et opérationnelles des procédures de divisions foncières envisagées par les collectivités, certains montages n'étant pas toujours possibles.

Pour les projets les plus complexes ou pour lesquels l'arbitrage est difficile à établir, **les collectivités seront invitées à se rapprocher d'une AMO juridique ad hoc** ou à approfondir ces aspects dans une étude pré-opérationnelle.

L'EPF apporte aussi son soutien aux collectivités pour fiabiliser la sortie des opérations qu'il porte par l'aide à la recherche d'opérateurs. L'engagement de ce type de démarche nécessite une bonne connaissance du foncier et de ses caractéristiques pour que les opérateurs puissent formuler une offre pertinente. Aussi il ne s'envisage en général qu'une fois le site acquis et les travaux de proto-aménagement effectués (au moins la déconstruction). Il est cependant parfois pertinent et possible d'envisager un AAP ou un AMI en anticipation (site complexes ou d'une certaine ampleur par exemple) notamment pour déterminer le prix d'acquisition des emprises foncières et le programme des travaux.

L'ingénierie déjà disponible sur le territoire détermine le niveau d'accompagnement de l'EPF. Deux cas sont à distinguer :

- Dans le cadre d'une consultation visant une cession avec charges : l'EPF peut prendre en charge la rédaction d'un cahier des charges. Toutefois, en fonction de l'ingénierie déjà présente sur le territoire, il pourra demander à la collectivité de rédiger certaines parties (notamment concernant le territoire et le contexte local), voire limiter son intervention à la relecture et à l'amendement d'un cahier des charges préalablement élaboré par la collectivité.

L'EPF peut procéder à l'analyse technique des offres. Là encore, en fonction de l'ingénierie déjà présente sur le territoire, voire du nombre d'offres reçues, il pourra demander à la collectivité d'opérer un premier tri afin de n'examiner que les offres les plus pertinentes, voire limiter son intervention à un simple avis sur le choix du prestataire suite à une analyse technique et

financière des offres établie par la collectivité. Il peut, si cela est pertinent, participer à d'éventuelles auditions des candidats.

- Dans le cadre d'une consultation en vue de la signature d'une concession d'aménagement, les collectivités seront invitées à se faire accompagner par un AMO ad hoc. La participation de l'EPF se bornera à la relecture du document programme et du traité de concession pour vérifier que les points concernant l'EPF sont bien abordés (critères, répartition des missions en matière d'acquisitions foncières et de proto-aménagement entre l'EPF et le futur concessionnaire, cadre des reventes futures, etc.). L'EPF devra également être associé aux phases d'analyse des candidatures et des offres qui seront à mener par la collectivité ou son AMO.

Dans les deux cas :

- L'EPF transmettra à la collectivité l'ensemble des pièces nécessaires à la sécurisation de la cession future (clauses cessions et clauses environnementales ou résumé de ces clauses, convention opérationnelle, études et diagnostics réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF) afin qu'elles soient intégrées en annexe du dossier de consultation. En parallèle, la collectivité doit s'engager à informer et associer l'EPF sur l'ensemble des phases.
- Les aspects organisationnels, comme le respect des règles de la commande publique, restent de la responsabilité de la collectivité, de même que le choix des procédures d'aménagement. L'EPF ne prendra donc pas en charge la rédaction ou la relecture de documents en lien avec ces procédures tels que règlement de consultation, avis de publicité, courrier de refus ou de notification, etc.

A noter que si la collectivité souhaite se doter d'une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour ces consultations (cession avec charges ou concession), l'EPF peut au besoin transmettre à la collectivité un exemple de cahier des charges en vue du choix de cette AMO.

Enfin l'EPF peut accompagner les collectivités dans le **montage de dossiers de subvention**, dans les limites de son intervention propre :

- Fourniture de chiffres liés aux acquisitions, évictions ou transfert d'activités, aux travaux de proto-aménagement, éventuelles mises à jour de calendriers et de bilans d'opération. Son degré d'intervention sera bien entendu fonction de l'ingénierie déjà présente sur le territoire ;
- Signature de conventions de financement (« co-portage » du dossier de demande de subvention) ;
- L'EPF peut percevoir la subvention obtenue par la collectivité et la défalquer du prix dû par elle en fin de portage. **La collectivité reste comptable de l'utilisation faite de la subvention en question vis-à-vis du subventionneur et lui en rend compte directement.**

CHAPITRE II. Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre d'acquisition par l'EPF (paragraphe obligatoire dans toutes les CO)

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- Acquérir tous les biens fonciers, immobiliers et mobiliers, nécessaires directement ou indirectement à la mise en œuvre du projet de la collectivité.
- Assurer, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- Procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- Réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (désamiantage/curage, déconstruction/mise en compatibilité des sols) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

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

Commune de Questembert	
Références cadastrales <i>Suffixe "p" : partie de parcelle</i>	Contenance cadastrale à acquérir
AI0210	2 491 m ²
AI0394	938 m ²
Contenance cadastrale totale	3 429 m²

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 Questembert est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.



La Collectivité n'a pas vocation à procéder par elle-même à des acquisitions foncières sur le périmètre d'acquisition dévolu à l'EPF. Si cela devait arriver de manière exceptionnelle, elle s'engage à ne procéder à aucune acquisition ou indemnisation sur le périmètre d'acquisition, voire sur un éventuel périmètre de veille foncière ou de projet, sans en avoir préalablement échangé avec l'EPF Bretagne.

Si exceptionnellement la collectivité devait acquérir, directement ou par un autre opérateur qu'elle aura désigné, un bien compris dans le périmètre d'acquisition, ce sera à la condition qu'une offre faite par l'EPF Bretagne n'ait pas encore été acceptée par le propriétaire.

S'il s'avère qu'une acquisition par la Collectivité est judicieuse, elle veillera à offrir des prix d'achat cohérents avec les valeurs de référence établis par l'EPF ou déjà présents sur le secteur.

> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre d'acquisition et périmètre d'études

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

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF 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'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus ;
- La garantie de rachat de la Collectivité, prévue à l'article 5.1 des présentes, sera étendue aux biens acquis par le biais de ce dispositif dès l'entrée dans le patrimoine de l'EPF ;
- Un avenant de régularisation à la présente convention devra être adopté par les parties si l'acquisition hors périmètre bouleverse les grands équilibres de la convention (montant d'action foncière, périmètre, engagements, durée de portage...).

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF 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 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties

Elle prendra fin à l'extinction des obligations réciproques des parties.

Il est précisé que même s'il existe une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la CC Questembert Communauté, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle a une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.

De même, la possibilité de signer une convention opérationnelle n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'une convention cadre.

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

La convention peut être résiliée à la demande de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité et/ou le Bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective lorsque l'ensemble des autres parties auront été alertées, un avis de passage étant suffisant.

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

L'EPF Bretagne établira alors, sous six mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention) dans l'année qui suivra la résiliation, sans que cela puisse dépasser la date de fin de portage.

La collectivité devra procéder au paiement afférent à ce frais, rachats et/ou pénalités dans les 60 jours de l'acte notarié et/ou de la notification du ou des titre(s) de recettes **sans quoi elle s'exposera à une astreinte financière de 1/1000ème par jour des sommes dues avec un minimum de 100 €/jour.**

Article 2.3 - Montant plafond d'action foncière

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières, travaux et diagnostics techniques, notamment :

- Prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- Indemnités liées aux évictions et transferts, frais liés aux fins d'occupations illégales ;
- Maîtrise d'œuvre concernant tant la conception que l'exécution des travaux de proto-aménagement et/ou de confortement et sécurisation ;
- Prestations de tiers liées à certaines études **conditionnant la réalisation des travaux de proto-aménagement et/ou de confortement et sécurisation** (diagnostics techniques, études de sols et de pollution...);
- Coût des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / mise en compatibilité des sols, curage-désamiantage préalable à une réhabilitation) et travaux conservatoires (confortement, sécurisation d'urgence...);
- Dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, impôts, assurance, éventuels entretien et gardiennage quand, de manière exceptionnelle, la Collectivité ne les assume pas, etc.) ;
- Frais juridiques engendrés par la mise en œuvre de procédures de tous types, notamment frais d'huissiers, d'avocats, d'experts...

L'ensemble de ces dépenses sera imputé sur le prix de revente des biens acquis ou fera l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 455 000 € HT.

Ce montant plafond d'action foncière (MAF) ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant PLU, PLUi, Carte communale, SPR...) et document d'orientation et de planification (SCOT, PLH, éventuel PLAE...) nécessaire à la mise en œuvre de la présente convention, de préférence dans un format numérique.

Dans le cas où ces documents existent sous une forme exploitable par un Système d'Information Géographique, ils seront transmis à l'EPF Bretagne dans un format interopérable.

Par ailleurs, **la Collectivité alertera en amont l'EPF de toute évolution envisagée de ces documents et impactant, directement ou indirectement, le périmètre d'acquisition ou le projet de la présente**

convention. Cela permettra à l'EPF d'apprécier l'impact d'une telle évolution sur le projet à réaliser ou le prix des biens à acquérir. Elle transmettra dès approbation les documents éventuellement modifiés.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

En dehors des études évoquées au paragraphe 1.2.1, chaque partie à la présente convention peut mener tout type d'étude nécessaire à la réalisation du projet : urbanistique, architecturale, technique, financière, juridique, etc.

Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'ils leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.

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

> 2.4.3 - Mutations foncières

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études et le secteur opérationnel. De même, l'EPF Bretagne informera sans délai la collectivité de toute acquisition, éviction ou procédure réalisée sur le secteur opérationnel.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions. Il s'agit du « Compte-Rendu A la Collectivité » ou CRAC. Ce CRAC est établi au 31/12 de l'année N est envoyé à la Collectivité durant le premier semestre de l'année N+1

Si des biens sont en cours de portage, ledit CRAC indique les parcelles maîtrisées ainsi que le stock brut hors taxes arrêté au 31/12 de l'année N. On entend par stock brut hors taxes l'ensemble des dépenses refacturables (achats, travaux, diagnostics, frais...) diminuées des recettes comptabilisées (loyers, subventions...) et ce avant l'application du dispositif de minoration foncière relaté à l'article 5.3.3 des présentes, sans tenir compte de la TVA (montant indiqués « hors taxes »).

Si des biens arrivent en fin de portage en année N+1 ou N+2, ils font l'objet d'une signalétique particulière.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, peut nécessiter peut-être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.

Aussi, au plus tard à l'issue de la 3^{ème} année de convention, les parties se réuniront pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- Soit de les mettre en œuvre en collaboration avec l'EPF Bretagne : la collectivité devra alors réaliser rapidement les éventuelles actions préalables (ex : étude urbaine, concertation formalisée, étude d'impact, etc.) nécessaires au montage du dossier ;
- Soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires et procédures associées ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la durée prévisionnelle de portage prévue par la présente convention et ses éventuels avenants, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, **l'EPF Bretagne et la Collectivité feront le point sur le projet et sa sortie opérationnelle.** La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

L'EPF Bretagne effectue en effet, dans les 5 ans des cessions de foncières opérées au titre de la présente convention, un contrôle sur pièce, et éventuellement sur site, pour vérifier que les engagements de l'article 1.1 ont été respectés. **Toute information ou pièce justificative demandée par l'EPF Bretagne qui ne serait pas transmise pourra entraîner l'application, totale ou partielle, des pénalités prévues à l'article 5.6 des présentes.**

Article 2.6 - Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou de tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.
A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

CHAPITRE III. Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne aura pour mission d'acquérir et de libérer les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet 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 prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement. A cet égard, compte tenu des délais contraints de telles procédures, **toute déclaration d'intention d'aliéner ou droit de délaissement devra être transmis sans délai à l'EPF Bretagne.**

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement et mesures de publicité afférentes, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire ou co-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 Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition / Indemnisation

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation du service des Domaines (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 du service des Domaines (valeur du bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal...) l'EPF Bretagne 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 des Domaines au bout du délai légal.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne recueillera l'accord de la Collectivité sur le prix ou les indemnités et les conditions qu'il propose au propriétaire et aux éventuels occupants.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin au plus tard le **03/05/2033**.

CHAPITRE IV. Modalités de portage

Il est à noter que **les biens acquis et portés par l'EPF Bretagne dans le cadre de la présente convention le sont au titre de réserves foncières** en vertu des dispositions de l'article L 221-1 du Code de l'Urbanisme. En ce sens, ils relèvent du domaine privé de l'EPF Bretagne (voire de la Collectivité s'ils font l'objet d'un usufruit), tel que cela est défini à l'article L. 2211-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

En cas de démembrement de propriété entre l'EPF et la Collectivité, les relations entre eux sont réglées par la convention d'usufruit contenue dans l'acte de démembrement. Pour tout cas qui ne serait pas prévu par ladite convention d'usufruit, les relations entre l'EPF et la collectivité seront régies par la présente convention et/ou les règles du Code Civil.

Hors cas de démembrement de propriété, les biens acquis par l'EPF dans le cadre de la présente convention sont gérés comme suit :

> 4.1.1 - Biens remis en jouissance

Sauf disposition contraire motivée et actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, les biens acquis par l'EPF sont remis en jouissance à la Collectivité durant toute la durée du portage, cette dernière devant en assurer la sécurité, l'entretien et la gestion.

a. Modalités de transfert de jouissance et de garde du bien

Ce transfert a lieu :

- Dès que l'EPF Bretagne devient propriétaire pour les biens non bâtis ;
- Dès la signature du procès-verbal (PV) de transfert de jouissance et de garde du bien pour les biens bâtis (sauf cas d'acquisition en démembrement de propriété, ou de revente de l'usufruit peu de temps après l'achat par l'EPF). Ce PV permet de coordonner les actions respectives (effectuées ou à effectuer) entre la collectivité et de l'EPF, notamment en termes de sécurisation du bien ;
- À la réception des travaux dès qu'un bien devient totalement non bâti à la suite de sa démolition, que ce soit par l'EPF Bretagne ou par un tiers (en cas de démolition partielle, un PV de transfert de jouissance et garde du bien sera établi s'il n'a pas été fait en amont des travaux).

Le PV de transfert de jouissance et de garde sera l'occasion d'apprécier, avec la collectivité, les éventuelles mesures de sécurisation à prendre et par qui, étant entendu que, **sur certains sites sensibles, l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant le transfert de jouissance et de garde : les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revient du bien.**

La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- De la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions
- De la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail)
- De l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire
- De démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments
- De travaux de mise aux normes ou de réparations minimales en cas de bien loués au moment de l'achat et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers
- De l'élagage/abattage d'arbre, débroussaillage, notamment si l'état de la végétation entraîne un danger ou une nuisance pour les riverains.

b. Conséquences du transfert de jouissance et de garde à la collectivité

Le transfert de la jouissance d'un bien à la Collectivité par l'EPF Bretagne opère un transfert de la garde de ce bien. Cela permet à la Collectivité de se servir personnellement de l'immeuble ou de permettre son occupation précaire par un tiers et d'en percevoir les redevances liées.

Dès transfert de la jouissance et de la garde du bien, la collectivité a l'obligation de s'assurer en responsabilité civile concernant le bien (cf article 4.2 « Assurances »). A l'occasion de la signature du PV de remise en jouissance, la collectivité devra produire une attestation d'assurance responsabilité civile pour le bien.

La Collectivité assurera la surveillance et l'entretien du bien ainsi que les travaux courant de maintenance et de réparation jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne. Elle devra veiller à maintenir le bien dans un état semblable ou meilleur à celui existant au jour de la remise en jouissance.

La gestion est entendue de manière large et porte notamment (et sans que cette liste soit exhaustive) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), intrusion, dégradation, etc. ;
- Les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire qui ne constituent pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, etc.

Pour la gestion des espaces végétalisés, la Collectivité s'engage à respecter le protocole de gestion ad-hoc établi par l'EPF Bretagne et applicable au 01/01/2026. Il sera transmis à la Collectivité avec la copie de l'acte d'achat.

Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

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

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre du protocole ad-hoc établi par l'EPF Bretagne et annexé aux présentes ;
- Élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- Conserver le bien en état de propreté.

En cas de démolition partielle d'un tènement foncier par l'EPF, il sera procédé à l'établissement d'un PV de remise en jouissance concomitamment ou juste après la réception des travaux par l'EPF.

Utilisation directe par la Collectivité

Le transfert permet à la Collectivité d'utiliser personnellement le bien dès lors que l'état du bien le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Selon les cas, elle fera son affaire personnelle de la résiliation, du transfert ou de la souscription des contrats nécessaires (assurance, eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Mise à disposition à un tiers

Si le bien est occupé au moment de l'acquisition

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et, comme dans les autres cas, assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, à l'exception des charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.

L'EPF Bretagne appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF Bretagne mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité,

En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

*Si le bien est libre au moment de l'acquisition
et que la collectivité souhaite le mettre à disposition d'un tiers*

L'EPF Bretagne rappelle que les biens adaptés peuvent notamment être mise à disposition d'organismes favorisant le logement intercalaire. L'EPF tient à disposition de la Collectivité les noms et coordonnées de ces organismes si elle souhaite faire appel à eux.

Si la Collectivité souhaite mettre le bien à disposition d'un tiers, **de façon précaire et sans dépasser la durée maximum de portage**, elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont conformes à la réglementation en vigueur. **L'EPF Bretagne n'assurera pas la mise en conformité préalable à la mise à disposition et n'en assumera ni la charge technique, ni la charge financière.**

Dans cette hypothèse et selon ce qui est convenu avec l'occupant, la Collectivité fera son affaire personnelle de l'éventuelle mise aux normes du bien et du transfert, de la résiliation ou la souscription des contrats nécessaires (assurance, eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.). Elle appellera et percevra les indemnités d'occupation ou redevances afférentes.

Cette occupation devra être encadrée par une convention d'occupation précaire (COP) écrite, conclue entre la Collectivité et l'occupant précaire, dont une copie sera transmise dès signature à l'EPF Bretagne.

Cette convention, a minima :

- Rappellera l'existence de la présente convention opérationnelle d'actions foncière ainsi que les objectifs et engagements de la collectivité quant au projet final pour lequel le foncier est porté,
- Rappellera le transfert de jouissance et de garde du bien intervenu entre l'EPF et la Collectivité,
- Rappellera que les biens portés par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité le sont au titre de « réserves foncières »,
- Insistera sur le fait que les éventuelles occupations ne peuvent être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :
 - o De la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales,
 - o 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",
- Exclura l'application de toute législation spécifique sur les baux (baux commerciaux, baux ruraux, baux d'habitation, etc.),
- Indiquera une durée de mise à disposition qui, malgré tout dispositif de renouvellement tacite et/ou automatique ou tout avenant, ne pourra excéder la durée portage prévue par la présente convention opérationnelle, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet,
- Sauf avis contraire expressément délivré par l'EPF par écrit avant la signature de la COP : interdira toute sous-location ou sous-occupation du bien mis à disposition,
- Prévoira la destination ou l'usage du bien pendant la mise à disposition sans possibilité d'y déroger,
- Prévoira les modalités et les échéances de paiement d'une éventuelle redevance ou indemnité d'occupation, les modalités de résiliation, les assurances obligatoires et les éventuelles pénalités pour non-respect des clauses de la COP par l'occupant.

La Collectivité assumera seule les modalités techniques, juridiques et financières de la libération des lieux et devra s'assurer que le bien est libre au plus tard pour la cession du bien par l'EPF Bretagne.

A la fin de l'occupation ou en cas de changement d'occupant, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne.

Toute autre forme d'occupation autre que révocable et précaire doit faire l'objet d'un échange et d'une autorisation écrite préalable de l'EPF Bretagne.

> 4.1.2 - Biens exceptionnellement gérés par l'EPF Bretagne

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.3 de la présente convention.

Tous les coûts d'entretien, maintenance, réparation, impôts, taxes, charges de copropriété, etc. seront reportés sur le prix de revient du bien.

Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

Même si l'EPF conserve la garde du bien, la proximité géographique la Collectivité avec le bien lui permet de mener plus facilement certaines actions.

La Collectivité fera donc preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin, elle prendra, **après accord de l'EPF Bretagne**, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et pourra se faire rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne.

> 4.1.3 - Obligations de la Collectivité que les biens aient été remis en jouissance ou non

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne (transmission du nom et des coordonnées de la personne ou du service désigné).

La proximité géographique de la Collectivité avec les biens portés lui permet de mieux assurer certaines missions. Aussi elle est tenue à certaines obligations vis-à-vis de l'EPF concernant les biens portés.

- Obligation de visite

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.

Un retour écrit sera fait par la collectivité à l'EPF sous forme de mail, en cas de besoin à l'adresse suivante : patrimoine@epfbretagne.fr

- Obligation d'alerte

La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

- Contribution aux travaux

La Collectivité est l'interlocuteur de premier rang pour les demandes concernant les travaux à effectuer sur les biens portés. Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non-dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.

Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- Proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...);
- Si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à 40 000 € HT : l'interlocuteur désigné par la Collectivité échangera avec l'EPF Bretagne sur les tâches et travaux à effectuer et sollicitera, suite à cet échange, un à trois devis au nom de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur. Au besoin il effectuera une visite avec les entreprises pour ces devis. Par la suite, il s'assurera du bon déroulement de la prestation commandée et réceptionnera les travaux au nom de l'EPF. La facture sera adressée à l'EPF qui en assurera le règlement et les coûts afférents seront imputés sur le prix de revient du bien en portage.
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à la limite de 40 000 € HT, l'interlocuteur désigné par la Collectivité échangera par téléphone ou visioconférence avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne sur les tâches ou travaux à effectuer. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation des entreprises (éventuellement sur un cahier des charges établi par les services techniques de la collectivité), du suivi et de la réception des travaux, ainsi que du paiement des prestations.

NB : hors travaux effectués en régie, dans certains cas particuliers la Collectivité peut souhaiter assumer directement la charge financière des travaux (passage de la commande et paiement du prix des prestations), y compris les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, si cela est plus

opportun au regard du montage de l'opération prévue. **Elle devra alors contacter l'EPF pour déterminer la possibilité et les modalités juridiques de ce souhait.**

- Impôts et charges

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

- Biens en copropriété

En cas de biens en copropriété, l'EPF pourra demander à la Collectivité de le représenter aux assemblées générales de copropriétaires. La collectivité et l'EPF échangeront en amont sur l'ordre du jour et les décisions à intervenir et se mettront d'accord sur les votes à effectuer. L'EPF donnera alors pouvoir à la Collectivité pour le représenter.

Article 4.2 - Assurances

Définitions :

L'assurance responsabilité civile a vocation à assurer les dommages causés par un bien ou des personnes à des tiers, que ce soit des dommages corporels ou matériels.

L'assurance dommages aux biens a pour vocation d'assurer certains dégâts que peut subir le bien assuré.

Assurance responsabilité civile (RC)

L'EPF Bretagne assure sa responsabilité civile pour les biens non remis en jouissance à la Collectivité ou dont l'usufruit ne lui a pas été cédé.

La remise en jouissance ou la cession de l'usufruit d'un bien à la Collectivité par l'EPF Bretagne opère un transfert de la garde du bien. La Collectivité est donc susceptible de voir sa responsabilité civile engagée au titre de ce transfert de garde.

La Collectivité a donc l'obligation de s'assurer en responsabilité concernant les biens qui lui ont été remis en jouissance ou dont elle a acquis l'usufruit. A l'occasion de la signature du PV de remise en jouissance, la collectivité devra produire une attestation d'assurance responsabilité civile pour le bien.

Assurance dommages aux biens (DAB)

L'EPF Bretagne assure la garantie dommages aux biens pour les biens qu'il garde en gestion propre ainsi que pour les biens bâtis remis en jouissance à la collectivité. Cependant, la nature de la garantie est différente suivant les cas :

- Si les biens sont destinés à la démolition, seul le déblaiement est financé dans un certain plafond avec application d'une franchise
- Si les biens sont destinés à la réhabilitation/réutilisation, un coefficient de vétusté est appliqué sur les coûts de reconstruction, ainsi qu'une franchise.

L'assurance ne finance donc jamais à 100 % un déblaiement ou une reconstruction à neuf.

L'EPF Bretagne ne compensera pas la différence entre les indemnités versées par son assurance et le coût réel des travaux de déblaiement et/ou reconstruction : il s'agit d'un risque assumé financièrement par la collectivité pour lequel elle peut choisir de souscrire une assurance complémentaire si elle le souhaite.

Lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien afin qu'il puisse opter pour la garantie dommages aux biens la plus adaptée. Si la destination du bien n'est pas déterminée, l'EPF optera pour la garantie relative aux biens à réhabiliter / réutiliser.

Pour les biens remis en jouissance à la collectivité et que celle-ci a mis à disposition d'un tiers, la collectivité devra vérifier et attester que son locataire est assuré pour les risques locatifs.

Pour les biens dont l'usufruit a été acquis par la Collectivité, l'acte de constitution d'usufruit règlera les problématiques d'assurance, à défaut, la Collectivité devra prendre une assurance unique (nu propriétaire-usufruiteur) à sa charge.

Tableau récapitulatif des personnes ayant la charge de l'assurance :

	Biens en gestion propre EPF et non occupé	Biens en gestion propre EPF et occupé par un tiers	Biens remis en jouissance à la Collectivité et non occupé	Biens remis en jouissance à la Collectivité et occupé par un tiers	Usufruit cédé à la Collectivité
Assurance RC	EPF	EPF	Collectivité	Collectivité	Collectivité
Assurance DAB	EPF	EPF	EPF	EPF	Collectivité
Risques locatifs		Tiers		Tiers	Tiers

Article 4.3 - Etudes et travaux, déconstruction, réhabilitation des sols, effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé, ou qu'il est nécessaire d'acquérir un autre bien avant de procéder à sa démolition, ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

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.

L'EPF Bretagne procédera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien (cf article 4.1.1). Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics immobiliers, sondages de sol, constat d'huissier, référé préventif, etc.) peuvent être nécessaires.

> 4.3.1 - Nature des travaux effectués par l'EPF Bretagne

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité des travaux de proto-aménagement. Il pourra s'agir notamment des travaux/interventions suivants :

- Le désamiantage, le curage et la démolition des bâtiments ;
- La mise en compatibilité des sols :
 - Sur site, pour traiter les sources concentrées de pollution, ou rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,
 - Éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;

La réhabilitation d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficacité globale du projet (voir article « Limites des travaux effectués par l'EPF Bretagne » ci-dessous)

- Les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil et les réparations suite à un dommage ;
- Le curage et le désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- Les travaux de mise en sécurité (clôture, vidéo-surveillance, etc.)

Par contre la viabilisation de terrains, l'aménagement et la réhabilitation de bâtiments, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relèvent du porteur de projet.

Pour l'accomplissement de ces travaux, l'EPF Bretagne pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, diagnostiqueur, ingénierie d'études, huissier, avocat, maître d'œuvre, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités. Notamment, dans certains cas de travaux complexes, comme par exemple la déconstruction d'un bâtiment présentant une mitoyenneté, l'EPF mènera une procédure de référé préventif en vue de la désignation d'un expert établissant un constat contradictoire des bâtiments riverains. Les frais de cette procédure (avocat, expert...) seront reportés sur le prix de revient.

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

L'intervention de l'EPF en ce domaine sera différenciée en fonction des situations, comme indiqué aux articles ci-dessous.

> 4.3.2 - Limites des travaux effectués par l'EPF Bretagne

Limites de prestation EPF en matière de réhabilitation des sols

En cas de pollution des sols, leur réhabilitation (ou mise en compatibilité) dépend de l'usage futur du terrain. Aussi, la détermination des travaux à effectuer est grandement dépendante de la définition d'un projet arrêté. La constitution de réserves foncières en amont et la durée des opérations font que ce n'est pas toujours possible.

Par ailleurs, cette mise en compatibilité peut être optimisée au moment de l'aménagement. Il est alors plus efficace, rapide et économique de laisser tout ou partie de la réhabilitation de sols au futur aménageur du site.

L'intervention de l'EPF en ce domaine sera donc différenciée en fonction des situations :

- Si un projet suffisamment arrêté et détaillé n'est pas élaboré dans un temps permettant de faire les travaux dans la durée de la convention, l'EPF et la collectivité se mettront d'accord sur un résultat cible à atteindre concernant les pollutions identifiées (ex : enlever les sources concentrées de pollution, essayer d'atteindre les seuils d'acceptation ISDI sur telle partie...). Cela peut inclure une non-intervention de l'EPF sur certaines parties ou sur certains types de pollution.
- Si un projet suffisamment arrêté et détaillé est élaboré **dans un temps permettant de faire les travaux dans la durée de la convention**, l'EPF suivra la méthodologie nationale sur les sites et sols pollués visant à définir un objectif de réhabilitation en fonction de l'usage futur prévu, établir un plan de gestion et une analyse des risques résiduels prédictive. Puis, au moment de l'élaboration de l'avant-projet travaux par le maître d'œuvre de l'EPF, ce dernier, la collectivité et le futur aménageur, se mettront d'accord sur les travaux à réaliser par l'EPF et ceux qu'il est pertinent de laisser faire par l'aménageur dans un souci d'optimisation opérationnelle et financière.

Dans tous les cas, l'objectif pour l'EPF est de n'intervenir qu'une seule fois. Toute découverte ultérieure de pollution non identifiée ne sera donc pas prise en charge par l'établissement, ainsi que toute pollution identifiée pour laquelle il a été décidé que l'EPF n'interviendrait pas, ou de façon limitée. Il appartiendra alors au porteur de projet de procéder à la mise en compatibilité complète du site avec son projet.

Limite de prestation EPF en matière de curage-désamiantage et de déconstruction

La mise en œuvre du projet de la Collectivité peut nécessiter la réalisation de travaux de proto-aménagement sur le bâti. Là encore, la détermination des travaux à effectuer est grandement dépendante de la définition d'un projet arrêté. La constitution de réserves foncières en amont et la durée des opérations font que ce n'est pas toujours possible.

Par ailleurs, des économies d'échelles sont possibles en réalisant certaines opérations sur l'ensemble des biens acquis et non bien par bien.

Aussi, à moins que le site ne présente des risques qui nécessitent sa démolition rapide, l'EPF :

- Procédera dès que possible (mais cependant, dans un souci d'économie d'échelle, pas forcément à la suite de chaque acquisition), à l'ensemble des diagnostics, notamment immobiliers, nécessaires aux travaux de désamiantage-curage, voire de démolition, sur le bâti ;
- Une fois l'ensemble des biens maîtrisés (ou visitables) et/ou le projet arrêté, entamera la phase de conception des travaux, en collaboration avec la collectivité ;
- Réalisera, en tant que maître d'ouvrage, les travaux de désamiantage-curage, voire de déconstruction (partielle ou totale) jusqu'à complète réception.

Ces modalités visent à ne faire intervenir l'Etablissement Public Foncier de Bretagne qu'une seule fois sur ces opérations de proto aménagement de bâti. Exceptionnellement, l'établissement pourra intervenir plusieurs fois si cela est strictement nécessaire à la réalisation de l'opération (ex : opération « tiroirs ») ou à la sécurisation des sites. Par ailleurs, en fonction du projet arrêté, il peut être plus opportun de laisser tout ou partie du proto-aménagement du bâti au futur opérateur.

> 4.3.3 - Travaux effectués par les Collectivités ou les bailleurs sociaux sur montage juridique spécifique

De manière générale, la Collectivité ou des tiers ne peuvent procéder eux-mêmes à des travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne, sauf acquisition de l'usufruit. Cependant, afin d'optimiser la sortie opérationnelle des projets, l'EPF Bretagne peut exceptionnellement proposer :

- À la collectivité
- Ou à des organismes de construction de logements sociaux (**pour ces derniers : uniquement sur des biens qu'il leur vend et sur lesquels ils réaliseront la totalité des constructions ou réhabilitations, pour des opérations présentant à minima 50 % de surface de plancher destinée au logement et sur accord du Bureau de l'EPF Bretagne**), de procéder par eux-mêmes à certains travaux sur les biens portés, relevant normalement d'une maîtrise d'ouvrage EPF, tout en conservant le bénéfice de la minoration foncière travaux.

Il s'agit **uniquement des opérations de désamiantage-curage-déconstruction**, totales ou partielles, et si l'opération de travaux **cumule les critères suivants** :

- > *Estimation post diagnostics immobiliers validée par le maître d'œuvre de l'EPF comme inférieure à 100 000 € hors taxes, sur le périmètre de travaux alors défini et définissable (équivalent future en tranche ferme) : à cet égard :*
 - o Pour les Collectivité territoriales, l'EPF pourra mener sa mission de conception des travaux jusqu'à l'étape « note projet + estimation du montant des travaux » établie par son maître d'œuvre ;
 - o Pour les organismes de construction de logements sociaux, il leur sera demandé d'élaborer une note "projet" présentant la nature, l'étendue et le montant estimé des travaux ; cette note sera analysée par l'EPF Bretagne et son maître d'œuvre ;
- > *Bâtiment sans mitoyenneté ;*
- > *Chantier sans grosse complexité particulière (ex : sujet amiante spécifique, risque radiologique, accès difficile, proximité d'activités sensibles type hôpital...).*

Sont prises en compte pour le calcul de la minoration foncière « travaux » les dépenses suivantes, mais uniquement dans leur partie destinée aux travaux de désamiantage-curage-déconstruction des biens portés par l'EPF Bretagne :

- Les diagnostics techniques nécessaires, qu'ils aient été réalisés par l'EPF Bretagne ou le tiers maître d'ouvrage,
- Les mesures préalables nécessaires aux travaux comme sécurisation de chantier, déconnexion de réseaux, etc.
- Les travaux de désamiantage-curage-déconstruction des biens portés par l'EPF Bretagne du périmètre de travaux alors défini et définissable (cf ci-dessus) (i.e. **sans les aléas et sans les tranches optionnelles**)

- **Uniquement pour les Collectivité territoriales** : la maîtrise d'œuvre concernant l'évaluation, la conception, l'exécution et la réception des travaux. Pour les constructeurs de logements sociaux, les frais de maîtrise d'œuvre restent à leur charge.

Les exigences de l'EPF vis-à-vis du tiers maître d'ouvrage, ainsi que les modalités de prise en compte des montants de travaux pour le calcul de la minoration foncière, diffèrent selon que les travaux sont effectués avant ou après la vente du bien porté :

Si les travaux sont faits avant la revente du bien par l'EPF :

Le tiers maître d'ouvrage devra :

- Fournir une note de fin de chantier sur la base d'une trame fournie par l'EPF, ceci pour faciliter l'information de l'acquéreur en phase cession ;
- Fournir un Dossier des Ouvrages exécutés (DOE) sur la base d'un sommaire fourni par l'EPF ;
- Si les travaux sont suivis en régie (et non par un maître d'œuvre assistant le tiers durant le chantier) : inviter l'EPF Bretagne aux opérations préalables à la réception et à la réception du chantier
- Conclure avec l'EPF un montage juridique adéquat afin de garantir le transfert de la responsabilité au tiers pendant la phase chantier et concernant toutes les conséquences de ces opérations de travaux. Ce montage peut aller jusqu'à la cession de l'usufruit au tiers maître d'ouvrage, les frais d'acte étant à sa charge. Par ailleurs, si un futur acquéreur souhaite une garantie de purge de tous éléments et réseaux sur le terrain, ou toute autre garantie en lien avec les travaux effectués, le tiers maître d'ouvrage devra intervenir à l'acte pour la lui garantir
- Vérifier ses conditions d'assurance (**nécessité d'une assurance maîtrise d'ouvrage travaux**), de garantie, etc.
- Vérifier les conditions de récupération de TVA. Sur ce dernier point, les calculs de minoration se feront donc sur la base de prix ou estimations hors taxes. **L'EPF Bretagne alerte notamment sur les conséquences fiscales des opérations de travaux, qu'elles soient menées par l'EPF ou par un tiers (application d'une TVA sur prix total à la revente notamment), mais c'est au tiers maître d'ouvrage d'étudier son cas particulier et d'en appréhender toutes les conséquences.**
- Fournir à l'EPF la copie de la totalité des factures acquittées pour les travaux, ou le décompte global et définitif en cas de marché public, afin qu'ils soient additionnés aux éléments minoraux déjà payés par l'EPF Bretagne (maîtrise d'œuvre, diagnostics immobiliers, sondages, etc.) en vue du calcul de la minoration foncière travaux applicable au jour de la cession (cf chapitre 5, partie « minoration foncière »).

Le calcul de la minoration foncière travaux s'effectuera sur la base des factures ou du Décompte Générale Définitif (DGD) produit par le tiers maître d'ouvrage et des factures déjà payées par l'EPF, CEPENDANT :

- Si le coût des travaux, en tranche ferme et hors aléas, est finalement inférieur à l'estimation initiale, le montant de la minoration foncière sera ajusté à la réalité des coûts ;
- Si le coût des travaux, en tranche ferme et hors aléas, est finalement supérieur à l'estimation initiale (notamment par déclenchement de tranches optionnelles ou surprises en phase chantier), le montant de la minoration foncière restera fixé sur les coûts estimés. Le tiers maître d'ouvrage prend ainsi le risque d'un dérapage des coûts une fois le chantier lancé.

En aucun cas l'application de la minoration foncière ne devra amener à un prix de revente du bien en portage négatif (prix inférieur à zéro).

Si les travaux sont faits après la revente du bien

Le tiers maître d'ouvrage devra :

- Avant la cession, fournir à l'EPF les éléments nécessaires au calcul de la minoration foncière travaux « prévisionnelle » qui permettra d'établir le prix de revient minoré (cf chapitre 5, partie « minoration foncière »), sachant que ce prix sera indiqué comme provisoire dans l'acte, dans l'attente de la réalisation effective des travaux et la détermination définitive du montant de minoration suite aux travaux ;
en aucun cas l'application de la minoration foncière ne devra amener à un prix de revente du bien en portage négatif (prix inférieur à zéro) ;

- En tant que propriétaire du bien et maître d'ouvrage des travaux, assumer toutes les conséquences de la conception et de l'exécution de ceux-ci ;
- A l'issue des travaux **et dans tous les cas dans les deux ans de la cession**, fournir à l'EPF la copie de la totalité des factures acquittées pour les travaux, ou le décompte global et définitif (DGD) en cas de marché public, afin qu'ils soient additionnés aux éléments minorables payés par l'EPF Bretagne en vue du calcul de la minoration foncière travaux et du prix de revient définitif de la cession.

En effet, à réception de ces factures ou de ce DGD produits par le tiers maître d'ouvrage, *l'EPF procédera au calcul du montant de minoration foncière « réel » et :*

- Si le coût des travaux (uniquement pour la partie tranche ferme, sans tenir compte des aléas en phase chantier), est finalement inférieur à l'estimation initiale, ou si les travaux ne sont pas réalisés, ou pas entièrement, par le tiers maître d'ouvrage dans les deux ans de la cession par l'EPF Bretagne, le montant de la minoration foncière sera ajusté à la réalité des coûts, et remboursé partiellement ou intégralement à l'EPF Bretagne ; par exemple sous forme de pénalité financière (clause pénale intégrée dans l'acte) ou sous forme d'acte rectificatif du prix de cession (frais d'acte à la charge de l'acquéreur).
- Si le coût des travaux (uniquement pour la partie tranche ferme, sans tenir compte des aléas) est finalement supérieur à l'estimation initiale (notamment par déclenchement de tranches optionnelles ou surprises en phase chantier), le montant de la minoration foncière restera fixé sur les coûts estimés. Le tiers maître d'ouvrage prend ainsi le risque d'un dérapage des coûts une fois le chantier lancé.

Pour cela, l'acte de cession prévoira la possibilité et les modalités de remboursement, total ou partiel, de la minoration « travaux » prévisionnelle.

PROJET

CHAPITRE V. Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne, en une ou plusieurs cessions, au plus tard au terme de la durée de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions, en une ou plusieurs cessions.

Dans cette hypothèse, la Collectivité reste toutefois solidaire de la bonne exécution de la présente convention et n'est pas libérée des obligations contractuelles en découlant, et notamment, **si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.**

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, **toute absence de rachat par la Collectivité ou le tiers qu'elle aura désigné, à la fin de la durée maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'une astreinte financière pour retard égal à 5 % par an du prix de revient (avant minoration) du/des biens encore en portage, avec un minimum de 15 € (quinze euros) par jour de retard.**

Article 5.2 - Conditions juridiques de la revente

La cession du ou des bien(s) acquis par l'EPF Bretagne au titre de la présente convention peut se faire en une ou plusieurs fois.

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne 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.

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, 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.

La revente directe à un tiers opérateur sera privilégiée si tel est le souhait de la Collectivité. Néanmoins, en fonction du/des montages opérationnel(s) retenus, il pourra être nécessaire, finalement, de prévoir une revente à la Collectivité pour ne pas contrevenir :

- Aux statuts de l'EPF qui sont exclusifs de toutes actions d'aménagements sur les terrains qui sont portés par lui
- Ou à la législation en vigueur.

Dans ce cas, EPF et Collectivité se rapprocheront pour convenir de la meilleure organisation possible pour cette cession.

Dans le cadre des opérations de proto-aménagement (déconstruction, réhabilitation des sols) qu'il aura menées durant le portage, l'EPF se sera efforcé de rendre le terrain le plus adapté au projet porté par la Collectivité ou par l'Opérateur, **si ce projet est connu et correctement dimensionné au moment du lancement desdits travaux.**

Pour autant, pour des raisons techniques ou parce que le projet aurait évolué entre la réalisation des travaux de proto-aménagement par l'EPF et la cession des terrains (maintien d'infrastructure pour assurer la stabilité des ouvrages périphérique/présence de terres inertes devant être évacuée dans le cadre du nouveau projet d'aménagement, etc.), il pourra rester des travaux à mener par la Collectivité et/ou l'opérateur dans le cadre du futur projet d'aménagement ou de construction.

Dans tous les cas, l'EPF remettra à la Collectivité et/ou l'opérateur tous les documents en sa possession (études, diagnostics, schéma conceptuel, ...) afin qu'elle/il puisse dimensionner au mieux les travaux dont elle/il aura la charge.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de la Collectivité ou de l'opérateur désigné, l'EPF Bretagne se réservant le droit de désigner son propre notaire.

Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs. Dans ce cas, il pourra être demandé à l'acquéreur d'assurer ou de faire assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. 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, etc.). Il peut s'agir notamment et sans que cette liste soit exhaustive :

- Clause résolutoire ;
- Clause pénale ;
- Clause antispéculative en cas de non-réalisation du projet ;
- Clause complément de prix ;
- Clause de destination pendant une certaine durée ;
- Clause d'interdiction d'aliéner pendant une certaine durée.

Article 5.3 - Détermination du prix de revient des biens acquis

Le prix de revient pour la durée de portage prend en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

Si plusieurs cessions sont nécessaires, la récupération par l'EPF de son prix de revient (éventuellement minoré) se fait à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque bien de façon à permettre une péréquation entre les différentes parties de programme.

> 5.3.1 - Principes de calcul

Le prix de revient comprend :

- Le(s) prix d'acquisition du(des) bien(s) acquis, immobiliers comme mobiliers
- Les frais annexes (frais d'acte, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- Le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction/transfert des locataires et titulaires de droits, acquisition de fonds de commerce, etc.) ;
- Les frais de procédure (publications, honoraire de commissaires enquêteur, honoraires d'avocat, frais d'adjudication...)
- Les éventuels frais de contentieux (administratif, judiciaire, autres...)
- Les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation, charges de copropriété, fin d'occupation illégale...)
- les dépenses d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage en matière de proto-aménagement, à l'exception de celles relatives aux études historiques et documentaires (INFOS selon la nomenclature Sites et Sols Pollués) ainsi que de l'analyse de sondages de sols (DIAGS selon la nomenclature SSP) ou l'analyse de prélèvements amiante-plomb-parasitaire pour affiner les coûts de proto-aménagement ;

ainsi les dépenses relatives à un plan de gestion, une investigation de l'état des milieux, la mise en place d'une surveillance environnementale, etc. seront incluses dans le prix de revient

- Les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, mise en compatibilité des sols, travaux, etc.) dont les frais de maîtrise d'œuvre (y compris dans la conception des travaux à effectuer) et de référé préventif ;
- l'ensemble des diagnostics techniques et études liés au site, y compris diagnostic faune-flore, ainsi que l'ensemble des diagnostics techniques réalisés pour les besoins des travaux de proto-aménagement et notamment : sondages pollution (y compris piézaires et piézomètres), analyse de la qualité de l'air, étude hydrogéologique ou hydraulique, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure en lien avec une démolition, plan topographique, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets (dont diagnostic PEMD et étude spécifique réemploi), études environnementales et mesures compensatoires (notamment pour démolition), etc.
- Exceptionnellement les frais financiers liés à une opération d'envergure.
- Les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation ou de l'astreinte financière pour rachat du(des) bien(s) au-delà de la date limite de portage contractuellement convenu entre l'EPF et la Collectivité.

L'EPF Bretagne indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, **il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA** applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de cession, la Collectivité ou l'opérateur qu'elle aura désigné en sera redevable.

> 5.3.2 - Déductions

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

- Les subventions reçues par l'EPF Bretagne pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la Collectivité percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition ou du proto-aménagement des biens objet de la présente convention, la Collectivité pourra les reverser dès perception à l'EPF Bretagne ; par ailleurs l'EPF Bretagne pourra être « co-porteur » de demandes de subventions (pour le Fonds Vert notamment) et recevoir lesdites subventions directement si elles concernent les dépenses d'acquisition et de proto-aménagement ;
- Les recettes locatives perçues par l'EPF Bretagne pendant la durée de portage ;
- Les recettes autres que locatives ;
- Le cas échéant la minoration foncière (**cf point 5.4.3 ci-dessous**) ;
- Le cas échéant, les prélèvements SRU perçus de certaines communes déficitaires par l'EPF dont l'affectation aurait été fléchée vers l'opération objet de la présente convention ;
- Le cas échéant une plus-value opérée sur une autre opération de la Collectivité et dont la Collectivité aurait signifié à l'EPF le fléchage vers l'opération objet de la présente convention afin d'en réduire le déficit.

> 5.3.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens portés peuvent être proposés par l'EPF Bretagne. Ils ont vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis...) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières.

De plus, au regard des enjeux actuels en matière d'habitat et des difficultés rencontrées par les collectivités pour produire des logements locatifs sociaux, le PPI 2026-2030 de l'EPF Bretagne accentue son soutien pour les opérations ambitieuses en matière de production de logements types PLUS-PLAI.

Ainsi, les deux dispositifs de minoration foncière pourront être renforcés pour les opérations nouvellement conventionnées au titre du PPI 2036-2030 cumulant les conditions suivantes :

- Être à dominante d'habitat c'est-à-dire consacrer 50% et plus de la surface de plancher du programme à l'habitat ou développer un minimum de 30 logements

- Et (condition cumulative) comporter plus de 50% de logements locatifs sociaux de types PLUS-PLAI dans le programme de logements développé sur le foncier porté par l'EPF.

L'appréciation de ces critères se fera au moment du calcul de la minoration, sur la base du projet porté à la connaissance de l'EPF par la collectivité. En l'absence d'information fournie par la collectivité, le nombre de logements retenu sera établi sur la base des critères de densité et mixité minimum conventionnés.

- o La minoration foncière « travaux »

Le premier dispositif (dit « Travaux ») consiste en un abattement appliqué sur le coût des travaux refacturables effectués par l'EPF Bretagne **ou, dans certains cas limités, par un autre maître d'ouvrage** (cf partie travaux article 4.3.3), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (maîtrise d'œuvre, référés préventifs, diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques...). Il s'agit des travaux de proto-aménagement : désamiantage-curage, déconstruction, réhabilitation des sols.

Afin de faciliter la sortie des projets comportant des coûts significatifs de proto-aménagement ou de remise en état des biens, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%, ou 80 % dans le cas de la minoration renforcée, dans la limite des plafonds détaillés ci-dessous.

En cas de travaux effectués par un tiers maître d'ouvrage, le calcul de la minoration « travaux » se fera comme indiqué à l'article 4.3.3 de la présente convention.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration foncière ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Ce premier dispositif s'applique aux opérations destinées à la réalisation de constructions dont le programme global comporte au minimum 50 % de la surface de plancher consacrée à de l'habitat et/ou des activités économiques. **En cela, et sous cette réserve, il s'applique notamment aux opérations de logement et de restructurations d'espaces d'activité économique.**

Il peut éventuellement s'appliquer à des opérations dérogatoires aux critères habituels d'intervention de l'EPF, dans le cadre de dispositifs locaux ou nationaux approuvés par le Conseil d'administration de l'EPF en matière de redynamisation des centralités (notamment les dispositifs "Action Cœur de ville" ou "Petites Villes de Demain").

Par contre, il n'a pas vocation à s'appliquer aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles, nature en ville, renaturation ou trame verte et bleue.

- o La minoration foncière « réhabilitation de bâti »

Le second dispositif (dit « Réhabilitation de bâti ») consiste en un abattement sur le prix de revient.

Afin de favoriser, dans les opérations les plus complexes, la préservation des bâtis existants et leur réhabilitation ou transformation pour de nouveaux usages, **le prix de revient sera minoré d'un forfait de 150 euros HT/m² (cent cinquante euros hors taxes par mètre carré) à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat et/ou locaux d'activités-commerces. Ce forfait est porté à 200 euros HT/m² dans le cadre d'une minoration foncière renforcée.**

La maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPF n'est plus exigée pour ce dispositif, l'EPF ne pouvant statutairement procéder à de tels travaux (hors curage/désamiantage).

Les opérations à dominante habitat pourront prétendre à ce dispositif. Au sein des opérations « développement économique », seules les opérations concourant au maintien et à l'implantation d'activités économiques ou de commerces dans le tissu urbain, et notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, sont concernées par le présent dispositif.

Les opérations de restructuration d'espaces d'activités économiques ou opérations équivalentes en sont exclues, de même que les opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...), ainsi que les opérations

de préservation des espaces naturels et/ou agricoles, nature en ville, renaturation ou trame verte et bleue même s'ils comportent des bâtis à réhabiliter (lieux pédagogiques en espaces naturels par exemple).

- Plafonds applicables aux deux dispositifs de minoration foncière

Les deux dispositifs de minoration foncière (« Travaux » et « Réhabilitation de bâti ») sont encadrés par un triple plafond visant à maintenir l'équilibre financier de l'EPF et garantir une allocation pertinente de ses moyens. Ainsi :

1/ Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération, ou 80% dans le cadre de la minoration renforcée :

- Dans le cas d'une cession à opérateur : ce déficit est entendu comme la différence entre :
 - ▶ les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, montant effectif ou prévisionnel de travaux de proto-aménagement, etc.)
 - ▶ et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité (offre de charge foncière).
- Dans le cas d'une cession à la collectivité qui percevra des recettes en direct, le déficit foncier est la différence entre :
 - ▶ les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, montant effectif ou prévisionnel de travaux de proto-aménagement, etc.)
 - ▶ et la somme des recettes foncières et de certaines recettes locatives prévisionnelles du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières et locatives sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires. Par ailleurs,
 - Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait aménagement de 40€/m² foncier (quarante euros par mètre carré de foncier) pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.
 - Et /ou pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses de construction/réhabilitation avant la mise en location, les recettes locatives ne seront comptabilisées que si elles couvrent les dépenses engagées par la collectivité sur la durée d'amortissement du projet.

Dans tous les cas, le déficit foncier est calculé à l'échelle de l'opération dans son ensemble et non pas par cession. De même, en cas de projet porté par la Collectivité dépassant le périmètre de portage de l'EPF, si ce dernier est positionné sur les sites les plus déficitaires, le déficit foncier pourra être calculé sur le périmètre du projet global.

C'est au moment de la cession que la minoration foncière (dispositif « Travaux » ou « Réhabilitation de bâti » ou cumul des deux) sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) **et le calcul du déficit foncier fiabilisé**. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux, sauf si ceux-ci sont réalisés par un tiers maître d'ouvrage postérieurement à la cession) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues devra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose.

Ainsi, la collectivité s'engage à renseigner l'EPF sur son projet et ses dépenses en amont de la délibération qu'elle devra prendre pour approuver le prix de la cession, afin de permettre à l'EPF de calculer le montant de minoration foncière et d'établir un prix de revient minoré.

A défaut, l'EPF établira un montant de minoration sur la base des éléments dont il dispose (application des critères minimum de la convention opérationnelle, hypothèses de recettes foncières au regard de la connaissance du marché...).

2/ Pour les opérations habitat et/ou activités en centralité, le montant total de minoration ne pourra excéder un montant plafond de 30 000€ par logements ou équivalents-logements

Le nombre de logements et équivalents-logements est apprécié sur la base des éléments de projet portés à la connaissance de l'EPF par la collectivité au moment de la cession. En l'absence d'information fournie à la collectivité, le nombre de logements et équivalents-logements retenu sera établi sur la base de la densité minimum conventionnée. Pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement.

3/ Par ailleurs, au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, les instances décisionnaires de l'EPF seront en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.

- Principes applicables aux deux dispositifs de minoration foncière

L'application des dispositifs de minoration foncière obéit également aux principes suivants :

- De principe, c'est le plafond le plus strict de minoration qui s'applique.
- En aucun cas l'application de la minoration foncière ne devra amener à un prix de revente du bien en portage négatif (prix inférieur à zéro) ou à contrevenir à une disposition légale en vigueur (montant minimal du déficit d'opération à supporter par les collectivités par exemple). Le cas échéant, la minoration sera écartée.
- Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration foncière ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.
- Aucun complément de minoration foncière n'est possible suite à la cession, même en cas d'évolution de projet conduisant à une hausse du nombre de logements ou équivalents logements produits, ou à une dégradation du bilan économique de l'opération.

- Suivi dans le temps de la minoration foncière

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet du dispositif de suivi indiqué ci-dessous.

Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des acquisitions et des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Cette estimation pourra ensuite être régulièrement révisée autant que de besoin tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.4 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.

Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, surfaces plancher réhabilitées, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des règlementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que les dispositifs de minoration foncière « Travaux » et « Réhabilitation » pourraient être mis en œuvre.

Article 5.4 - Procédure en cas de prix de revient différent du prix de revente ou de marché

> 5.4.1 - Revente à la Collectivité

Si la Collectivité rachète elle-même les biens portés par l'EPF Bretagne, elle devra le faire au prix de revient. Par la suite, si un opérateur propose un prix de rachat supérieur à ce prix de revient pour réaliser l'opération contractualisée avec l'EPF Bretagne, la Collectivité cherchera en priorité, à lui demander de modifier la programmation de son projet dans un objectif d'amélioration de ce dernier au bénéfice de la production de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI ou, à défaut, de logements abordables ou à prix maîtrisé.

Par ailleurs, outre le possible remboursement de minoration foncière qui pourrait découler de cette revente bénéficiaire, conformément à l'article 5.7 des présentes, **l'EPF Bretagne rappelle qu'il n'a pas pour vocation de permettre à la collectivité de réaliser des plus-values sur les fonciers portés, à**

moins qu'elles ne servent à une péréquation sur des fonciers déficitaires. A cet égard, l'EPF incitera, dans les appels à projet, à déterminer un prix de cession fixe, ou à donner la priorité, en matière de notation, à l'aspect qualitatif, de mixité sociale et de renouvellement urbain des opérations, afin de ne pas faire reposer le choix sur le seul montant de charge foncière offerte.

> 5.4.2 - Revente à un tiers

Si la collectivité fait le choix de laisser faire l'opération par un tiers acquéreur, elle devra procéder au choix de ce tiers dans des délais compatibles avec la fin de portage. **A défaut d'avoir indiqué à l'EPF Bretagne l'identité de ce tiers acquéreur au moins 18 mois avant la fin contractuelle de portage, l'EPF sera en droit d'exiger de la collectivité que ce soit elle qui rachète les biens portés.**

Dans l'hypothèse où la collectivité aurait désigné un tiers acquéreur pour acheter tout ou partie du foncier porté, ce foncier sera alors revendu par l'EPF Bretagne à cet acquéreur.

Si l'offre présentée par le tiers acquéreur pour l'acquisition du foncier porté par l'EPF est inférieure au prix de revient de ce dernier, le foncier sera alors revendu à l'acquéreur à la valeur de cession ou à la valeur de marché, et la Collectivité s'engage à verser à l'EPF Bretagne la différence entre le prix de revient et la valeur de cession/marché : ce versement est le corollaire du portage assuré par l'EPF Bretagne.

Cette compensation prix de revient – valeur de cession/marché sera soumise au régime fiscal applicable au jour de la cession (possible application de la TVA notamment).

La collectivité prendra une délibération afin de :

Article 5.1 - Désigner officiellement à l'EPF Bretagne l'acquéreur qu'elle a choisi et valider la proposition financière d'acquisition du/des bien(s) en portage présentée par ce dernier ;

Article 5.2 - Sur la base d'un relevé des frais actant le coût de revient du portage émis par l'EPF Bretagne :

- a. Acter des modalités, notamment financières, de revente du foncier par l'EPF Bretagne
- b. Acter le montant de la compensation prix de revient – valeur de cession/marché éventuellement due par la collectivité.

A contrario, si le prix de revient est inférieur à la valeur de revente actée par la collectivité, les parties à la présente convention s'engagent à se réunir pour étudier :

- a. En priorité, la possibilité de modifier la programmation du projet porté par l'acquéreur dans un objectif d'amélioration de ce dernier au bénéfice de la production de logements locatifs sociaux de type PLUS/PLAI ou, à défaut, de logements abordables ou à prix maîtrisé ;
- b. Ou une affectation de la différence perçue par l'EPF entre son prix de revient et le prix de cession offert par l'acquéreur à une autre opération, déficitaire ou estimée comme telle, qui ferait l'objet d'un conventionnement avec l'EPF Bretagne, en vue de diminuer le reste à charge pour la collectivité ;

A défaut, sur demande écrite de celle-ci, le montant correspondant pourra faire l'objet d'un reversement à la Collectivité ou d'une affectation sur une autre opération de la même Collectivité.

Article 5.5 - 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. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié, sans attendre la publication au service de la publicité foncière.

Article 5.6 - 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 réalise ou autorise la réalisation d'un **projet ne respectant pas les engagements définis à l'article 1.1 des présentes**, ou fait des biens revendus une utilisation **incompatible avec ces engagements**, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes (avant minoration) de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

Ladite pénalité pourra être complétée par d'autres demandes telles que le remboursement à l'EPF de la minoration foncière appliquée ou, pour les cessions à des tiers, le remboursement à la collectivité de la compensation prix de revient-valeur de cession/marché qu'elle aurait versée.

La présente possibilité de pénalité sera formalisée par une clause spécifique (« clause pénale » ou « stipulation de pénalité ») dans l'acte de vente à la Collectivité. Elle pourra être reportée sur le porteur de projet choisi par la Collectivité, par le biais de cette même clause dans l'acte de revente à ce porteur de projet.

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.

Article 5.7 - Clause de retour à meilleure fortune

S'il y a application de la minoration foncière au moment de la revente, l'acte de cession comprendra une "clause de retour à meilleure fortune" de la Collectivité maître d'ouvrage du projet. Elle indiquera que si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu voire a disparu (notamment du fait de recettes foncières plus fortes ou subventions perçues augmentées), remettant en cause le plafond de 60 % ou 80% évoqué ci-dessus, et/ou en cas de changement de programmation ayant eu pour conséquence la non-réhabilitation des biens objet des présentes ou une réhabilitation dont la destination ne serait pas à dominante logement ou activité économique **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité une partie de la minoration foncière octroyée voire la totalité de son montant.**

Article 5.8 - Communication

Dans l'ensemble de ses communications sur le projet objet des présentes, la Collectivité s'engage à signaler la contribution de l'EPF à sa réalisation. La Collectivité devra faire référence à au moins une des actions de l'EPF : ingénierie d'études, négociation foncière, portage, travaux de proto-aménagement, minoration foncière, accompagnement à la sécurisation opérationnelle du projet.

Si le projet n'est pas réalisé par la Collectivité en régie, la Collectivité s'engage à exiger la même chose des porteurs de projet qu'elle aura choisi.

Par ailleurs, l'EPF Bretagne se réserve le droit d'exiger une signalétique, provisoire ou non (panneau de chantier, plaque définitive...), sur le site de projet indiquant sa contribution à sa réalisation au travers d'une clause spécifique dans les actes de cession.

Fait en 2 exemplaires

A QUESTEMBERT,
Le

Pour la commune de QUESTEMBERT
Le Maire,
Boris LEMAIRE

A Rennes,
Le

**Pour l'Établissement Public
Foncier de Bretagne,**
La Directrice générale
Carole CONTAMINE

Projet