

COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
séance du 19 janvier 2021

L'an deux mille vingt et un, le dix-neuf janvier à dix-neuf heures, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni, sous la présidence de Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents Mesdames Malorie MEHEUST, Sylvie GUIGNARD, Isabelle POULAIN-COLANI, Maryline NIVET, Isabelle ETIEMBLE, Sandrine REDON, Catherine PEPIN, Angélique STEUNOU, Kristell LE MAUFF, Françoise HURSON, Valérie TRAISSAC, Amandine ANDRE, Marion BOUCHEVREAU

Messieurs Richard HAAS, Eric TOULGOAT, Hubert HILLION, Guillaume HAMON, Olivier LECORVAISIER, Michaël BAUDET, Christian KERAUTRET, Jean-Louis SENECHÉAU, Loïc JAMBOU, Yann SOULABAIL, Jean BELLEC, Jean-Pierre REGNAULT, Jérôme TRONEL, Christophe MINAUD

Absents excusés Madame Laura BLEVIN (pouvoir donné à Isabelle POULAIN-COLANI)
Monsieur Sébastien BOUL (pouvoir donné à Malorie MEHEUST)

Secrétaire Madame Malorie MEHEUST

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2021-06

**PORTAGE FONCIER MAISON SISE n°2Bis RUE DE BREST- CONVENTION
OPERATIONNELLE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE
BRETAGNE (EPFB)**

Rapporteur : Monsieur Richard HAAS, Maire de la Ville de Langueux

La Ville de Langueux s'est intéressée à la propriété située en hyper-centre au n° 2 bis rue de Brest à proximité immédiate de la Mairie. Il s'agit d'une vaste parcelle de 743 m² cadastrée BO n°339, occupée par un pavillon d'habitation. La Ville est déjà propriétaire d'une parcelle adjacente de 181 m² (BO n°340), ce qui représente un ensemble foncier de 924 m².

Cette propriété avait déjà été identifiée en 2019 par la Ville de Langueux et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (E.P.F.B) comme présentant un intérêt majeur pour une opération de densification structurant l'axe principal de la rue de Brest. La Ville souhaite maîtriser ce bien et réaliser un projet mixte d'habitat avec des locaux d'activités et des professionnels de santé en rez-de-chaussée.

Suite à un premier contact avec la fille de la propriétaire, et un accueil favorable de celle-ci sur le projet de la collectivité, les services de la Ville, l'EPF et le service des Domaines ont pu visiter la propriété en décembre 2020.

Nous sommes actuellement dans l'attente de l'estimation de la maison par le service des Domaines et de son coût de démolition.

En parallèle à la procédure d'acquisition du bien, la Ville de Langueux a pris contact avec la société Coopalis, coopérative HLM de droit privé, pour lui confier la maîtrise d'ouvrage de l'opération (choix architecte, étude de faisabilité, projet...).

Compte tenu du temps nécessaire à la définition du projet et de son mode de réalisation, ainsi que du coût d'acquisition du foncier en centre urbain, la Ville de Langueux a donc sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne pour l'accompagner dans la réalisation de ce projet et assurer le portage foncier du bien.

En effet, l'EPF Bretagne est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial qui a pour mission d'assister les collectivités publiques sur le volet foncier de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre, l'EPF est habilité dans toute la région Bretagne à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions et procédures foncières de nature à faciliter la mise en œuvre d'un projet urbain. L'EPF dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties.

Saint-Brieuc Armor Agglomération a signé une convention cadre avec l'EPF Bretagne qui doit être complétée par une convention opérationnelle conclue entre la Ville de Langueux et l'EPF. Cette convention opérationnelle définit les conditions d'intervention et les prestations demandées à l'EPF Bretagne, ainsi que les modalités d'acquisition et de réalisation des études et/ou travaux, et les conditions de revente du bien en fin de portage.

Saint-Brieuc Armor Agglomération a donné un avis favorable sur la demande de portage foncier de l'EPF dans cette opération. Le bureau de l'EPF Bretagne du 08 décembre 2020 a également donné son accord à l'intervention de l'établissement.

Il vous est donc proposé de formaliser la demande d'intervention de notre collectivité auprès de l'EPF Bretagne et d'approuver la convention opérationnelle proposée par cet établissement.

Voici résumées les principales dispositions de la convention annexée :

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION

LES CONDITIONS D'INTERVENTION DE L'EPF :

La Ville de Langueux s'engage à respecter les critères suivants :

- Réalisation de projet en renouvellement urbain (exclusion des projets en lotissement) ;
- A minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- Une densité minimale de 50 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface de plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- Dans la partie du programme consacrée au logement : 20 % minimum de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

LA NATURE DES INTERVENTIONS DE L'EPF :

1. Les études pré-opérationnelles :

- Accompagnement pour la réalisation d'études pré-opérationnelles (faisabilité, compte-à-rebours, bilan d'opération, étude de sites...)

- Accompagnement de la collectivité dans le choix d'un bureau d'étude (aide à la passation d'un marché).

Si la collectivité souhaite un accompagnement pour la réalisation d'études préalables, elle devra signer une convention spécifique avec l'EPF

2. Les diagnostics techniques :

- L'EPF prend en charge les prestations de son Assistant à Maitrise d'Ouvrage (AMO) qui estime les coûts de déconstruction/désamiantage ou dépollution (sondage de sols, prélèvement amiante, diagnostic structure)
- En revanche, l'EPF ne prend pas en charge les diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux (plomb, amiante, parasitaire)
Ces coûts sont reportés dans le prix de revient des biens en portage.

3. Les actions foncières :

Les missions de l'EPF recouvrent les opérations suivantes :

- Acquisitions foncières par tous moyens : amiable, préemption, expropriation ;
- Sécurisation des biens portés, déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- Portage foncier ;
- Revente des biens acquis ;
- Encaissement des subventions qui viennent en déduction du prix de revente.

La gestion des biens est confiée à la collectivité, exceptionnellement, l'EPF peut prendre en charge cette gestion.

CHAPITRE II – CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

LE PERIMETRE D'INTERVENTION :

Commune de Langueux	
Références cadastrales	Contenance
BO n°339	743 m ²

DUREE DE LA CONVENTION :

7 ans à compter de la signature de la convention, soit, pour une signature envisagée en février 2021, la convention prendra fin en février 2028.

La convention peut faire l'objet d'ajustements ou de précisions par avenant.

Elle peut être résiliée à la demande de la collectivité si elle renonce à son projet (par décision du Conseil Municipal).

La collectivité sera alors tenue de rembourser les frais engagés par l'EPF et/ou de racheter le bien à ce dernier.

ENGAGEMENT FINANCIER DE L'EPF :

L'engagement financier global de l'EPF est limité à 400 000 € HT.

Ce montant correspond à :

- L'acquisition du bien et les frais annexes (frais d'acte, géomètre...)
- Aux travaux de déconstruction/ dépollution et travaux conservatoires ;
- Aux diagnostics techniques, études de sols, études préalables aux travaux ;
- Aux dépenses engendrées par la gestion du bien (impôts, assurance)
La sécurisation et l'entretien peuvent être confiés à la collectivité.

DISPOSITIF DE SUIVI :

L'EPF se donne trois ans pour négocier à l'amiable, au-delà, la procédure d'expropriation sera engagée. Si la collectivité ne souhaite pas la mise en œuvre de l'expropriation, l'EPF pourra résilier la convention

L'EPF fera parvenir annuellement, jusqu'à la fin du portage, le coût prévisionnel de revente.

CHAPITRE III - ACQUISITION PAR L'EPF

PRIX D'ACQUISITION :

L'acquisition par l'EPF ne peut aller au-delà du prix maximum fixé par le service des Domaines.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF avertira la Ville de Languieux sur le prix et les conditions qu'il propose au (x) propriétaire (s).

LE TAUX D'ACTUALISATION :

La convention peut prévoir des frais de portage en fonction d'un taux d'actualisation, mais celui-ci est **fixé à 0 %** tout au long de la convention.

En revanche, si à la fin de la durée maximale de la convention, la collectivité n'a pas racheté le bien, l'EPF appliquera un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

CHAPITRE IV – MODALITES DE PORTAGE

JOUISSANCE ET GESTION DES BIENS ACQUIS :

Sauf disposition contraire par échange écrit entre l'EPF et la Ville de Languieux, le bien est remis en gestion à la collectivité dès que l'EPF en devient propriétaire.

La sécurisation :

L'EPF se réserve le droit de procéder à une sécurisation du bien avant la remise en gestion. Les frais de cette sécurisation seront portés sur le prix de revient du bien.

Cependant, afin de diminuer le coût, la collectivité peut effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF : verrouillage des ouvrants, vidéo surveillance...

La gestion :

La gestion du bien est assurée par la Ville :

- La surveillance, l'entretien des espaces verts, la déclaration d'occupation illégale (squat)..
- Information immédiate de l'EPF de tous travaux nécessaires.

ASSURANCE :

Pour les biens destinés à être démolis, l'EPF a un contrat qui assure les biens inoccupés. Si la Commune souhaitait occuper le bien en attendant la démolition, il sera nécessaire qu'elle prenne une assurance complémentaire.

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.

La Collectivité ne peut procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF.

CHAPITRE V – LA REVENTE DES BIENS ACQUIS :

La revente du bien se fait, soit à la collectivité directement, soit à l'opérateur de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité).

La cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés (respect de la mixité sociale, densité minimum ...).

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- Le prix d'acquisition du bien
- Les frais annexes (notaire, géomètre, expert...)
- Les coûts de gestion supportés par l'EPF (impôts, réparations, sécurisation, entretien...)
- Les diagnostics techniques, la déconstruction, dépollution

L'EPF est assujéti à la TVA qui sera ajoutée au prix de revente selon le taux en vigueur.

Sont déduites du prix de revente :

- les subventions éventuellement reçues, y compris par la collectivité, pour l'opération
- la somme due au titre de la minoration foncière

LE DISPOSITIF DE MINORATION FONCIERE :

Le dispositif de minoration foncière est un abattement appliqué au prix de revient des travaux effectués par l'EPF (démolition, désamiantage, dépollution), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (diagnostics techniques, CSPS...).

L'abattement peut aller jusqu'à 60 % du coût des travaux.

La minoration est soumise à un double plafond :

- le montant de la minoration ne pourra excéder 60 % du déficit foncier de l'opération.

Déficit foncier = différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien.

- et un plafond de minoration de 500 000 €.

En cas de non-respect des critères d'intervention, l'EPF sera en droit de réclamer à la collectivité ou à l'opérateur le montant de la minoration.

PENALITE EN CAS DE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS :

Si, dans les 5 ans de la revente, la collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis initialement, ou si elle fait des biens une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

En conséquence, **je vous propose :**

- de demander l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder à l'acquisition de la propriété désignée dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération ;
- d'approuver ladite convention et d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention, ainsi que tout document nécessaire à son exécution ;
- d'engager la Ville de Langueux à racheter ou à faire racheter par un opérateur de son choix le bien acquis avant février 2028 ;
- d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à l'unanimité.