

COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
séance du 05 juillet 2022

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

Etaient présents Mesdames Malorie MEHEUST, Sylvie GUIGNARD, Isabelle POULAIN-COLANI, Laura BLEVIN, Maryline NIVET, Isabelle ETIEMBLE, Angélique STEUNOU, Françoise HURSON, Amandine ANDRE

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

Absents excusés Mesdames Catherine PEPIN (pouvoir donné à Isabelle POULAIN-COLANI), Françoise GALLOUET (pouvoir donné à Malorie MEHEUST), Valérie TRAISSAC (pouvoir donné à Françoise HURSON), Marion BOUCHEVREAU (pouvoir donné à Christophe MINAUD)

Messieurs Hubert HILLION (pouvoir donné à Guillaume HAMON), Sébastien BOUL (pouvoir donné à Richard HAAS), Jean-Yves HINAULT (pouvoir donné à Sylvie GUIGNARD), Jérôme TRONEL (pouvoir donné à Jean-Pierre REGNAULT)

Secrétaire Madame Malorie MEHEUST

Secrétaire auxiliaire Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2022-76

PORTAGE FONCIER MAISON SISE 7 RUE SAINT-PERN- CONVENTION OPERATIONNELLE AVEC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE (EPFB)

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

La Ville de Languieux s'est intéressée à la propriété située en hypercentre au n° 7 rue Saint-Pern, à proximité immédiate de la Médiathèque du Point-Virgule. Il s'agit d'un terrain de 458 m² cadastré section BN n°207-220, occupé par un pavillon d'habitation. La Ville est déjà propriétaire de la propriété adjacente de 810 m² (BN n° 6 et 7 – maison Robin).

Cette propriété avait déjà été identifiée en 2019 par la Ville de Languieux et l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (E.P.F.B) comme présentant un intérêt majeur pour une opération de densification par une opération de construction d'un petit collectif de logements. La Ville souhaite donc maîtriser ce bien pour réaliser un projet d'habitat social.

Cette acquisition intervient suite à la réception d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) de Me LE FOL, notaire à Saint-Brieuc, reçue en mairie le 15 avril 2022.

Une demande de visite du bien a alors été adressée aux propriétaires, les Consorts MAHE. Les services de la Ville, l'EPF, le service des Domaines et le CAUE (Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement) ont ainsi pu visiter la propriété le 1^{er} juin 2022.

La valeur du bien a été estimée par la Direction Immobilière de l'Etat à 210.000 €, soit au prix de vente fixé dans la DIA.

Compte tenu du temps nécessaire à la définition du projet et du coût d'acquisition du foncier en centre urbain, la Ville de Languieux 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 les volets fonciers 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 foncière 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 Languieux 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 5 juin 2022 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, page suivante, les principales dispositions de la convention ci-annexée :

CHAPITRE I – OBJET DE LA CONVENTION

Les conditions d'intervention de l'EPF

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

- A minima 50% de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- Une densité minimale de 100 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 : 100% 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), dans l'assistance et le suivi de la réalisation de l'étude et dans la définition programmatique du projet.

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 (sondages de sols, prélèvements 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 ;
- Réalisation des travaux de déconstruction ;
- Accompagnement de la collectivité dans les démarches préalables à la revente ;
- 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 périmètre d'intervention

Commune de Langueux	
Références cadastrales	Contenance
BN n° 207	7 m ²
BN n° 220	451 m ²
Contenance totale	458 m²

Durée de la convention

La convention prend effet à compter de la date de sa signature par les parties, et prendra fin à l'extinction des obligations réciproques des parties.

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 l'EPF.

Engagement financier de l'EPF

L'engagement financier global de l'EPF est limité à 300 000 € HT.

Ce montant correspond :

- A l'acquisition du bien et les frais annexes (frais d'acte, géomètre...) ;
 - Aux indemnités d'éviction et frais liés aux fins d'occupations illégales ;
 - 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.

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 convention.

Dispositif de suivi

Tout au long de la présente convention, les parties et tout partenaire du projet pourront faire le point sur le dit projet pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération.

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.

A l'issue de la revente des biens à la collectivité ou à l'opérateur quelle aura choisi, la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la convention, permettant la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la convention.

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 ou, le cas échéant, fixé par le Juge de l'Expropriation.

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

Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin le **5 septembre 2029 (soit 7 ans)**.

Le taux d'actualisation

La convention peut prévoir des frais de portage en fonction d'un taux d'actualisation. Celui-ci est **fixé à 0%** à la signature de la convention. Si le taux devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1^{er} janvier suivant la décision de changement du taux.

En revanche, si à la fin de la durée du portage, 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 avec un minimum de 15 € par jour de retard.

A la fin de la convention, les éventuels frais liés au taux d'actualisation seront inclus dans le prix de revient.

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 la signature du PV de gestion, qui sera l'occasion d'apprécier les éventuelles mesures de sécurisation à prendre et par qui.

1. 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...

2. La gestion

La gestion du bien est assurée par la Ville :

- La surveillance, l'entretien des espaces verts, la déclaration d'occupation illégale (squat),...
- Les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, la perception des loyers...
- Information immédiate de l'EPF de toutes les atteintes au bien (occupation illégales, contentieux, interventions sur le bien..., travaux ou interventions 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.

Déconstruction, dépollution et travaux effectués par l'EPF Bretagne

La Collectivité précisera, 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 visant à remettre un foncier « prêt à l'emploi » (déconstruction, remise en état des sols...) sur les biens portés par l'EPF.

CHAPITRE V – LA REVENTE DES BIENS ACQUIS

Conditions et prix de cession

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). Cependant, si l'opérateur désigné par la Ville fait défaut, l'engagement de rachat de la Ville perdure.

L'acte de 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 dépenses de remise en état des sols (déconstruction, mise en compatibilité des sols...),
- Les coûts des diagnostics techniques,
- Les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

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 foncière

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.

Ce dispositif permet d'encourager les opérations sur des sites de renouvellement urbain confrontés à des difficultés opérationnelles particulières.

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.

Pénalité 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 ci-dessus résumée ;
- d'approuver ladite convention et d'autoriser Monsieur le Maire, ou son représentant, à la signer, 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 septembre 2029 ;
- 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.