



DEPARTEMENT DU FINISTERE
ARRONDISSEMENT DE QUIMPER

Envoyé en préfecture le 01/12/2020
Reçu en préfecture le 01/12/2020
Affiché le
ID : 029-242900645-20201126-DE_94_2020-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Le 26 novembre de l'An Deux Mille Vingt à 18h, le Conseil communautaire légalement convoqué le 20/11/2020, s'est réuni à Douarnenez Communauté, sous la présidence de M. Philippe AUDURIER, Président.

Votants : 25

GRIJOL Christian, STEFANUTTI Isabelle, ABGUILLERM Christian, ANDASMAS Anissa, GUET François, TANGUY Patrick, RAHER Marc, SAVINA Henri, CHANTREAU Katell, KERVAREC Ronan, MANNEVEAU Julie, HERNANDEZ Marie-Thérèse, AUDURIER Philippe, POITEVIN Jocelyne, BOUCHERON Dominique, TILLIER Dominique, LE MOIGNE Philippe, LAOUENAN-LE LEC Françoise, POULMARCH Bertrand, DREANO Christelle, GUILLEMOT André, TANGUY Christine, TUPIN Hugues, CROM Florence.

Excusé : JAFFRY Bernard

Secrétaire de séance : ANDASMAS Anissa

Délibération N° DE 94-2020

Objet : Prolongation de la durée de l'actuelle convention cadre d'action foncière avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne

Rapporteur : Marc RAHER

Créé par le décret n°2009-636 du 08 juin 2009 modifié, l'Établissement Public Foncier de Bretagne, établissement public d'Etat, a pour vocation d'accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière. Dans cette optique, l'EPF est habilité à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, des acquisitions foncières et immobilières de nature à faciliter la création de logements, notamment sociaux, le développement économique et, à titre subsidiaire, la protection des espaces naturels et agricoles.

L'article L 321-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que tout EPF doit adopter un programme pluriannuel d'interventions qui :

« 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ».

Le deuxième Programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF, applicable sur la période 2016-2020, prévoit la possibilité de conclure avec chaque EPCI volontaire une convention cadre d'action foncière destinée à définir les principaux enjeux de son territoire et les priorités d'intervention. Douarnenez communauté et l'Etablissement public foncier de Bretagne ont ainsi signé le 3 avril 2017 une convention cadre.

L'article 4.3 de cette convention prévoit qu'afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de notre EPCI, l'EPF pourra intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire

L'article 5.2 de cette convention prévoit que sa durée de validité est ajustée sur la durée de validité du 2^{ème} PPI, et qu'elle s'achèvera donc le 31 décembre 2020.

L'EPFB a engagé la rédaction de son 3^{ème} PPI, valable pour la période 2021-2025 qui devra être approuvée prochainement par son Conseil d'Administration et entrer en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Une nouvelle convention cadre sera ensuite à définir, sur la base d'une réflexion sur l'évolution du territoire et de ses enjeux, en tenant compte des orientations retenues au 3^{ème} PPI de l'EPF. Il est par conséquent matériellement impossible de conclure cette nouvelle convention avant l'entrée en vigueur de ce 3^{ème} PPI.

Il serait dommageable, tant pour notre EPCI que pour ses communes membres, de ne pas pouvoir continuer à bénéficier de l'ingénierie de l'EPF, et de la possibilité de son intervention par préemption, entre le 31 décembre 2020 et l'adoption d'une convention cadre « 3^{ème} PPI ».

C'est pourquoi, il est proposé au Conseil communautaire de Douarnenez Communauté d'approuver la prolongation de la convention cadre actuelle jusqu'à la signature d'une nouvelle convention cadre « 3^{ème} PPI » et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2021.

Dans le courant de l'année 2021, une nouvelle convention cadre sera conclue, en déclinaison du 3^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5210-1 à L 5210-4 et L 5211-1 à L 5211-62,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L 5214-1 à L 5214-29

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 321-1 et suivant et R 321-1 et suivants,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne, modifié par le décret n°2014-1735 du 29 décembre 2014, et notamment son article 2 qui indique que « *ces missions peuvent être réalisées par l'établissement public foncier soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour celui des collectivités territoriales, de leurs groupements, ou de leurs établissements publics en application de conventions passées avec eux* »,

Vu le 2^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2016-2020 de l'EPFB, approuvé par délibération du Conseil d'Administration n°C-15-17 en date du 24 novembre 2015, prévoyant la possibilité de signer des conventions cadres entre l'EPFB et les EPCI de Bretagne, destinées à cerner les grands enjeux fonciers sur ces territoires et permettre une intervention par préemption,

Vu la convention cadre entre l'EPFB et Douarnenez Communauté, signée le 3 avril 2017,

Vu l'article 4.3 de cette convention cadre qui stipule qu'afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire de la convention, l'EPF pourra intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire,

Vu l'article 5.2 de cette convention cadre qui stipule qu'elle se terminera le 31 décembre 2020, date de fin du 2^{ème} PPI,

Vu la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF du 29 septembre 2020, valant avenant à la convention cadre signée le 3 avril 2017 avec Douarnenez Communauté, et prolongeant sa durée jusqu'à la signature d'une nouvelle convention cadre 3^{ème} PPI et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2021,

Considérant que le Conseil d'Administration de l'EPFB a adopté le 29 septembre 2020 une délibération de prolongation valant avenant à l'actuelle convention cadre, sous réserve d'une délibération concordante de notre EPCI,

Considérant la révision du PPI en cours, en vue d'adopter le 3^{ème} PPI pour les années 2021-2025, lequel déterminera les grands enjeux portés par l'EPF Bretagne, notamment la priorité donnée au renouvellement urbain, à la lutte contre l'étalement urbain, à la production de logements sociaux et abordables, au développement économique et à la résorption des friches,

Considérant que la convention cadre signée le 3 avril 2017 entre Douarnenez Communauté et l'EPFB doit normalement prendre fin le 31 décembre 2020, date d'échéance du 2^{ème} PPI,

Considérant la délibération à venir de l'EPF (Conseil d'administration du 8 décembre 2020 portant sur son 3^{ème} PPI qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2021) et que le travail de rédaction d'une nouvelle convention cadre « 3^{ème} PPI » a été entamé,

Considérant l'impossibilité matérielle de rédiger, d'approuver et de signer avant le 1^{er} janvier 2021, une nouvelle convention cadre applicable dans le cadre du 3^{ème} PPI 2021-2025, et la nécessité de disposer d'un délai supplémentaire afin d'élaborer une nouvelle convention intégrant pleinement les enjeux et priorités actuels et futurs du territoire,

Considérant qu'il serait dommageable, tant pour notre EPCI que pour ses communes membres, de ne pas pouvoir continuer à profiter de l'ingénierie de l'EPF, et de la possibilité de son intervention par préemption, entre le 31 décembre 2020 et l'adoption d'une convention cadre « 3^{ème} PPI »,

Considérant la nécessité et l'intérêt de prolonger les effets de l'actuelle convention cadre jusqu'à la signature, dans le cadre du 3^{ème} PPI, d'une nouvelle convention cadre avec l'EPFB, et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2021,

Vu l'avis du bureau communautaire du 16 novembre 2020,

Il est proposé :

- De décider, jusqu'à la signature d'une nouvelle convention cadre « 3^{ème} PPI » et au plus tard jusqu'au 31 décembre 2021, la prolongation de la convention cadre signée le 3 avril 2017 entre Douarnenez Communauté et l'EPFB, valider la programmation des logements locatifs sociaux telle que présentée ci-dessus au titre de l'exercice 2021,
- De dire que la présente délibération, associée à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPFB du 29 septembre 2020, vaut avenant de prolongation de ladite convention cadre,
- De confirmer, à l'occasion de cette prolongation et pour toute sa durée, la possibilité pour l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de notre EPCI, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire.

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré, adopte à l'unanimité les dispositions proposées.

Fait et délibéré le 26 novembre 2020

**Le Président,
Philippe AUDURIER**

The image shows a blue ink signature of Philippe Audurier over a circular official stamp. The stamp contains the text 'DOUARNENEZ COMMUNAUTE' and 'EPCI'.



Douarnenez Communauté

Convention cadre d'action foncière

Entre

Douarnenez Communauté, Établissement Public de Coopération Intercommunale dont le siège est à Douarnenez dans le Finistère, identifié au SIREN sous le n° 242900645 représentée par son Président, Monsieur Erwan LE FLOCH, dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil Communautaire en date du 9 février 2017, ci-après désigné « l'EPCI »

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1^{er} à Rennes (35000), identifié au SIREN sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice Générale, Carole Contamine, nommée par arrêté ministériel du 18 décembre 2014, agissant en vertu d'une délibération du conseil d'administration en date du 28 février 2017, ci-après désigné « l'EPF » ou « Etablissement Public Foncier de Bretagne »

D'autre part,

Cm

es

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	3
CHAPITRE 1 : CONTEXTE	4
A- Situation du territoire	4
B- Dispositions particulières du territoire	5
C- Rappel de la 1ère convention cadre	6
CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIALISÉ	7
CHAPITRE 3 : LES ENGAGEMENTS MUTUELS SPÉCIFIQUES	10
CHAPITRE 4 : MODALITÉS D'INTERVENTION	12
Article 4.1 : Ingénierie foncière et immobilière	12
Interventions proposées :	12
Cadre conventionnel :	13
Article 4.2 : portage foncier	13
Interventions proposées :	13
Cadre conventionnel :	15
Article 4.3 : Portage dans le cadre d'une préemption	15
Intervention proposée :	15
Cadre conventionnel :	16
CHAPITRE 5 : CADRE GÉNÉRAL D'INTERVENTION	17
Article 5.1 : périmètre de la convention	17
Article 5.2 : durée de la convention – résiliation	17
Article 5.3 : modalités de suivi de la convention	17

0-

PRÉAMBULE

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 révisé le 29 décembre 2014, l'Etablissement Public Foncier d'État dénommé « EPF Bretagne » a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre, cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder, pour le compte des collectivités territoriales, à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. L'accent est mis sur le renouvellement urbain et la reconversion des friches dans les domaines du logement, notamment social, du développement économique, de la prévention des risques, et par subsidiarité de la protection des espaces agricoles et naturels, actions pour lesquelles l'EPF peut apporter son soutien technique et/ou financier.

Pour apporter un maximum de cohérence et d'efficacité à son action, l'intervention de l'EPF se fait notamment par le biais de conventions cadres conclues avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale. Chaque convention est élaborée dans le respect des principes du Programme Pluriannuel d'Intervention adopté par le conseil d'administration de l'EPF le 24 novembre 2015.

Différents projets ou objectifs portés par l'EPCI ou ses communes membres nécessitent une maîtrise foncière pour voir le jour et assurer un aménagement d'ensemble cohérent, assurant une utilisation économe du foncier et la production d'un foncier aménageable au meilleur coût.

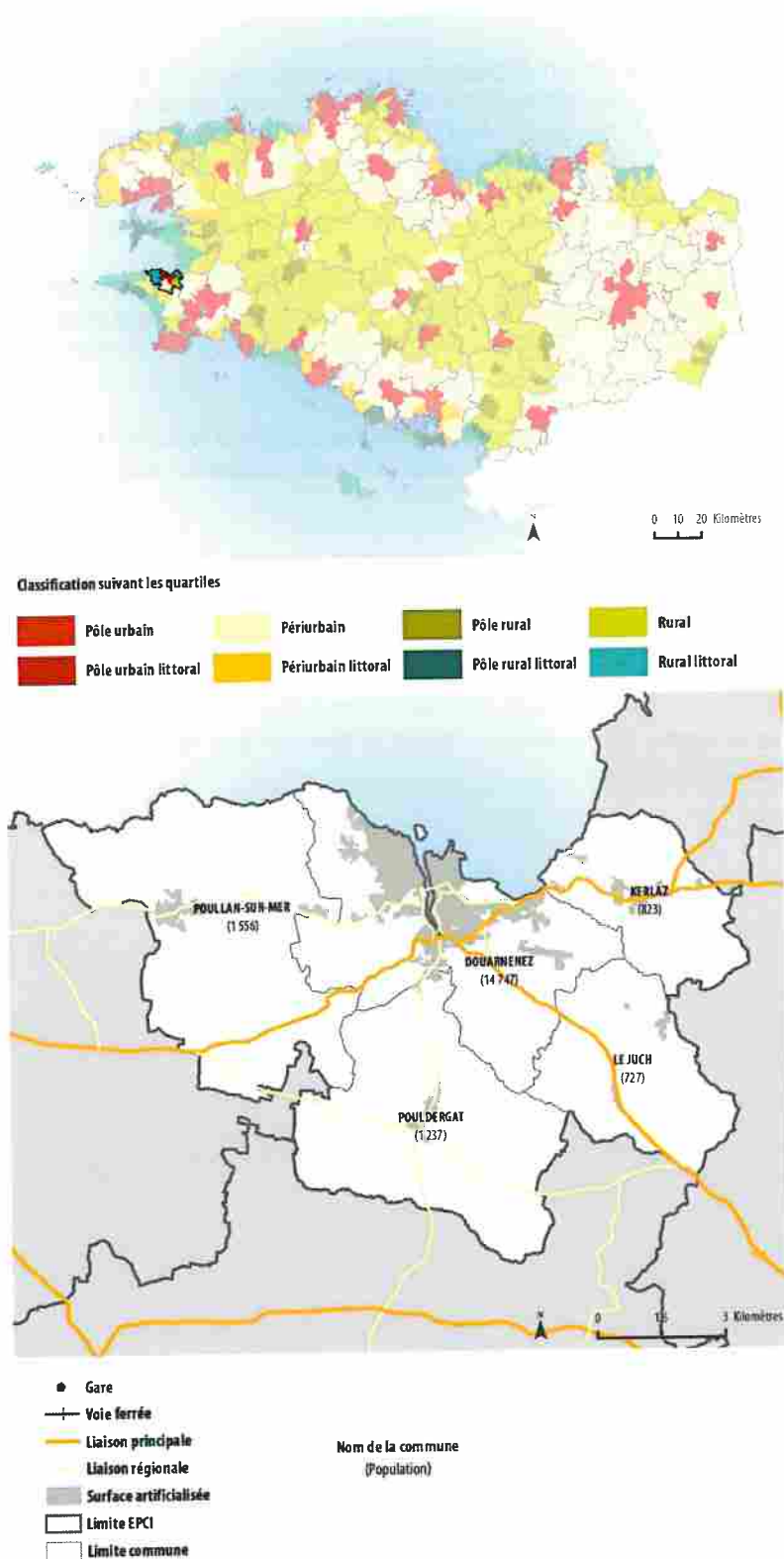
La Collectivité et l'EPF ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité (sociale, fonctionnelle, générationnelle, etc.) qu'ils partagent. Cette association se matérialise sous la forme de la présente convention qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions.

La présente convention pourra évoluer dans le cadre d'avenants au fur et à mesure que les Collectivités s'engagent dans la définition et la réalisation de leurs projets.

C. d. m.

CHAPITRE 1 : CONTEXTE

A- Situation du territoire



Profil de l'EPCI

Nature juridique : Communauté de communes
 SIREN : 242900645
 Date de création : 27/12/1993
 Date d'effet : 27/10/2012
 Type : Périurbaine littorale
 Population : 19 800
 Commune siège : Douarnenez

Douarnenez Communauté	
Nombre de communes	5
Superficie	105
Population (2012)	19 800
Densité	181
Taux de croissance annuel moyen (2006-2011)	- 0,8
Nombre de ménages (2012)	9 504
Nombre de personnes par ménage (2011)	2,0
Indice de jeunesse	0,64
Nombre de logements 2012	12 247
Taux de résidences secondaires	14 %
Taux de logements vacants	8,5 %
Taux de logements locatifs sociaux	15 %
Indicateur de concentration de l'emploi en 2011	104
Nombre d'emplois au lieu de travail en 2011	7 684
Revenu net moyen imposable par foyer fiscal	21 364 €

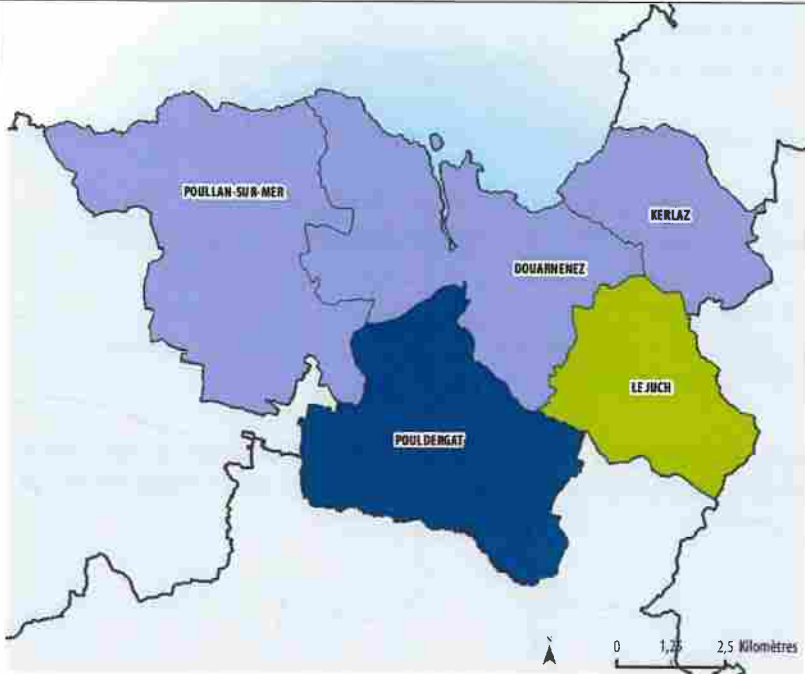
Adhésion à des groupements

- Etablissement Public De Gestion Et d'aménagement de la Baie De Douarnenez
- S Mixte d'études pour la gestion durable des déchets du Finistère
- Syndicat Intercommunautaire Ouest Cornouaille Aménagement (Sioca)
- Syndicat mixte "e-mégalis bretagne"

B- Dispositions particulières du territoire

Douarnenez Communauté exerce de nombreuses compétences dont certaines induisent des problématiques foncières. Ainsi les compétences d'aménagement de l'espace (SCOT), de développement économique (création, aménagement et entretien de zones d'activités) et les politiques de l'habitat (OPAH, PLH...) concentrent l'essentiel des questions foncières portées par la collectivité.

▪ Règlements d'urbanisme

DOCUMENTS D'URBANISME LOCAUX	SCoT
 Documents d'urbanisme locaux - Carte communale - PLU - POS - RNU Source : Région Bretagne 2015	- Echelle : Ouest Cornouaille - Date exécutoire : mai 2016
	PLH
	- Date d'approbation : avril 2011

C- Rappel de la 1ère convention cadre

La première convention cadre d'action foncière a été signée entre la Communauté de communes du Pays de Douarnenez et l'établissement public foncier de Bretagne le 01/06/2012.

Les enjeux particuliers de cette première convention-cadre étaient les suivants :

- Pour toutes les opérations d'habitat (ou mixtes), la densité brute sera de 20 logements à l'hectare minimum et ces opérations prévoiront un taux de logements locatifs sociaux de 20% minimum.
- Privilégier les interventions sur Douarnenez, polarité de l'EPCI confrontée à une multitude de problématiques liées à la régression de sa démographie
- Privilégier les opérations de renouvellement et de densification urbains en habitat intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux
 - Les opérations intégreront ainsi des objectifs de densité significatifs avec un minimum de 30 logements à l'hectare.
 - L'offre en logements sociaux devra ainsi être au minimum de 30% sur Douarnenez par opération.
- Prioriser la restructuration des friches industrielles et des emprises économiques
- Bénéficier d'une ingénierie en matière juridique, administrative, d'urbanisme et d'architecture

Au terme de cette convention-cadre, un projet a fait l'objet d'une convention :

- **DOUARNENEZ - Léo Lagrange** (11-29046-1) - Acquisitions terminées – Convention opérationnelle Douarnenez/EPF signée le 29/03/2012 – avenant en cours

Pour l'ensemble de ces projets et sollicitations, Douarnenez Communauté a émis un avis sur la pertinence des projets au regard de ses politiques de développement et d'habitat avant le passage des projets devant le bureau de l'EPF.

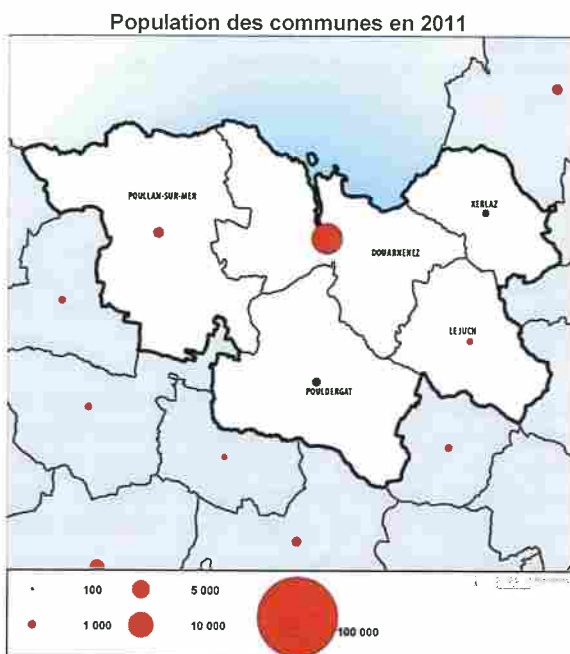
0

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIALISÉ

Un positionnement de la ville centre qui concède une particularité au territoire.

Communauté située à l'ouest de la Cornouaille, Douarnenez Communauté est constituée de cinq communes : Douarnenez, pôle principal de 15 000 habitants, Poullan sur Mer, Pouldergat, le Juch et Kerlaz.

La commune de Douarnenez, troisième ville de Cornouaille, concentre 80% de la population de la communauté, ce qui confère à l'EPCI une armature urbaine caractéristique.



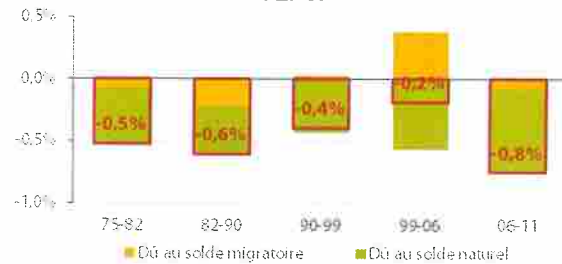
Cette organisation territoriale va perdurer puisque le futur schéma départemental de coopération intercommunale n'envisage pas de changer les contours de la communauté.

Une dynamique démographique à retrouver

A l'instar de ses territoires limitrophes de l'est et de l'ouest, la Communauté connaît une diminution de sa population, notamment sur Douarnenez, le Juch et Pouldergat.

Ce déficit démographique, qui se prolonge depuis plusieurs années, en lien avec la progression de l'indice de vieillissement, constitue un des enjeux de développement du territoire.

Taux d'accroissement annuel de la population dans l'EPCI



Une volonté de redynamiser les centres et endiguer la vacance des activités commerciales.

Les centres villes et bourgs connaissent certaines situations de vacance commerciale et ou d'habitat.

Cette vacance s'élève à l'échelle de l'intercommunalité à 8% du parc de logements. Elle peut, dans certains cas, être qualifiée de structurelle car elle perdure depuis plusieurs années. Ces biens peuvent être d'anciens immeubles précédemment occupés par un rez-de-chaussée commercial et des logements dans les étages. Ceux-ci ne pouvant être actuellement occupés du fait de contraintes d'accès qui sont dépendants du rez-de-chaussée.

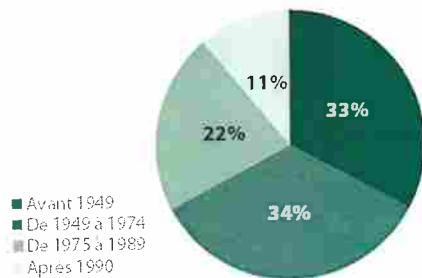
Face à ces constats, les communes et ou la communauté engagent des démarches de redynamisation des centralités. A Douarnenez, la ville, en liens avec les commerçants, les artisans d'art et les associations, engage une démarche afin de relancer l'attractivité commerciale et valoriser le patrimoine local.

La commune du Juch, qui connaît également des situations de dégradation de son bâti, engage une démarche de valorisation de son patrimoine architectural et urbain afin de reconquérir son centre et d'attirer de nouveaux habitants. Ce travail associe la population locale au travers d'ateliers participatifs.

Un enjeu de renouvellement lié à l'ancienneté du parc de logement et au vieillissement de la population.

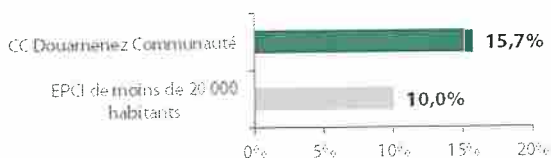
Près des deux tiers des logements du territoire ont été construits avant 1975 et donc avant les réglementations thermiques.

Période de construction du parc de logements 2008



Liée à cette ancienneté, l'occupation des maisons individuelles est également caractéristique puisque plus de 15% des maisons construites avant 1975 sont occupées par des personnes de plus de 75 ans, soit un niveau bien supérieur à celui de l'échelle régionale. Cette situation confère au parc un potentiel de réhabilitation et de renouvellement à court terme.

Part des maisons individuelles en 2008 occupées par leurs propriétaires, construites avant 1975 et dont toutes les personnes du ménage ont plus de 75 ans



Cette problématique de l'amélioration et de l'adaptation du parc est une des orientations du PLH en cours. La collectivité a engagé une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) et apporte son soutien financier aux propriétaires occupants et aux accédants dans le parc ancien (PTZ communautaire).

Une consommation foncière modérée et des disponibilités à identifier et à valoriser

De par l'armature urbaine de l'EPCI et du faible dynamisme démographique, la consommation foncière liée à l'habitat a été contenue comparativement au niveau régional et aux EPCI de même taille.

Les opérations de constructions neuves se sont constituées sur des terrains de surfaces relativement réduites d'environ 600 m² pour un

prix médian de 46 000 € le lot. La surface des terrains est en très légère baisse depuis 2007. Cependant, le ratio de construction neuve, à savoir le nombre de construction par rapport au parc, est peu élevé : 1,2 contre le double dans les EPCI similaires.

Pour favoriser l'identification des disponibilités foncières en renouvellement urbain dans les centralités, une des actions du PLH engage la collectivité à produire un référentiel foncier. Cette action est actuellement engagée avec Quimper Cornouaille Développement dans les cinq communes. La mise en place de cet outil va permettre de localiser ces potentiels à la fois foncier et immobilier et de les hiérarchiser selon les projets et les souhaits des élus.

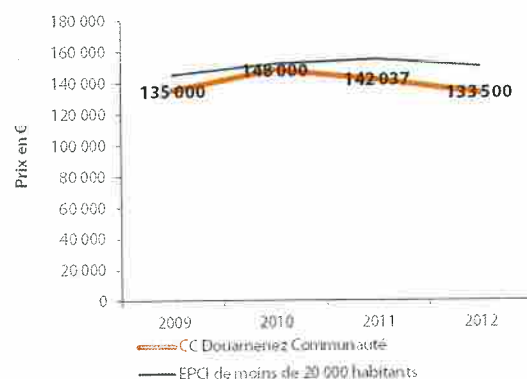
Le site de l'ancien Hôpital à Douarnenez a déjà fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle en partenariat avec l'EPF mais ce projet est actuellement en suspens étant donné le contexte du marché immobilier et le coût du projet.

Un marché de l'habitat abordable

A l'instar de nombreux territoires, le parc de maisons anciennes connaît une baisse des prix de vente. En 2012, ils s'élevaient à 133 500 € à l'échelle communautaire.

Ce niveau de prix est attractif car inférieur à celui de la Cornouaille et des EPCI de même taille en Bretagne. Néanmoins, ces biens requièrent généralement des travaux de réhabilitation et de mises aux normes qui peuvent être onéreux.

Evolution du prix médian des maisons*

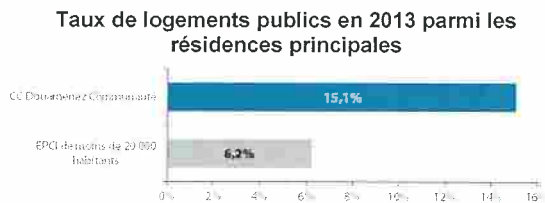


Un parc public bien représenté mais concentré sur Douarnenez.

La part de logements locatifs publics dans la communauté est satisfaisante avec 15% de

logements publics. Le territoire ne connaît pas de tension dans son parc.

Cette situation est liée à la part importante des logements publics dans la ville de Douarnenez (près de 20%) et à l'existence du bailleur communal « Douarnenez Habitat ». La présence de cet opérateur a favorisé le développement du parc dans la commune.



Dans le reste de l'EPCI, le développement des logements publics s'opère majoritairement dans le neuf, dans le cadre de projet de lotissements communaux.

Depuis le 1^{er} janvier 2017, Douarnenez Habitat, OPH, est rattaché à Douarnenez communauté.

Une rareté de la disponibilité foncière dans les zones d'activités mais des potentiels de renouvellement dans les centralités.

De par l'activité portuaire de Douarnenez, le développement économique du territoire est porté par la pêche et sa transformation. La ville centre constitue le principal pôle d'emploi avec un indice de concentration élevé et supérieur au niveau régional.

Les profils d'emplois, majoritairement représentés par des ouvriers et des employés, corroborent le faible niveau du revenu médian du territoire, qui est inférieur aux EPCI de même profil.

Pour son développement économique, Douarnenez Communauté détient douze zones d'activités et ne dispose plus que de quatre lots à commercialiser. En outre, des potentiels de renouvellement existent à Douarnenez de par la mise en vente de sites à proximité du port.

Les enjeux fonciers de Douarnenez Communauté

Les enjeux économiques :

- Apporter de nouvelles solutions d'implantation et / ou de développement des entreprises par la création, l'extension et la requalification de parcs d'activités
- Mettre à disposition des entreprises une offre immobilière adaptée à leur stade de développement
- Restructurer et optimiser les disponibilités foncières dans les centralités
- Entreprendre la revitalisation du centre-ville de Douarnenez au travers de l'activité commerciale et de l'offre de service à la population
- Etude sur la requalification des friches urbaines et économiques.

Les enjeux Habitat :

- Accentuer les opérations de renouvellement et de requalification urbaine dans les centralités
- Encourager la réhabilitation et la valorisation du parc privé.

Cir

CHAPITRE 3 : LES ENGAGEMENTS MUTUELS SPÉCIFIQUES

Il est précisé dans le PPI 2016-2020 :

En matière de densité :

« En cohérence avec les documents de planification supra communaux et en fonction du contexte urbain, l'EPF encourage une densification plus forte de l'urbanisation là où les niveaux de densité peuvent ou doivent être renforcés.

L'EPF Bretagne adapte ses critères d'intervention à chaque périmètre d'opération, **avec un minimum de densité de 20 logements par hectare.** »

En matière de logements sociaux :

« (...) la mobilisation de l'EPF Bretagne repose sur la réalisation d'un seuil minimum de **20% de logements locatifs sociaux par opération portée de types PLAI et PLUS** (...) »

(...) des assouplissements à la règle des 20% de logements locatifs sociaux sont rendus possibles. L'EPF Bretagne pourra ainsi intervenir pour des projets comprenant a minima 50% de logements abordables. »

- **Intervenir exclusivement pour des projets de renouvellement urbain dans le but de favoriser le réinvestissement des centres-bourgs et centre-ville et de maintenir leur attractivité**
 - L'EPF priorisera son intervention sur des projets concourant au maintien de l'attractivité des centralités. La question de la réhabilitation du bâti existant fera l'objet d'une attention particulière. La maîtrise foncière publique avec un portage par l'EPF pourra ainsi être envisagée comme une action complémentaire à d'autres types d'interventions permettant de maintenir le dynamisme des centralités (OPAH par exemple).
 - L'intervention de l'EPF pourra être priorisée sur Douarnenez en tant que polarité du territoire et viser à conforter son rôle de centralité au travers d'opérations de renouvellement urbain et de revitalisation.
 - L'EPF pourrait être mobilisé sur les friches d'activités que compte la ville de Douarnenez.
 - L'EPF Bretagne pourra accompagner les communes de Douarnenez Communauté engagées dans une démarche de réflexion sur la revitalisation de leur centralité, et retenues dans le cadre de l'AMI du Département du Finistère : Pouldergat et Le Juch notamment.
- **Veiller à participer à l'accueil des publics spécifiques et à favoriser les parcours résidentiels**
 - Le territoire de Douarnenez Communauté se caractérise par une population vieillissante. Cette caractéristique doit être prise en compte lors de la programmation des opérations sur lesquelles l'EPF est amené à intervenir.
 - A l'inverse, le territoire doit permettre l'accueil des ménages et des jeunes actifs. Ainsi, l'EPF pourra contribuer à une offre de logements en accession sociale.
 - L'ensemble des interventions de l'EPF concourront à favoriser les parcours résidentiels des ménages quels qu'ils soient.
- **Intervenir pour des opérations favorisant le parcours résidentiel, la mixité sociale et fonctionnelle**
 - L'EPF pourra intervenir pour le portage foncier de petites opérations visant à la restructuration de logements dans les bourgs les plus ruraux, avec une attention portée à la mobilisation des bailleurs sociaux sur ces opérations, ce qui constitue aujourd'hui un enjeu. L'EPF pourra intervenir dans ce cadre à l'échelle de petites opérations (moins de 5 logements) sur les communes les moins dynamiques du territoire, participant ainsi à la

revitalisation de leur bourg sans exiger la réalisation de tout logements locatifs sociaux ou abordables.

- La commune de Douarnenez dispose d'un parc de logements sociaux non négligeable. Celui-ci est plutôt ancien et fait l'objet de réhabilitations. L'EPF par son intervention veillera à ne pas déstabiliser l'équilibre général du parc social existant et s'inscrira dans la politique globale du logement social de l'intercommunalité.
- L'avis de l'intercommunalité sur la programmation en logements (accession sociale, logement locatif social...) des opérations faisant l'objet d'un portage par l'EPF sera systématiquement demandé et ce afin de s'assurer notamment de la cohérence avec le PLH. L'EPF interviendra pour des opérations respectant les critères de mixité sociale définis dans le cadre de son programme pluriannuel d'intervention. Si l'assouplissement au critère de mixité sociale imposé à chaque opération devait être sollicité (la règle générale étant d'une production minimale de 20% de logements PLUS-PLAI à l'échelle de chaque convention opérationnelle), la production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI devra néanmoins représenter a minima 20% des logements produits sur le foncier porté par l'EPF dans le cadre des conventions opérationnelles qui viendront décliner la présente convention-cadre.

▪ **Accompagner la collectivité dans l'élaboration et la mise en œuvre d'un référentiel foncier et immobilier**

- L'intercommunalité est en voie de finaliser un référentiel foncier. Celui-ci devra permettre de recenser des gisements fonciers et immobiliers afin de dégager des opportunités foncières. L'EPF pourra accompagner la collectivité dans la mise en œuvre opérationnelle de ce document.

▪ **Articuler les ingénieries au service d'un objectif commun de sobriété foncière**

- L'EPF et l'intercommunalité mettront à disposition des communes leurs ingénieries respectives dans le cadre des projets de renouvellement urbain faisant intervenir l'EPF. Les échanges entre l'EPF et l'intercommunalité permettront ainsi de conseiller au mieux les communes sur les différents volets des opérations de renouvellement urbain et sur la stratégie foncière permettant de s'assurer de la cohérence des actions communales avec l'objectif d'un développement économe en foncier et de moindre consommation des espaces agricoles et naturels... En ce sens, l'EPF et l'intercommunalité s'informeront mutuellement des nouvelles sollicitations des communes et de l'avancement des projets.

C-

CHAPITRE 4 : MODALITÉS D'INTERVENTION

Dans le partenariat qu'il construit avec les collectivités bretonnes, l'EPF met à disposition de celles-ci un accompagnement technique et financier au service de la politique d'économie d'espace, de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle qu'il promeut. Cet accompagnement consiste principalement en de l'assistance/ingénierie en matière foncière et immobilière ainsi qu'en du portage foncier comprenant les travaux propres à permettre l'aménagement ultérieur (déconstruction/dépollution notamment). Il ne peut s'exercer que dans le cadre de conventions (article 4 du décret de création de l'EPF du 8 juin 2009, modifié par décret du 29 décembre 2014, et article L 321-1 du code de l'Urbanisme).

Article 4.1 : Ingénierie foncière et immobilière

Interventions proposées :

L'EPCI et ses communes membres pourront faire appel à l'EPF pour des réflexions globales concernant leur stratégie foncière, ou des études sur des périmètres plus précis, ainsi que pour une assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière.

Concernant les **approches globales**, l'EPF contribue, par la production **d'outils méthodologiques** (référentiel foncier, recensement des friches, fiches réflexes sur le foncier, démarche centre bourg...) à soutenir la réflexion des collectivités dans la mise en place d'une stratégie foncière au service d'un projet de territoire respectueux du développement durable. Les équipes de l'EPF assurent régulièrement des présentations de ces démarches pour les expliquer aux collectivités.

L'EPF a également élaboré une **boîte à outils « réglementaires »** sur la maîtrise de l'aménagement et du foncier afin de faire connaître aux élus bretons les outils juridiques à leur disposition pour encadrer et orienter le développement urbain de leur territoire. Elle est mise à jour régulièrement et les outils propres à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale y sont mis en avant.

Concernant l'accompagnement aux études, en lien avec une future intervention en portage foncier, l'EPF pourra être sollicité par les collectivités qui décideront de réaliser, en externe ou en interne, un recensement de leur potentiel de renouvellement urbain (**référentiel foncier**) ou une étude plus large devant mener à un **schéma de référence de centre-bourg** (« plan guide » par exemple). Les rencontres régulières avec les collectivités, à l'occasion ou non de sollicitations, sont aussi l'occasion d'expliquer les critères d'intervention de l'EPF et leur raison d'être, voire, après visite de terrain, **d'orienter la politique d'aménagement vers des projets économes en foncier**, susceptibles de bénéficier du portage foncier de l'établissement.

L'EPF pourra également être mobilisé pour assister les collectivités dans la définition des programmes à réaliser sur des périmètres plus précis. L'EPF peut ainsi les soutenir dans le lancement **d'études pré-opérationnelles** à réaliser par des bureaux d'études ou, ponctuellement et sur des périmètres restreints et limités, procéder à des capacitaires et des **comptes à rebours sommaires** afin de donner à la collectivité une idée du budget à mobiliser. Ce sont autant d'outils d'aide à la décision destinés à sécuriser l'action de l'EPF et des collectivités.

Sur les études réalisées en externe, l'aide de l'EPF se traduit par :

- L'élaboration de cahiers des charges en vue du recrutement d'un bureau d'études
- L'assistance au choix de ce bureau d'étude
- L'accompagnement de la collectivité tout au long de l'étude par la participation active aux comités de pilotage et comités techniques, le rappel des critères d'intervention de l'EPF
- La mobilisation de ses AMO/prestataires pour certaines évaluations (coût de déconstruction/dépollution notamment)
- Eventuellement le versement d'une subvention ne pouvant pas dépasser un certain pourcentage du montant de l'étude et dans la limite d'un plafond déterminé au cas par cas.

C'est la collectivité qui est maître d'ouvrage de l'étude, elle est donc à ce titre responsable de la passation des marchés afférents et de leur suivi.

L'EPF met aussi son ingénierie au service des élus bretons par le biais **et juridique en matière immobilière et foncière.**

Dans ce cadre, **mais uniquement en lien avec une intervention en portage foncier**, l'EPF peut apporter aux collectivités une assistance en matière immobilière et foncière. Par le biais de **renseignements juridiques et d'une assistance aux procédures**, l'équipe de l'EPF explique les différentes étapes, aide dans le choix de l'outil juridique (réglementaire ou contractuel) le plus adapté, fournit des modèles types et au besoin oriente vers les professionnels du droit et de l'immobilier ad hoc. Le tout sans déborder du strict cadre de l'action foncière.

Dans un souci de modération des prix du foncier, l'établissement met également à disposition des collectivités son expertise technique en matière foncière. Il accompagne les collectivités pour lesquelles il intervient en matière de **méthodes d'évaluation** des biens et de moyens propres à limiter la spéculation foncière. Il peut faire procéder à des **diagnostics techniques** en vue de l'**évaluation** des biens qu'il a ou aurait à acquérir.

Cadre conventionnel :

L'action de l'EPF ne s'envisageant que dans le cadre de conventions passées avec les collectivités territoriales, l'ingénierie de l'EPF peut être mobilisée de plusieurs façons :

▪ Sur l'accompagnement aux études :

- Si les réflexions de la collectivité en sont encore aux prémices et que, notamment, un éventuel périmètre d'intervention de l'EPF en portage foncier a besoin d'être précisé, la collectivité peut signer avec l'établissement une « convention de veille foncière » (CVF). Elle permet, sur un périmètre relativement large, de définir les études à mener, leur objet et leur financement, et donne à l'EPF la possibilité d'intervenir en portage foncier en cas « d'urgence », notamment au gré des opportunités (dépôt d'une DIA en mairie notamment).
- Si les réflexions de la collectivité sont plus avancées, et notamment qu'un périmètre précis de demande de portage foncier à l'EPF est arrêté, la collectivité peut directement passer avec l'EPF une convention opérationnelle (**CO**), qui intégrera un article relatif aux études.

▪ Sur l'assistance technique et juridique en matière immobilière et foncière :

- Les équipes de l'EPF pourront être mobilisées pour un accompagnement aux procédures foncières et des évaluations immobilières multiples seulement si une **CVF ou une CO** a été signée avec la collectivité.

Pour un conseil ponctuel à l'EPCI ou à ses communes membres (explication complémentaire sur les fiches ressources et méthodologiques de l'EPF, compte à rebours rapide, question sur une méthode d'évaluation, renseignement réglementaire ou juridique simple, etc.), la signature de la présente **convention cadre** (CC) suffira.

Article 4.2 : portage foncier

Interventions proposées :

Le portage foncier constitue le cœur de l'action de l'EPF. Dans ce cadre, l'EPF apporte son aide aux collectivités bretonnes par le biais des acquisitions immobilières et foncières qu'il conduit, des procédures qu'il mène, des travaux qu'il réalise et de la revente des biens portés au moment opportun.

▪ Négociations et acquisitions foncières :

Si la négociation est toujours le mode d'action privilégié, les acquisitions peuvent se faire selon **différentes modalités** : à l'amiable, par exercice d'un droit de priorité ou de préemption, par réponse

à un droit de délaissement, par expropriation, voire, lorsque cela est de droit, par application de la jurisprudence, par application de procédures spécifiques menées par l'EPF pour le compte de la collectivité.

Les acquisitions se font toujours en **concertation avec la collectivité**. Notamment, les procédures nécessitent quasi systématiquement une décision de l'assemblée délibérante ou de l'exécutif. De même en matière amiable, avant toute offre aux propriétaires ou ayants droits, l'EPF soumet les conditions d'acquisitions à la collectivité selon des modalités à définir avec elle.

Il est important de rappeler qu'en tant qu'établissement public de l'Etat, **l'EPF ne peut acquérir les biens au-delà d'un plafond fixé par l'autorité compétente de l'Etat** (à la date de signature des présentes, le service France Domaine), éventuelle marge de négociation incluse. L'EPF ne peut « passer outre » cette évaluation en achetant un bien à une valeur supérieure (l'acquisition à une valeur inférieure est toujours possible), sauf à ce que ladite valeur ait été fixée par le Juge de l'Expropriation dans le cadre de procédures spécifiques. Dans ses acquisitions, l'EPF a le souci d'enrayer la spéculation foncière et de ne pas créer de termes de référence dommageables pour les collectivités.

Sur les demandes de **préemptions**, l'EPF vérifie avec la collectivité demandeuse si toutes les conditions de légalité, interne comme externe, sont réunies avant d'intervenir. Les éléments de motivation de la décision, notamment, doivent être fournis par la collectivité. Il se mobilise également rapidement, quand les délais le lui permettent, pour évaluer la pertinence de l'acquisition au regard du projet envisagé et de son coût.

Concernant le montage des dossiers d'**expropriation**, ceux-ci se font avec l'appui de la collectivité, seule à même d'apporter les éléments de justification de l'utilité publique du projet qui amènent à utiliser ce type de procédure. Il peut donc être demandé aux collectivités un travail de rédaction pour la notice explicative et un travail d'explication et d'accueil des techniciens chargés des différentes études, du commissaire enquêteur et du public.

■ Gestion / travaux :

Du fait de son éloignement géographique, sauf exception due à la taille du site, à sa complexité ou à celle des contrats qui le grèvent, **les biens acquis par l'EPF sont remis en gestion à la collectivité dès leur date d'achat, après sécurisation par l'EPF**. La collectivité doit en assurer la surveillance, les relations avec les éventuels locataires et le bon état d'entretien courant. Elle a la possibilité d'accorder des conventions d'occupation précaire. Par contre, **elle ne peut pas procéder à des travaux de réhabilitation ou de viabilisation** : pour cela, des montages juridiques ad hoc doivent être prévus.

N'étant pas aménageur, **l'EPF ne peut entreprendre de travaux de réhabilitation du bâti ou de viabilisation des terrains** (y compris les opérations antérieures nécessaires à cette viabilisation telles qu'études d'impact ou fouilles archéologiques par exemple).

Par contre, l'EPF assure seul pendant la durée du portage les travaux de désamiantage, curage, déconstruction sélective et dépollution des sols. Il peut également, quand le bâti est destiné à être conservé, effectuer des travaux **conservatoires** (conservation du bon état de la structure, grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil si le bien a subi un dommage durant le portage).

■ Cessions :

Les problématiques fiscales, juridiques, techniques et financières sont examinées, lorsque c'est possible, dès la signature d'une convention opérationnelle ou dès l'acquisition d'un bien, afin d'optimiser le montage qui sera proposé et l'opération envisagée par la collectivité, sous portage foncier par l'EPF. Le but pour l'EPF est en effet de **limiter les coûts pour la collectivité** tout en recherchant la meilleure qualité de projet possible.

Lorsque le projet de la collectivité entre en phase opérationnelle, les équipes de l'EPF sont mobilisées pour :

- calculer le prix de revente qui est basé sur le prix de revient c'est-à-dire les charges supportées par l'EPF (prix d'achat, frais d'acte et de portage, travaux de déconstruction...) moins les recettes (loyers, subventions...) qu'il a pu percevoir. Les modalités de calcul du prix de revient sont précisées dans chaque CVF ou CO.

6

EF

- vérifier que les **critères** de la convention opérationnelle sont bien général 5 ans à compter de la revente pour respecter ces critères, faute de quoi elle s'expose au paiement de pénalités)
- assister la collectivité dans ses discussions avec le(s) **cessionnaire(s)**
- suivre la **rédaction de l'acte** en lien avec le notaire choisi par la collectivité et introduire dans les actes les **clauses** propres à faire respecter le but d'intérêt général de son action (clauses anti-spéculatives, clauses de respect des critères de mixité sociale ou de densité) et tout montage juridique permettant à la collectivité de s'assurer que ses souhaits d'aménagement seront respectés.

Cadre conventionnel :

Ces missions de portage foncier et de travaux se réalisent habituellement dans le cadre d'une **convention opérationnelle d'action foncière qui détermine :**

- Le projet de la collectivité et les critères qu'elle s'est engagée à respecter
- Le périmètre sur lequel porte le projet de la collectivité et donc les acquisitions de l'EPF
- Les prestations demandées à l'EPF : études, assistance, négociation, acquisition, portage foncier, déconstruction / dépollution, etc.
- Les modalités d'acquisitions des biens : négociation amiable, préemption, expropriation...
- Les modalités de gestion des biens,
- Les modalités de la revente et du calcul de son prix (basé sur le prix de revient)
- Les modalités selon lesquelles l'EPF pourra percevoir, en lieu et place de la collectivité, d'éventuelles subventions, de quelque sorte qu'elles soient, destinées à financer le projet,
- La durée de la convention et donc du portage, les modalités de modification et de sortie de la convention
- Les moyens permettant de s'assurer que les objectifs définis seront atteints
- Les sanctions en cas de non-respect des critères d'intervention de l'EPF

Exceptionnellement, en cas d'opportunité foncière conduisant l'EPF à acquérir pour le compte de la collectivité alors que son projet n'est pas encore finalisé, la mission de portage foncier, et sous certaines conditions de travaux (pour mettre fin à un danger notamment), pourra se réaliser dans le cadre d'une **convention de veille foncière** dont certains articles détermineront :

- Les modalités de gestion des biens,
- Les modalités selon lesquelles l'EPF pourra percevoir, en lieu et place de la collectivité, d'éventuelles subventions, de quelque sorte qu'elles soient, destinées à financer le projet,
- La durée du portage, qui pourra être différente de la durée de la convention, en fonction du passage ou non en phase opérationnelle,
- Les modalités de modification et de sortie de la convention,
- Les modalités de la revente en cas de passage ou non en phase opérationnelle
- Les modalités de calcul du prix de revente (basé sur le prix de revient)

Article 4.3 : Portage dans le cadre d'une préemption

Intervention proposée :

Concernant les droits de préemption et de priorité, si la collectivité signataire d'une convention avec l'EPF (CVF, ou CO) n'est pas le titulaire du droit, elle s'engage à effectuer auprès de ce titulaire les démarches nécessaires pour qu'il délègue son droit à l'EPF à l'occasion de l'aliénation des biens compris dans le périmètre conventionné.

En outre, afin de pouvoir répondre rapidement à d'éventuelles opportunités foncières stratégiques pour le développement de l'EPCI signataire des présentes ou de ses communes membres, **il est convenu que la signature de la présente convention cadre permettra à l'EPF d'intervenir par exercice d'un droit de préemption, de priorité ou réponse à un droit de délaissement, sur l'ensemble du territoire de l'EPCI**, à la demande expresse du titulaire dudit droit et sur délégation de ce titulaire

a

25

Cadre conventionnel :

Le Directeur Général de l'EPF a reçu délégation du conseil d'administration pour exercer les droits de préemption et de priorité et répondre aux droits de délaissement. Cette demande de préemption sous convention cadre sera donc instruite par l'EPF. Son action sera autant que possible précédée d'une délibération de la collectivité demandeuse s'engageant sur le respect de critères définis d'un commun accord, sur la **signature rapide d'une convention opérationnelle** et sur le rachat du bien à l'issue d'une durée de portage qui, exceptionnellement, une convention opérationnelle n'étant pas encore signée, partira à compter de la première des dates entre la signature effective de l'acte d'acquisition (suite à la préemption) et la signature de la convention opérationnelle par l'EPF.

La signature de la présente **convention cadre** suffira en effet à permettre à l'EPF de procéder à l'acquisition et au transfert de propriété par acte notarié, ou tout autre procédé s'y substituant, suite à la préemption.





CHAPITRE 5 : CADRE GÉNÉRAL D'INTERVENTION

Article 5.1 : périmètre de la convention

La présente convention a pour périmètre celui du territoire de l'EPCI signataire, à la date de la signature des présentes.

Cependant, si une nouvelle commune devait adhérer à cet EPCI, ce périmètre serait automatiquement étendu pour intégrer le territoire de cette nouvelle commune, sans qu'il soit besoin d'avenant à la présente convention. L'extension prendrait effet le même jour que la prise d'effet de l'adhésion de la commune à l'EPCI.

De même, si une commune n'ayant pas conclu de convention opérationnelle avec l'EPF devait quitter l'EPCI, le périmètre de la présente convention serait automatiquement diminué du territoire de cette commune, sans qu'il soit besoin de passer d'avenant. La diminution prendrait effet le même jour que la prise d'effet de la sortie de la commune de l'EPCI.

Si une commune ayant conclu une ou plusieurs conventions opérationnelles avec l'EPF devait quitter l'EPCI, la présente convention continuerait à lui être applicable jusqu'à l'expiration de la dernière convention opérationnelle en cours.

Article 5.2 : durée de la convention – résiliation

La présente convention prendra effet à compter de sa signature par toutes les parties et se terminera le 31 décembre 2020 (date de fin du PPI 2016-2020). Elle n'est pas renouvelable par tacite reconduction.

La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles et/ou de veille foncière qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention peut être résiliée par l'une ou l'autre des parties. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de l'EPCI et le conseil d'administration de l'EPF. Elle prendra la forme d'un courrier recommandé et sera effective 6 mois après réception de ce courrier.

Article 5.3 : modalités de suivi de la convention

La présente convention cadre fera l'objet d'un suivi financier et opérationnel. Elle pourra donner lieu à des réunions entre l'EPCI et l'EPF destinées à faire le point sur :

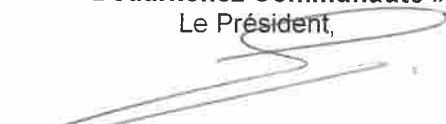
- les enjeux du territoire en matière de stratégie ou d'actions foncières
- les opérations en cours et à venir, dans ce cadre
- les engagements financiers pluriannuels contractés dans ce cadre.

Fait en trois exemplaires originaux,

A Douarnenez, le 3 avril 2017

A Rennes, le 24 mars 2017

**Pour la Communauté de communes
« Douarnenez Communauté »
Le Président,**


Monsieur Erwan LE FLOCH

**Pour l'établissement public
foncier de Bretagne,
La Directrice générale,**


Madame Carole CONTAMINE

Avis CGEFI	
N°334	
Favorable	Défavorable
Date : 14 mars 2017	

Envoyé en préfecture le 01/12/2020
 Reçu en préfecture le 01/12/2020
 Affiché le
 ID : 029-242900645-20201126-DE_94_2020-DE