Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Convention d'étude « Ilot Saint-Yves »
Commune de Quimperlé

Entre :

La Commune de Quimperlé, sise 32 rue de Pont-Aven – 29300 QUIMPERLE , identifiée au SIREN sous le n° 212902332 représentée par son Maire, Monsieur Michaël Kernez dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil municipal en date du xxxxxx, ci-après désignée « la collectivité ».

D'une part,

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est 72 boulevard Albert 1er, CS 90721, 35207 RENNES Cedex 02, identifié au SIREN sous le n° 514185792, immatriculé au RCS de Rennes sous le n°514 185 792, représenté par sa directrice générale, Madame Carole CONTAMINE, nommée par arrêté ministériel du 18 décembre 2014 et agissant en vertu de l'article R 321-9 du code l'urbanisme et de la délibération du conseil d'administration n°C-14-14 en date du 25 novembre 2014.

D'autre part,

Sommaire

Article 1 - Préambule

72 boulevard Albert 1er - CS90721 - 35207 Rennes Cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90 - Fax : 02 99 86 79 95
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

- La collectivité

Quimperlé est une commune finistérienne de plus de 12 000 habitants. C'est une ville moyenne qui présente un bon nombre d'emplois, de commerces et de services. La commune a finalisé en 2015 la révision de son plan local d'urbanisme. Dans ce cadre, elle a effectué un recensement de l'ensemble des secteurs mutables dans le centre-ville. Cela a permis de nourrir le référentiel foncier et immobilier réalisé par l'intercommunalité. Plusieurs friches ont été identifiées dont l'îlot Saint-Yves qui représente un potentiel foncier d'environ 8400 m².
Le programme local de l'habitat 2014-2019 de la communauté de communes du Pays de Quimperlé prévoit sur la commune la production de 105 logements /an dont environ 20 logements sociaux par an. Les densités attendues sont de 25 à 30 logements/ha.

- L'établissement public foncier de Bretagne

Créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009, modifié par décret du 29 décembre 2014, l'établissement public foncier (EPF) de Bretagne, (établissement public d'État) a pour vocation d'accompagner et de préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière.

Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions foncières, opérations immobilières, études et travaux de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme.

Le soutien technique et/ou financier que peut apporter l'établissement public foncier de Bretagne est formalisé par une convention dite "opérationnelle". Celle-ci peut découler d'une convention cadre passée avec un Établissement Public de Coopération Intercommunale ou être conclue en l'absence de convention cadre. Il est établi une convention opérationnelle par secteur de projet.

Avant ou parallèlement à l'établissement de cette convention opérationnelle, l'EPF met à disposition de la collectivité son ingénierie afin de l'aider à élaborer ses projets d'aménagement et la stratégie foncière associée.

Lesdits projets doivent être en cohérence avec les objectifs définis dans les éléments de cadrage du Programme Pluriannuel d'Interventions de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à savoir :

- faire un usage économe du foncier, en assurant une certaine densité et en recherchant systématiquement les possibilités de renouvellement urbain avant toute décision d'urbanisation de nouvelles surfaces ;
- si l'urbanisation de nouvelles surfaces est nécessaire, elle ne pourra se faire qu'en extension et dans la continuité de l'urbanisation existante, là encore avec une certaine densité ;
- assurer, lorsque cela est possible, une véritable mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, notamment dans les projets à dominante d'habitat, par l'introduction d'un ratio minimal de logements locatifs sociaux et d'accession sociale ;
- rechercher de nouvelles formes urbaines et de nouvelles organisations spatiales moins consommatrices de foncier ;
- réaliser des constructions performantes énergétiquement :
  - pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012 ;

Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

- pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique ;
- pour les constructions d'activité, en visant une optimisation énergétique des constructions.

- encourager la qualité environnementale des opérations, notamment par le respect d'une démarche de labélisation (Qualiparc ou autre) sur les zones d'activités. A ce titre, les opérations d'aménagement ou de construction qui seront réalisées sur les ensembles fonciers acquis et portés par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en application de la présente convention s'appuieront sur des choix techniques allant dans le sens d'un grand respect de l'environnement, d'une maîtrise des énergies et d'une qualité architecturale.

- Le projet

L'îlot Saint-Yves, occupé majoritairement jusqu'ici par l'entreprise Réseau-Pro pour son activité de négoce dans le domaine du bâtiment, est vacant depuis le déménagement de l'entreprise en juillet 2015. L'îlot est composé :

- d'un garage automobile
- de la parcelle occupée initialement par Réseau-Pro et constituée de hangars de stockage et bureaux

Ces terrains sont situés à proximité immédiate de la voie ferrée et une partie importante du foncier appartient à la SNCF. La commune de Quimperlé compte faire appel à l'établissement public foncier de Bretagne pour l'acquisition de ces biens et a présenté son projet au bureau de l'EPF de février 2014.
La commune souhaite pouvoir développer dans le cadre de ce projet :

- Une offre de logements bien situés, répondant aux attentes des ménages tout en s'assurant d'une gestion économe de ce foncier stratégique
- Eventuellement et en fonction des résultats de l'étude des locaux tertiaires et/ou destinés aux activités médicales.

La commune de Quimperlé souhaite donc lancer une étude pré-opérationnelle pour déterminer la faisabilité de son projet. Cette étude permettra de réaliser :

- Un travail de programmation urbaine
- Une esquisse urbaine pour le devenir de ce secteur
- Un bilan financier et une fiabilisation des conditions de mise en œuvre du projet

Les objectifs de la collectivité correspondent aux priorités et modalités d'intervention de l'établissement public foncier de Bretagne. En effet, à travers ce projet, la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 20% à minima de logements locatifs sociaux,
- une densité minimale de 40 logements par hectare;

La commune de Quimperlé et l'Etablissement public foncier de Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une étude visant à faciliter l'élaboration de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs souhaités par la collectivité.

Article 2 - Objet de la convention

Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

La présente convention vise à définir les engagements que prennent la commune de Quimperlé et l'établissement public foncier de Bretagne en vue de la réalisation de l'étude définie ci-dessus.

L'établissement public foncier de Bretagne apportera à la collectivité un accompagnement de nature à assurer la bonne réalisation de l'étude définie ci-dessus.

Cette assistance aura pour objectif d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (juridique, financier, technique…) et pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- assistance générale pour la réalisation de l'étude au regard des enjeux fonciers ;
- participation à la définition des besoins et de la mission (co-rédaction de cahier des charges…) ;
- accompagnement dans le choix du prestataire (aide à l'analyse des offres et des candidatures),
- participation aux comités de pilotage et comités techniques de l'étude
- participation financière au coût global de l'étude

L'établissement public foncier de Bretagne s'assurera que l'ensemble des aspects fonciers sont pris en compte dans la conception et la planification des projets et ce au regard de ses objectifs. Il accompagnera le maître d'ouvrage dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique des projets afin de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées.

Sont exclus de l'accompagnement de l'établissement public foncier de Bretagne:

- l'ensemble des procédures de passation des marchés publics, quelle que soit la nature des marchés (en ce sens, l'EPF, n'assurant pas la maîtrise d'ouvrage, ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire).
- l'ensemble des missions dévolues au prestataire désigné par le pouvoir adjudicateur

La collectivité s'engage à informer l'EPF tout au long de l'étude, en temps réel par courrier ou courriel, de tout élément relatif à l'étude :

- planning des réunions
- éléments préparatoires et compte-rendu des réunions
- évolutions relatives aux mutations foncières sur le secteur d'étude
- contacts partenariaux (opérateurs, bailleurs, …)

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'établissement public foncier de Bretagne, la collectivité continuera à informer l'EPF de la suite opérationnelle du projet (dépôt d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire, marché de maîtrise d'œuvre, engagement d'un bailleur ou d'un opérateur,…) et des modalités de réalisation de son projet (procédure, financières, échéances, …).

Article 3 - Engagement financier

L'engagement financier de l'établissement public foncier de Bretagne au titre de la présente convention est destiné au financement des prestations liées à l'étude préalable de l'îlot Saint-Yves.

L'établissement public foncier de Bretagne participera au financement de cette étude pré-opérationnelle **à hauteur de 20% de son coût HT et dans la limite de 10 000 euros** conformément au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de Bretagne.

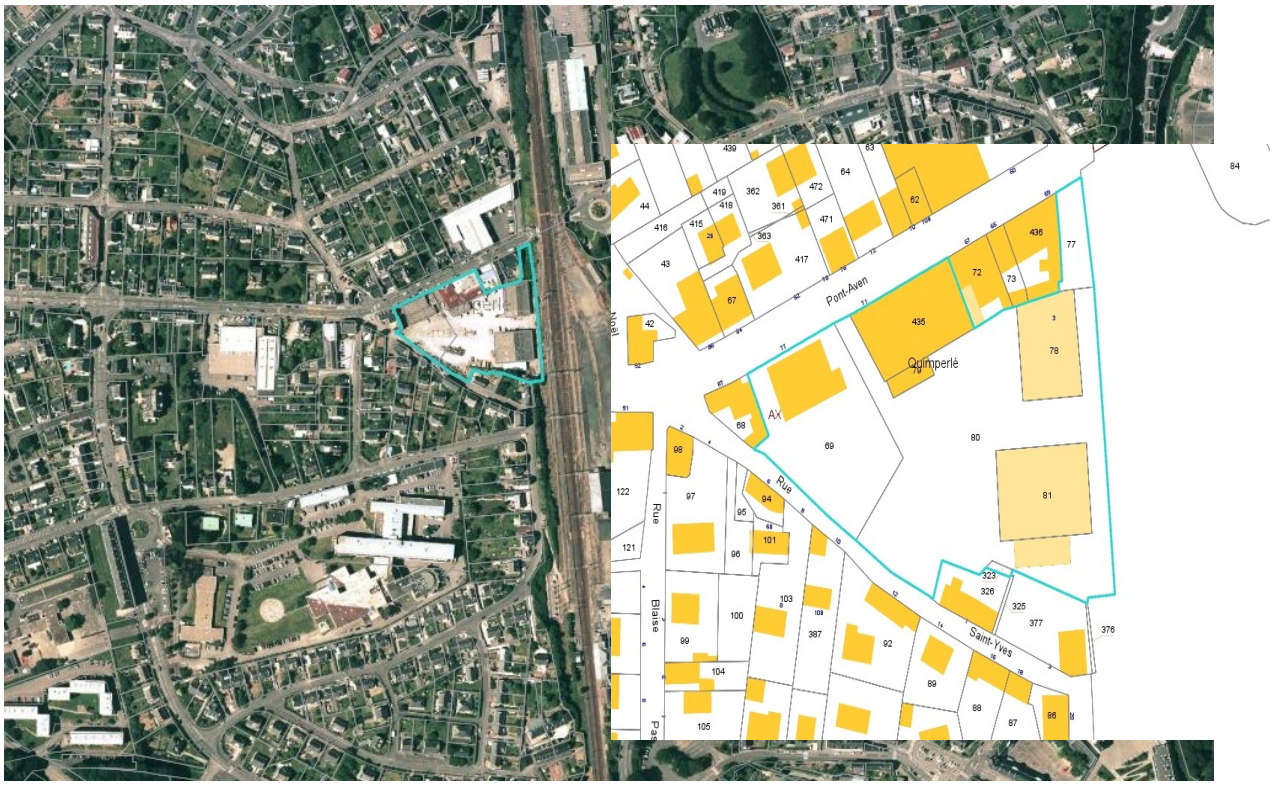
Conformément à la loi de réforme sur les collectivités territoriales du 16 décembre 2010 et depuis le 1er janvier 2012, les aides publiques que les collectivités et leurs groupements peuvent percevoir de la part des autres collectivités et/ou de l'Etat, ne peuvent dépasser 80% du montant total des financements

Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

publics apportés au projet. La collectivité doit donc verser une contribution minimale de 20% du montant de l'investissement.

Article 4 - Périmètre d'études

L'étude qui fait l'objet d'un accompagnement de l'établissement public foncier de Bretagne portera sur le périmètre bleu ci-dessous :



Article 5 - Durée de la convention, résiliation

La convention prend effet à compter de la date de sa signature. Elle prend fin à l'achèvement de l'étude.

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

Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

La convention peut être résiliée à la demande de l'une ou l'autre des parties si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme. La résiliation pourra se faire par simple courrier d'une des deux parties.

Article 6 - Transmission de données

a Documents d'urbanisme

La collectivité s'engage à transmettre à l'établissement public foncier de Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (SCOT, P.L.U., PLH, ZPPAUP, AMVAP …) 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'établissement public foncier de Bretagne dans un format interopérable.

a. Autres documents

La collectivité s'engage à transmettre à l'établissement public foncier de Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables…) de préférence sous forme numérique.

b. Données produites par l'Etablissement public foncier de Bretagne

L'établissement public foncier de Bretagne s'engage, en fin de mission, à remettre à la collectivité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

Article 7 - Dispositifs de suivi

- De l'étude

C'est la collectivité qui assure la maitrise d'ouvrage des études pré-opérationnelles 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'établissement public foncier de Bretagne quant à lui s'engage à participer aux comités techniques et/ou de pilotage relatifs à l'étude dans la limite de ses disponibilités.

- De l'accompagnement de l'EPF Bretagne

A travers les comptes rendus annuels d'activités, l'EPF de Bretagne s'engage annuellement à faire un état des lieux d'avancement de l'accompagnement de ces études. L'EPF prendra l'initiative en tant que de besoin d'interpeller ou de fournir à la collectivité tous les éléments qu'elle jugera utile pour le bon déroulement de l'étude et l'aboutissement du projet.

Fait en deux exemplaires,

A Quimperlé, le

Pour la commune de Quimperlé

A Rennes, le

Pour l'établissement public foncier

Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

de Bretagne,
La Directrice générale

Monsieur le Maire
Michaël Kernez

Madame Carole CONTAMINE

Envoyé en préfecture le 14/12/2015
Reçu en préfecture le 14/12/2015
Affiché le
ID : 029-212902332-20151208-7B-DE

Foncier de Bretagne
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Insérer le logo de la collectivité

Référence Foncier de Bretagne :Op n°60
Référence collectivité :