

CONVENTION OPERATIONNELLE QUADRIPARTITE Etat / EPFB / Lorient Agglomération / Commune de Ploemeur commune carencée au titre de la loi SRU

Entre

L'Etat représenté par le Préfet du Morbihan Monsieur Raymond LE DEUN

désigné ci-après par le terme « Etat »

d'une part,

Et

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 72 boulevard Albert 1er – CS 90721 – 35207 Rennes Cedex 2, identifié au SIREN sous le numéro 514 185 792, créé par décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, modifié par décret n° 2014-1735 du 29 décembre 2014, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792 Représentée par Madame Carole CONTAMINE, Directrice Générale dudit établissement, fonction à laquelle elle a été nommée suivant arrêté ministériel du 18 décembre 2014, agissant en vertu de la délibération n°B-18-23 du Bureau en date du 13 mars 2018, approuvée par Monsieur le Préfet de Région le **XXX**,

désigné ci-après par le terme « EPFB »

Et

La commune de Ploemeur, dont le siège est 1 rue des Ecoles - CS 10067 - 56274 Ploemeur Cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 215 601 626,

Représentée par son Maire, Monsieur Ronan LOAS, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du conseil municipal en date du 4 avril 2018,

désignée ci-après par le terme « la commune »

Et

Lorient Agglomération, dont le siège est situé à la Maison de l'agglomération, Esplanade du Péristyle, CS 20001, 56 314 Lorient cedex, identifiée au SIREN sous le numéro 200 042 174,

Représentée par son Président, Monsieur Norbert METAIRIE, dûment habilité à signer la présente convention, par délibération du conseil communautaire en date du 17 avril 2018,

désignée ci-après par le terme « l'EPCI »

d'autre part.

Préambule

La commune de Ploemeur doit se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU). En ce sens, elle devait disposer de 105 logements locatifs sociaux supplémentaires sur son territoire sur la période 2014-2017.

Cet objectif n'ayant pas été atteint, la carence de la commune de Ploemeur a été constatée par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2017.

Conformément à la loi n°2009-323, l'Etat engage donc une action foncière avec pour objectif la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune de Ploemeur.

En effet, cette loi a introduit une nouvelle disposition, attribuant automatiquement à l'État la compétence du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence (article L210-1 du code de l'urbanisme). Sont visés les terrains, bâtis ou non bâtis, affectés au logement (au sens du droit des sols) ainsi que ceux visés dans une convention entre le Préfet et un organisme de logement social, en vue de la construction ou l'acquisition de logements locatifs sociaux conformément à l'article L 302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Une circulaire du 21 février 2012 « relative à l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de l'article L.302-9-1 du CCH » est venue préciser le champ d'application, la durée ainsi que les modalités pratiques de ce transfert rendu de fait immédiatement applicable.

Afin de permettre l'application opérationnelle de cette loi et sécuriser les transactions notariales, l'article L210-1 du code de l'urbanisme permet à l'Etat de déléguer son droit de préemption à un établissement public foncier créé en application des articles L. 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'Etat sollicite donc sur ce fondement l'EPFB pour intervenir par préemption sur le territoire de la commune de Ploemeur avec pour objectif d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux.

De tels objectifs correspondent bien aux priorités et aux modalités d'intervention de l'EPFB ainsi qu'aux orientations de la commune de Ploemeur et de Lorient Agglomération.

L'Etat, l'EPFB, la commune et l'EPCI ont donc convenu de s'associer pour conduire une politique foncière sur le périmètre défini ci-après, dans le cadre d'une convention opérationnelle.

SOMMAIRE

Préambule	2
Article 1er – Objet de la convention.....	4
Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l’Etat à l’EPFB	4
Article 3 – Durée de la convention	4
Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l’EPFB.....	4
Article 5 – Enveloppe financière engagée par l’EPFB.....	5
Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux	5
Article 7 - Missions complémentaires	5
Article 8 - Modalités de collaboration entre les services	6
Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis	7
Article 11 - Assurance	9
Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre	9
Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis.....	10
Article 14 - Choix des opérateurs	10
Article 15 -Taux d’actualisation	10
Article 16 - Conditions juridiques de la revente	10
Article 17 - Détermination du prix de cession	11
Article 18 - Paiement du prix lors de la revente	11
Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet.....	11
Article 20– Dispositifs de suivi.....	11
Article 21 – Modifications	12
Article 22 – Résiliation.....	12
Article 23 – Contentieux.....	13

Cela étant exposé, il est convenu ce qui suit :

Article 1er – Objet de la convention

La présente convention a pour objet de déterminer :

- Les conditions et modalités selon lesquelles l'EPFB pourra acquérir par délégation de l'exercice du droit de préemption (en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme) les parcelles nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux sur le périmètre d'intervention défini à l'article 2.
- Les engagements de l'Etat,
- Les engagements de la commune de Ploemeur
- Les engagements de Lorient Agglomération

L'Etat et l'EPFB ont précisé dans une convention cadre signée le XXX, les conditions de transfert du droit de préemption détenu par le préfet en application de la loi n° 2009-323 et transféré à l'EPFB par arrêté préfectoral du 18 décembre 2017. La présente convention vient décliner cette convention cadre.

Article 2 –Périmètre de délégation du droit de préemption par l'Etat à l'EPFB

Par arrêté en date du 14 mars 2018 M. Le Préfet du Morbihan a délégué à l'EPFB l'exercice du droit de préemption sur la commune de Ploemeur dans le cadre de l'arrêté de carence en date du 18 décembre 2017.

Le périmètre d'intervention de l'EPFB correspond à l'ensemble des parcelles du territoire de la commune de Ploemeur, bâties ou non bâties, affectées au logement ou destinées à être affectées à une opération ayant fait l'objet d'une convention prévue à l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Article 3 – Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée correspondant à la durée d'application de l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2017 portant constat de carence sur la commune de Ploemeur pris sur la base du bilan triennal 2014 - 2017.

La levée de l'état de carence de la commune de Ploemeur par arrêté préfectoral mettra fin à la présente convention sans attendre son terme.

Si la commune de Ploemeur fait l'objet d'un nouvel arrêté de carence pris en application des dispositions de l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation à l'issue de la période triennale 2017-2020, ce nouvel arrêté de carence nécessitera un nouvel arrêté de délégation du droit de préemption au profit de l'EPFB et la signature d'une nouvelle convention opérationnelle.

Article 4 - Durée de portage des biens acquis par l'EPFB

La durée de portage des biens acquis par l'EPFB s'achève au terme d'un délai de trois ans à compter de leur date d'acquisition. Cette durée pourra être portée à 5 ans pour certains biens, de manière exceptionnelle, sur décision du Bureau de l'EPF et après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la période de portage contractuelle est amenée à dépasser le terme de la présente convention, celle-ci continue alors à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés et acquis par l'EPFB, et ce jusqu'à leur cession.

Dans le cas où des ventes n'auraient pas encore abouti alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces ventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

Article 5 – Enveloppe financière engagée par l'EPFB

Le montant de l'engagement financier de l'EPFB au titre de la présente convention est plafonné à 500 000 € sur la durée de la convention. Sur accord du Bureau de l'EPFB et à titre exceptionnel, ce montant pourra être dépassé.

Cette enveloppe est destinée au financement de l'ensemble des dépenses liées à la maîtrise foncière, notamment le paiement :

- des prix d'acquisition et des frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études, travaux et opérations.
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (impôts fonciers, sécurisation éventuelle des sites...).

Article 6 – Objectifs de production de logements locatifs sociaux

La mission conduite par l'EPFB sur le périmètre défini à l'article 2, consiste à mettre en œuvre l'exercice du droit de préemption en vue d'acquérir les biens nécessaires à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux permettant à la commune de rattraper son retard en matière de production de logements locatifs sociaux selon les objectifs définis pour la période triennale 2014- 2017.

Dès lors que les conditions de faisabilité économique de l'opération le permettent, les biens acquis par l'EPFB sur les communes ayant fait l'objet d'un arrêté portant constat de carence devront donner lieu à la réalisation de programmes de logements comportant un taux de 100 % de logements locatifs sociaux, dont 30 % au moins de PLUS-PLAI.

En cas de déséquilibre financier manifeste de l'opération empêchant la réalisation d'une opération à vocation unique sociale ou lorsque la taille de l'opération et le contexte du quartier imposeront d'y introduire une mixité sociale ou fonctionnelle, il pourra être envisagé de réaliser des opérations mixtes (logement social et privé ou commerces/services).

Dans ce cas, la part de logements visée dans le programme devra représenter au minimum de 75 % de la surface de plancher.

Dans la part de programme consacré au logement, il faudra au minimum :

- 30 % de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI
- 20 % de logements locatifs sociaux de n'importe quel type, au sens de la loi SRU (PLUS-PLAI-PLS)

Il ne pourra être dérogé à ces exigences que de manière exceptionnelle si leur application, au regard notamment de la taille de l'opération, serait de nature à entraîner un déséquilibre important de la répartition territoriale de logements locatifs sociaux sur la commune. Cette dérogation sera laissée à l'appréciation du représentant de l'État dans le département, après avis consultatif de la commune et de l'EPCI.

Le droit de préemption de l'EPFB sera activé prioritairement dans l'enveloppe urbaine, proche des commodités, sur les zones constructibles, urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme dédiées aux logements ou à une vocation mixte intégrant du logement.

L'intervention de l'EPFB dans les hameaux et sur les parcelles identifiées comme agricoles au Registre Parcellaire Graphique (RPG) devra donc être évitée.

Article 7 - Missions complémentaires

Après accord de la commune, les biens situés à proximité immédiate des biens préemptés pourront faire l'objet d'une acquisition par l'EPFB par voie amiable afin d'élargir l'assiette foncière.

Dans cette hypothèse, les dispositions de la présente convention s'appliqueront sur l'assiette foncière élargie.

Dans le cadre de son intervention, l'EPFB pourra également, si nécessaire :

- mener toute étude et diagnostic technique lié aux acquisitions foncières (études pré opérationnelles, études pollution, étude d'impact agricole, référentiel foncier, diagnostics avant démolition...).

assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification foncière (dépollution, travaux de mise en sécurité, travaux conservatoires etc.), à l'exclusion de travaux d'aménagement.

- solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, huissier, avocat, etc. Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités.

Article 8 - Modalités de collaboration entre les services

Les modalités de collaboration entre les services de l'Etat, les services de l'EPFB et les services communaux et intercommunaux pour l'instruction des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur le territoire communal seront désormais régies de la façon suivante :

La procédure de préemption commence à courir à compter du jour « J » de réception de la DIA en mairie.

La procédure dure 2 mois à compter du jour « J » mais peut être cependant allongée pour respecter un délai minimal de 30 jours après la visite le cas échéant.

J Réception DIA par la Commune
J + 8 La Ville pré-instruit la DIA et la transmet à l'EPFB par voie électronique avec la fiche d'instruction qui indique : → la recevabilité de la DIA (éventuel retour à opérer par l'EPFB) → la réglementation applicable (urbanisme ou autre) → son appréciation en première approche sur l'opportunité de préempter La Commune transmet à l'EPCI les DIA (+fiche) incluses dans les périmètres prioritaires d'intervention s'ils existent (toutes les DIA sinon)
J + 15 L'EPCI après analyse, et en accord avec la Commune, fera savoir à l'EPFB et à l'Etat l'intérêt de préempter ou pas le bien pour y réaliser des logements locatifs sociaux
Si les parties sont d'accord pour considérer que la DIA présente un intérêt
J + 15 Sur les DIA jugées intéressantes, L'EPCI sollicite le bailleur social choisi avec la Commune. Le bailleur social peut dès lors effectuer une visite extérieure depuis le domaine public. L'EPFB sollicite les services de France Domaine et fait le cas échéant une demande de documents et de visite en LRAR au titre de l'article L 213-2 du Code de l'Urbanisme)
Le délai de la procédure est suspendu par l'accusé réception de la demande de visite (en théorie équivalent à « J+13 » si les intéressés accusent réception de la demande 3 jours après l'envoi). Il recommence à courir à compter du jour « V » du refus de la visite ou de la visite elle-même (Article L 213-2 du CU). Les intéressés disposent en effet d'un délai de 8 jours pour accepter ou refuser la visite qui, le cas échéant, doit ensuite intervenir dans un délai de 15 jours calendaires hors samedi, dimanche et jours fériés (Article D. 213-13-2 et D. 213-13-3 CU).
V Visite de site avec France Domaine, l'EPFB, la Commune, l'EPCI, l'Etat et le bailleur social si besoin (ou refus de la visite soit expresse soit tacite 8 jours après réception du recommandé de la demande)
V+15 L'EPFB transmet son avis motivé (1ers éléments financiers, termes de référence, prix ...) à la Commune, l'EPCI, au bailleur et à l'Etat
V+20 L'EPCI réceptionne l'avis du bailleur social et transmet immédiatement cet avis à l'ensemble des partenaires
Si l'avis des partenaires est positif

V+20

Réception de l'avis France Domaine par l'EPFB

V+30

La Commune et l'EPCI adressent à l'EPFB leur avis écrit définitif sur l'opportunité de préempter et à quel prix

V+35

L'Etat confirme sa volonté de préempter et à quel prix à l'EPFB par courrier et/ou mail au plus tard 5 jours avant la date limite de notification de la préemption. A défaut, l'EPFB n'interviendra pas

V+40

L'EPFB notifie sa décision de préemption préalablement déposée en préfecture au propriétaire(s), son mandataire et acquéreur(s) évincé(s)

V+50 au plus tard

L'EPFB adresse une copie de la décision de préemption à l'Etat ainsi qu'à la Commune (pour affichage) et l'EPCI

* En cas de désaccord manifeste des parties sur les analyses menées, l'Etat se réserve la capacité à demander la mise en œuvre du droit de préemption via une convention signée avec un bailleur social au titre de l'article L 302-9-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Les adresses utilisées sont les suivantes :

- Pour l'EPFB :
Pour l'envoi des DIA par la commune : SRU_PLOEMEUR@epfbretagne.fr
Puis pour le reste de la procédure : francois.bellec@epfbretagne.fr
- Pour l'ETAT : veronique.tremelo-rousse@morbihan.gouv.fr
- Pour la commune : Imorio@ploemeur.net; rricaud@ploemeur.net; aurba@ploemeur.net
- Pour l'EPCI : ygeffray@agglo-orient.fr; elecavar@agglo-orient.fr

Demande unique de documents et demande de visite au titre de l'article L213-2 du code de l'urbanisme :

L'EPFB, effectuera le cas échéant la demande unique de documents et la demande de visite telles que mentionnées à l'article L213-2 du code de l'urbanisme. Avant toute notification, ces demandes feront l'objet d'échanges entre le titulaire et le délégataire du droit de préemption afin d'en préciser le contenu.

Article 9 – Condition d'acquisition par l'EPFB

L'EPFB, sous réserve des dispositions réglementaires qui lui sont applicables, s'engage à procéder à l'acquisition des biens et droits immobiliers nécessaires à la mise en œuvre de la présente convention, par exercice du droit de préemption qui lui est délégué conformément aux dispositions de l'article L.210-1 du code de l'urbanisme. Il pourra compléter ces acquisitions par tout autre mode d'appropriation foncière : négociation amiable, expropriation, procédures spécifiques, si ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention.

Les acquisitions effectuées par l'EPF se dérouleront à un prix maximum correspondant à l'estimation de France Domaine (ou de tout organisme qui y serait substitué) ou le cas échéant fixé par le juge de l'Expropriation. En cas d'absence d'avis de France Domaine (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai d'un mois...) l'EPF pourra acquérir à un prix librement déterminé par lui, ce prix devant être inférieur au seuil minimal de consultation, sauf cas d'absence de réponse de France Domaine au bout d'un mois dans le cadre d'une préemption.

Dans tous les cas, l'EPF avertira les signataires aux présentes des prix et conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 10 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPFB informerait la commune, les biens sont remis en l'état à la commune après sécurisation éventuelle par l'EPFB. La commune en a la jouissance dès que l'EPFB en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la

commune à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

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

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), etc. ;
- relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations de charges, etc.

La commune désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPFB. La commune visitera les biens périodiquement, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement climatique exceptionnel. La Commune informera sous huit jours maximum l'EPFB des événements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien...

L'EPFB acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

> Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, la commune assure directement la gestion des biens occupés. Elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPFB est propriétaire. Elle assure les relations avec les locataires et occupants, les réparations courantes à la charge du propriétaire.

Cessation des locations et occupations

Sauf avis contraire de la commune, l'EPFB se charge de la libération des biens. L'EPFB appliquera les dispositions en vigueur (légales ou contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPFB mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la commune.

En particulier, la commune et l'EPFB se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération.

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

> Mises en locations

Si la commune a en charge la gestion des biens portés, elle pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Elle devra alors s'assurer que les biens qu'elle souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur. Elle informera immédiatement l'EPFB de ces mises en location ou à disposition.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « Les articles 10, 15, à l'exception des treizième à vingt-troisième alinéas du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales.
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de "concessions temporaires" au sens de l'article L 221-2 du Code de l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières "... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au

*preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se m
l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive".*

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, la commune fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs, etc.).

Si, par exception, la gestion était confiée à l'EPFB, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPFB décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revente, conformément à l'article 17) de la présente convention.

> Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Commune est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- s'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisant les accès ;
- vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés : à cet égard, la commune s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer les arbres présentant un danger ou empiètement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Commune fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution ou occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux. Au besoin elle prendra, après accord de l'EPFB, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et se fera rembourser de ses dépenses par l'EPFB si la revente du bien intervient au profit d'une autre personne que la commune.

> Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPFB en tant que propriétaire, procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Commune visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPFB de toute réparation entrant dans ce cadre.

Article 11 - Assurance

L'EPFB n'assure que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non-bâtis ou dont le bâti est destiné à la démolition.

Il assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la commune d'informer l'EPFB sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la commune pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPFB de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

Article 12 – Définition du programme et des modalités de mise en œuvre

La commune, tiendra informés les partenaires des projets de développement et des programmes portant sur les différents sites et secteurs visés à l'article 2, ainsi que leurs conditions de faisabilité et de mise en œuvre.

Ces projets s'inscriront en pleine cohérence avec les objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Les partenaires entameront toutes démarches utiles à l'avancement effectif des projets pour la réalisation desquels sont effectués des acquisitions au titre de la présente convention.

Les partenaires s'engagent à instruire dans les meilleurs délais les autorisations sur les fonciers acquis par l'EPFB

Dans l'instruction des demandes de financements et d'agrément, en neuf comme en acquisition améliorée, déposées par des opérateurs de logements sociaux sur des emprises acquises par l'EPFB, l'EPCI, en tant que délégataire des aides à la pierre, s'engage à porter à la connaissance des services instructeurs et des décideurs le caractère de communes carencées et à accorder une priorité sous réserve des moyens alloués.

L'Etat s'engage à soutenir la programmation prioritaire des demandes de financements et d'agrément en neuf comme en acquisition améliorée déposées par des opérateurs de logements sociaux sur les communes concernées

En cas de signature d'une convention relevant de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, l'Etat s'assurera de la participation financière de la commune de Ploemeur au financement du logement social.

Article 13 - Engagement de rachat des biens acquis

La commune s'engage à trouver un opérateur qui rachètera les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au plus tard au terme de leur durée maximum de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

A défaut pour la commune d'avoir trouvé un opérateur au terme de leur durée de portage, celle-ci s'engage à racheter les biens acquis par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au prix calculé selon les modalités de la présente convention en vue d'y réaliser un programme conforme aux objectifs définis à l'article 6 de la présente convention.

Pour permettre le rachat par l'opérateur ou à défaut par la commune, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne adressera à la commune, dans des délais compatibles avec la préparation de son budget, un courrier l'avisant des cessions arrivant à échéance et le montant prévisionnel de la cession.

Article 14 - Choix des opérateurs

La commune procédera au choix de ses opérateurs dans le respect de la législation en vigueur, notamment en ce qui concerne la désignation des concessionnaires chargés d'opérations d'aménagement.

Article 15 - Taux d'actualisation

Les biens acquis par l'EPFB pour le compte de la commune feront l'objet d'un taux d'actualisation fixé à 0 % par an du montant des acquisitions hors frais.

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien.

A la fin du portage, les frais liés au taux d'actualisation constitueront un élément identifié du prix de revente, afin d'obtenir un taux de revient actualisé, et seront inclus dans le titre de recette visant au règlement du prix de vente.

Article 16 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPFB devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ses modes d'acquisition.

L'opérateur désigné ou la commune prendront les biens dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, jouiront et supporteront d'éventuelles servitudes actives comme passives.

Les cessions auront lieu par acte notarié au profit de l'opérateur désigné ou de la commune. Les frais afférents seront supportés par l'acquéreur. Exceptionnellement, l'EPFB pourra avoir recours aux actes administratifs mais n'assurera pas leur rédaction.

Toute cession pourra comporter des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis en préambule de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout

document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements (respect de la mixité sociale, densité minimum, etc.).

Tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Article 17 - Détermination du prix de cession

Le prix de cession correspond au prix de revient qui prend en compte l'ensemble des coûts supportés par l'EPFB comprenant :

- Le prix d'acquisition du bien;
- Les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, honoraires de négociation, etc.);
- Le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.);
- Les coûts de gestion supportés par l'EPFB (dont sécurisation éventuelle et impôts liés aux biens acquis);
- Les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, dépollution, travaux, etc. ;
- Le coût des études liées au site ;
- Les sommes dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPFB indique que compte tenu de sa qualité d'assujetti à la TVA, il soumettra la revente (ou les reventes fractionnées) des biens acquis dans le cadre de la présente convention, au régime de la TVA applicable au moment de la revente. Cette TVA sera ajoutée au prix de revente que l'opérateur ou à défaut la commune s'engage à payer.

> Déductions

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

- les subventions reçues par l'EPFB pour la réalisation du projet ; à cet égard, dans le cas où la commune percevrait directement des subventions en vue de l'acquisition des biens objet de la présente convention, la commune s'engage à les reverser dès perception à l'EPFB ;
- les recettes locatives perçues par l'EPFB pendant la durée de portage,
- les recettes autres que locatives.

Article 18 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique (paiement après publication aux hypothèques ou sur production d'une attestation notariale) et d'un éventuel différé de paiement qui serait accordé par l'EPFB.

Article 19 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, et en accord express de l'État, l'opérateur, ou à défaut la commune, ne réalise pas, sur les emprises portées par l'EPF au titre de la présente convention, une opération répondant aux critères définis à l'article 6 de la présente convention, il sera redevable envers l'EPFB d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de revient des biens portés.

La conformité du projet réalisé à l'engagement pris sera vérifiée au vu de tout document permettant d'apprécier les conditions de réalisation effectives de l'opération.

Article 20– Dispositifs de suivi

L'EPFB effectuera un compte rendu annuel à l'Etat, l'EPCI et à la commune pour les préemptions et acquisitions engagées.

L'EPFB mettra sur son site internet les délibérations de son bureau et les décisions de préemption prises par la Directrice Générale, afférentes à la présente convention.

L'Etat effectuera les démarches légales de publicité et d'affichage de la convention, et de l'arrêté général déléguant le droit de préemption à l'EPFB.

L'Etat veillera à l'affichage par la commune de Ploemeur des décisions de préemption prises, dans le cadre de la convention, par la Directrice Générale de l'EPFB.

Les parties cocontractantes conviennent en outre de mettre en place un dispositif de suivi régulier de la mise en œuvre de la présente convention opérationnelle.

Article 21 – Modifications

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

Article 22 – Résiliation

La présente convention ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, décidé par le Préfet pour l'Etat, par son Bureau pour l'EPFB et par leurs assemblées délibérantes respectives pour la commune et l'EPCI.

La présente convention sera résiliée de fait si l'arrêté de délégation du droit de préemption par l'Etat est retiré.

Pour les biens dont la période de portage contractuelle dépasserait la date de cette résiliation, la présente convention continuera à produire tous ses effets, notamment juridiques et financiers, sur les biens concernés jusqu'à leur cession, intervenant au maximum au terme de la durée de portage prévue par les présentes.

Dans le cas où des reventes n'auraient pas encore abouti, alors même que des actes ou des compromis de vente auraient été dressés, soit parce que l'ensemble des conditions suspensives n'a pas été levé, soit parce que le paiement intégral du prix n'a pas encore eu lieu, la présente convention continuera à produire tous ses effets, même après le terme prévu et ce, uniquement pour ces reventes et jusqu'à complet paiement du prix.

De même, si une procédure (de préemption, de fixation du prix ou contentieux quelconque, notamment administratif) est encore en cours au moment où la présente convention cesse, l'EPFB poursuivra lesdites procédures, en concertation avec la commune et l'EPCI, afin de ne pas en perdre les bénéfices.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, l'EPFB fera parvenir un bilan de l'exécution de la présente convention à l'ensemble de ses signataires.

Envoyé en préfecture le 09/04/2018

Reçu en préfecture le 09/04/2018

Affiché le

- 9 AVR. 2018

ID : 056-215601626-20180404-DB201804188-DE

Article 23 – Contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable. Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Rennes.

Fait à le..... en quatre exemplaires originaux

Pour l'Etat
Le Préfet du Morbihan
M. Raymond LE DEUN

Pour la commune de Ploemeur
Le Maire,
M. Ronan LOAS

**Pour l'Etablissement Public
Foncier de Bretagne**
La Directrice Générale
Mme Carole Contamine

Pour Lorient Agglomération
Le Président,
M. Norbert METAIRIE

PROJET