Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

SULNIAC
Sulnieg

République Française
Département MORBIHAN
Commune de SULNIAC

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 11/12/2025

Nombre de membres		
Afférents	Présents	Qui ont pris part au vote
27	20	23

Vote
A l'unanimité Pour : 23 Contre : 0 Abstention : 0

L'an 2025, le 11 décembre à 19 heures 00, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, Salle du Conseil municipal à la médiathèque sous la présidence de CONAN Marylène, Maire, en session ordinaire. Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes explicatives de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux le 05/12/2025. La convocation et l'ordre du jour ont été affichés à la porte de la Mairie le 05/12/2025.

Présents : Mme CONAN Marylène, Maire, M. SAMSON Ludovic, Mme LE MOAL Agnès, Mme CARTRON Martine, M. LE CADRE Jean, Mme LE DÛ Brigitte, M. DAUPHIN Eric, M. LALLEMENT Denis, M. LE JALLE Régis, Mme LE GARNEC Françoise, M. LEDAN David, Mme HERPE Stéphanie, Mme FAUBOURG Luzia, M RENY Victor, Mme LE BOUTEILLER Fanny, Mme PAULAY Gaëlle, Mme ANNEZO Léa, M. LUHERNE Xavier, M. MONSARD Dominique, M. BRUNEBARBE Gilles,

Excusé(s) ayant donné procuration : M. LINO François à Mme CONAN Marylène, M. SIMEON Guillaume à M. SAMSON Ludovic, M. BROHAN Christophe à Mme LE GARNEC Françoise

Excusé(s) : Mme BERARD Patricia, M. LE BERRE Philippe, Mme DELESTRE Catherine, M. CROCHU Alexandre

Invité(s) : Mme PAILLAUD-BESNARD Isabelle, Mme CORLAY Pascale

A été nommé secrétaire : M. LUHERNE Xavier

2025/111 – URBANISME AMENAGEMENT / Convention opérationnelle avec l'Etablissement public foncier de Bretagne - îlot GOHLEN - Nord

Madame le Maire présente le point.

La commune de Sulniac projette de réaliser une opération de renouvellement urbain en densification sur l'ilot Goh Len Nord, à proximité immédiate du cœur de bourg. Cette démarche est accélérée par la mise en vente d'immeubles sur ce secteur.

Cette opération complexe implique une connaissance approfondie des procédures et nécessite un accompagnement pour la conduire au mieux : acquisitions d'immeubles et d'emprises foncières (négociation, voire contentieux), portage foncier le temps que le programme se réfléchisse, suivi administratif.

L'EPF Etablissement Public Foncier de Bretagne peut accompagner la commune pour ce type d'opérations.

Il s'agit d'un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial intervenant à l'échelle régionale. Il a pour objet de réaliser, pour son compte, celui de l'Etat, des collectivités locales ou de toute personne publique, des acquisitions foncières destinées à constituer des réserves foncières en accompagnement des opérations d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il dispose d'un personnel spécialisé et de fonds dédiés qu'il peut mettre à disposition de la collectivité par le biais d'une convention à intervenir entre les deux parties.

Il procède aux acquisitions nécessaires par tous moyens.

Dans cette optique, l'EPF Bretagne signe des conventions cadres avec les EPCI, définissant les grands enjeux partagés, puis des conventions opérationnelles pour chaque secteur de projet.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

En ce sens, la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération a signé une convention cadre avec l'EPF Bretagne qui est complétée par une convention opérationnelle avec chaque collectivité sollicitant son intervention.

La convention opérationnelle définit les prestations demandées à l'EPF Bretagne, les modalités d'acquisition de biens et de réalisation des études et/ou travaux, le taux d'actualisation et le prix de revente.

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

Pour rappel, la commune fait appel pour la 1e fois à l'EPF (Etablissement Public Foncier de Bretagne) pour l'accompagner dans l'aménagement du secteur du GOH LEN nord (environ 1 ha en renouvellement et dent creuse) couvert par une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU), situé en secteur ABF (Architecte des Bâtiments de France). Le secteur est situé à moins de 500 mètres d'un monument historique, nécessitant l'avis de l'ABF.

Plusieurs biens bâtis et non bâtis y sont actuellement en vente, dont le restaurant donnant sur la place de l'église et une longère ancienne comportant 5 logements locatifs.

Le Plan de Référence Urbain « Sulniac 2040 » a abouti en 2024 avec, entre autres, une proposition de programme sur ce secteur, d'environ 30 logements ou commerces (en partie dans l'ancienne longère).

L'opération mixte habitat/commerce participe au dynamisme du centre-bourg. Il est important pour la collectivité de maîtriser l'urbanisation de ce secteur.

L'EPF accompagnera la commune sur :

- Proposition d'un pré-diagnostic écologique : ilôt étant boisé
- L'élaboration d'un pré-bilan d'aménagement afin de réfléchir à la faisabilité d'une opération et savoir sur quel périmètre la dimensionner et la phaser,
- Le volet foncier par des acquisitions foncières et la réalisation d'un bilan foncier de l'opération,
- La mobilisation d'un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour réaliser une estimation des travaux de déconstruction et identification des pollutions potentielles,
- La réalisation des éventuels travaux de dépollution, désamiantage, curage, déconstruction dits pro-aménagement.

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- indemnités liées aux évictions, frais liés aux fins d'occupations illégales ;
- coût des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / mise en compatibilité des sols, curage-désamiantage préalable à une réhabilitation) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de pollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses sera imputé sur le prix de revente des biens acquis ou fera l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 900 000 € HT.

Vu le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPF Bretagne,

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 2121-29 à L 2121-34,

Vu la convention cadre signée le 18/06/2021, entre l'EPF Bretagne et, la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sulniac approuvé le 21/11/2019,

VU la délibération 2025/055 portant Instauration d'un Périmètre de Prise en Considération de Projet (P.P.C.P) – secteur du Goh Len Nord,

Considérant qu'il est indispensable pour la commune de Sulniac de maîtriser le bâti et le non bâti de l'îlot GOHLEN NORD afin d'y réaliser une opération cohérente à dominante habitat,

Considérant que ce projet d'habitat nécessite l'acquisition de biens mobiliers et d'emprises foncières situées dans le secteur du Gohlen-nord au centre-bourg de Sulniac,

Considérant qu'étant donné le temps nécessaire à l'acquisition des terrains, à la définition du projet et de son mode de réalisation (ZAC, permis d'aménager, etc.), à la réalisation des travaux d'aménagement et de construction, la maîtrise du foncier nécessaire à ce projet doit être entamée dès maintenant,

Considérant que les multiples propriétaires du foncier, la nécessité de constituer des réserves foncières dès aujourd'hui et les délais nécessaires à la mise en œuvre de ce projet d'aménagement justifient l'intervention de l'EPF Bretagne,

Considérant que, sollicité par la commune de Sulniac, l'EPF Bretagne a proposé un projet de convention opérationnelle encadrant son intervention et jointe à la présente délibération, que cette convention prévoit notamment :

- Les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne et notamment les modes d'acquisition par tous moyens ;
- Le périmètre d'intervention de l'EPF Bretagne ;
- La future délégation, par la commune à l'EPF Bretagne, dans ce secteur, de ses droits de préemption, de priorité et de réponse au droit de délaissement ;
- Le rappel des critères d'intervention de l'EPF Bretagne que la commune de Sulniac s'engage à respecter sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :
- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 28 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement :
- 25% minimum de logements locatifs sociaux (LLS) de type PLUS-PLAI.
- 10% minimum de logements abordables au sens du 3ème PPI de l'EPF Bretagne.
- Les conditions et le délai de rachat des parcelles à l'EPF Bretagne par la commune de Sulniac ou par un tiers qu'elle aura désigné,

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Considérant qu'il est de l'intérêt de la commune de Sulniac d'utiliser les moyens mis à disposition par l'EPF Bretagne,

Il est proposé au conseil municipal de :

- **DEMANDER l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans la convention opérationnelle d'actions foncières annexée à la présente délibération,**
- **APPROUVER ladite convention,**
- **AUTORISER Madame la Maire à la signer ainsi que tout document nécessaire à son exécution,**
- **S'ENGAGER à racheter ou à faire racheter par un tiers qu'elle aura désigné les parcelles avant le 25/01/2033,**
- **AUTORISER Madame la Maire à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

Après en avoir délibéré, adopté à l'unanimité.

A l'unanimité (23 pour ; 0 contre ; 0 abstention)

Fait et délibéré les jours, mois et an susdits.
Au registre suivent les signatures
Pour copie conforme :
En mairie, le 11/12/2025
Le Maire
Marylène CONAN



Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

SULNIAC (56)

GOHLEN NORD

HABITAT/MIXTE

Opération n°25-56247-1 (JLO-MCN)

Bureau du 25 novembre 2025

Présentation de la convention opérationnelle

CONTEXTE INTERCOMMUNAL	CONTEXTE DE DEVELOPPEMENT
• **EPCI :** CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération • **Collectivité signataire de la convention opérationnelle** : commune • **Avis EPCI** : Favorable (en date du 05/06/2025) • **Avis CCI** : Favorable (en date du 27/10/2025) • **SCOT** : SCOT 13/02/2020 • **PLH** : PLH approuvé le 27/06/2019 • **Convention cadre** : PPI 2021-2025 – Convention signée le 18/06/2021	• **Nombre d'habitants recensement (2022)** : 3847 • **Taux annuel moyen de variation de la population (2016-2022)** : 1,15% • **Taux de logements locatifs sociaux sur la commune (RPLS 2022)** : 6,71% • **Taux de logements locatifs sociaux sur l'EPCI (RPLS 2022)** : 9,97% • **Taux de logements vacants (2024)** : 1,8% • **Niveau de tension du marché de l'habitat :** Zone tendue à très tendue • **Taux de résidences secondaires (2022)** 8 % • **Indicateur de concentration de l'emploi (2022)** : 27,7% • **MOS :** consommé (bâti et parc-jardin)

Sulniac, située à moins de 20 km au Nord-Est de Vannes (zone tendue) a connu une croissance démographique régulière, assise par un accroissement naturel fort (1% de taux annuel moyen de 2000 à aujourd'hui).
Malgré un phénomène de vieillissement, la population est intergénérationnelle, jeune et familiale. La seconde couronne de l'agglomération de Vannes est attractive pour les familles, notamment avec enfants. Les professions intermédiaires et intellectuelles supérieures tendent à augmenter, ainsi que les retraités, témoignant de la qualité de vie existante sur la commune.
Le parc de logements, en hausse, soutient la progression de la population. La part des résidences principales tend à augmenter (86% en 2013 pour 1554 logements au total ; 88% en 2021 pour 1839 logements).
Commune déficitaire au titre de la loi SRU, exemptée au titre de l'insuffisance en transports en commun (cf. décret 2019-1577), Sulniac dispose de 147 logements locatifs sociaux au 01/01/2024, tous gérés par Morbihan Habitat.
La demande est forte, particulièrement pour les T2 (T3 et T4 dans une moindre mesure). La collectivité possède également 17 logements communaux, ainsi que des locaux commerciaux et de services.
Son Plan local d'Urbanisme a été approuvé en 2019 et la collectivité a entamé une nouvelle révision générale en juin 2025.
La collectivité fait appel pour la 1e fois à l'EPF pour l'accompagner dans l'aménagement du secteur du GOHLEN nord (environ 1 ha en renouvellement et dent creuse) couvert par une OAP et un sursis à statuer dans l'attente d'un projet d'aménagement, situé en secteur ABF.
Plusieurs biens bâtis et non bâtis y sont actuellement en vente, dont un restaurant donnant sur la place de l'église et une longère ancienne comportant 5 logements locatifs.
Le Plan de Référence Urbain « Sulniac 2040 » a abouti en 2024 avec, entre autres, une proposition de programme sur ce secteur, d'environ 30 logements ou commerces (en partie dans l'ancienne longère).

Avis technique : Opération de renouvellement et densification complexe pour laquelle la collectivité gagnerait à un appui en ingénierie, et aide à la négociation, à la consultation des opérateurs. Opération mixte habitat/commerce participant au dynamisme de son centre-bourg.

Actions pressenties de l'EPF

Etudes pré-opérationnelles et de faisabilité (subvention potentielle) – négociation – remise en état – rétrocession

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Engagements conventionnels

- **Densité de logements à l'hectare** : **28 logements/ha** minimum (en respect de l'OAP en vigueur) ; Sachant que 70 m² de commerce, services ou équipements équivalent à 1 équivalent-logement.
- **Pourcentage de logements aidés : 25 % minimum de PLUS-PLAI et 10% de logements abordables** (logements locatifs communaux ou accession aidée à la propriété, en particulier : BRS).

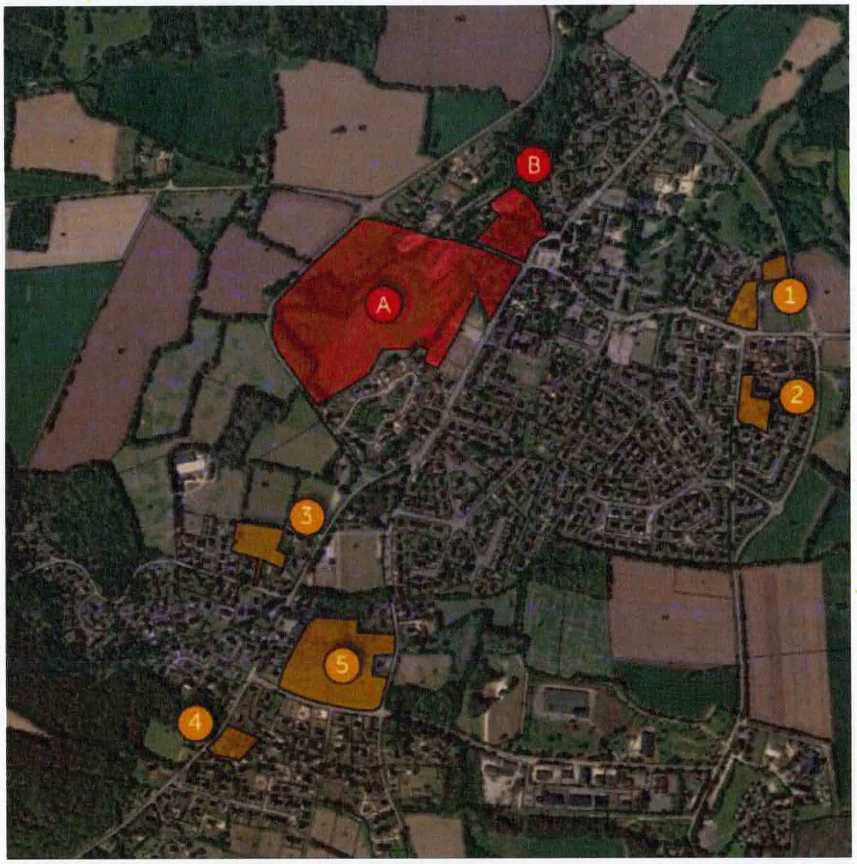
Nombre de logements estimés dans le projet

Nombre de logements prévus et composition de l'offre : 15 à 20 logements (1 ou 2 cellules commerciales possibles près de la place).

Informations techniques

- **Montant estimatif d'acquisition :** 750 000 € coût total estimé (frais inclus)
- **Estimatif des coûts de dépollution du site et de déconstruction :** 150 000 €
- **Montant plafond d'action foncière : 900 000 €**
- **Document d'Urbanisme :** Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21/11/2019, révision générale entamée le 12 juin 2025
- **Classement au document d'urbanisme :** zones Ua et 1AU et secteur couvert par une OAP au PLU de 2019 (opération en plusieurs tranches, 1e déjà réalisée par Morbihan Habitat de 12 logts), sursis à statuer dans l'attente d'un projet d'aménagement (délibéré en mai 2025)
- **Servitudes éventuelles rattachées aux parcelles :** à déterminer compte tenu du projet
- **Mode d'acquisition :** amiable pressenti
- **Superficie totale du foncier à acquérir : 5177 m²** environ
- **Durée de la convention opérationnelle :** 7 ans
- **Dossier éligible au dispositif de minoration :** Oui, minoration travaux et minoration réhabilitation

Eléments de situation



*OAP **secteur B** "GOHLEN-nord" au PLU de 2019*

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

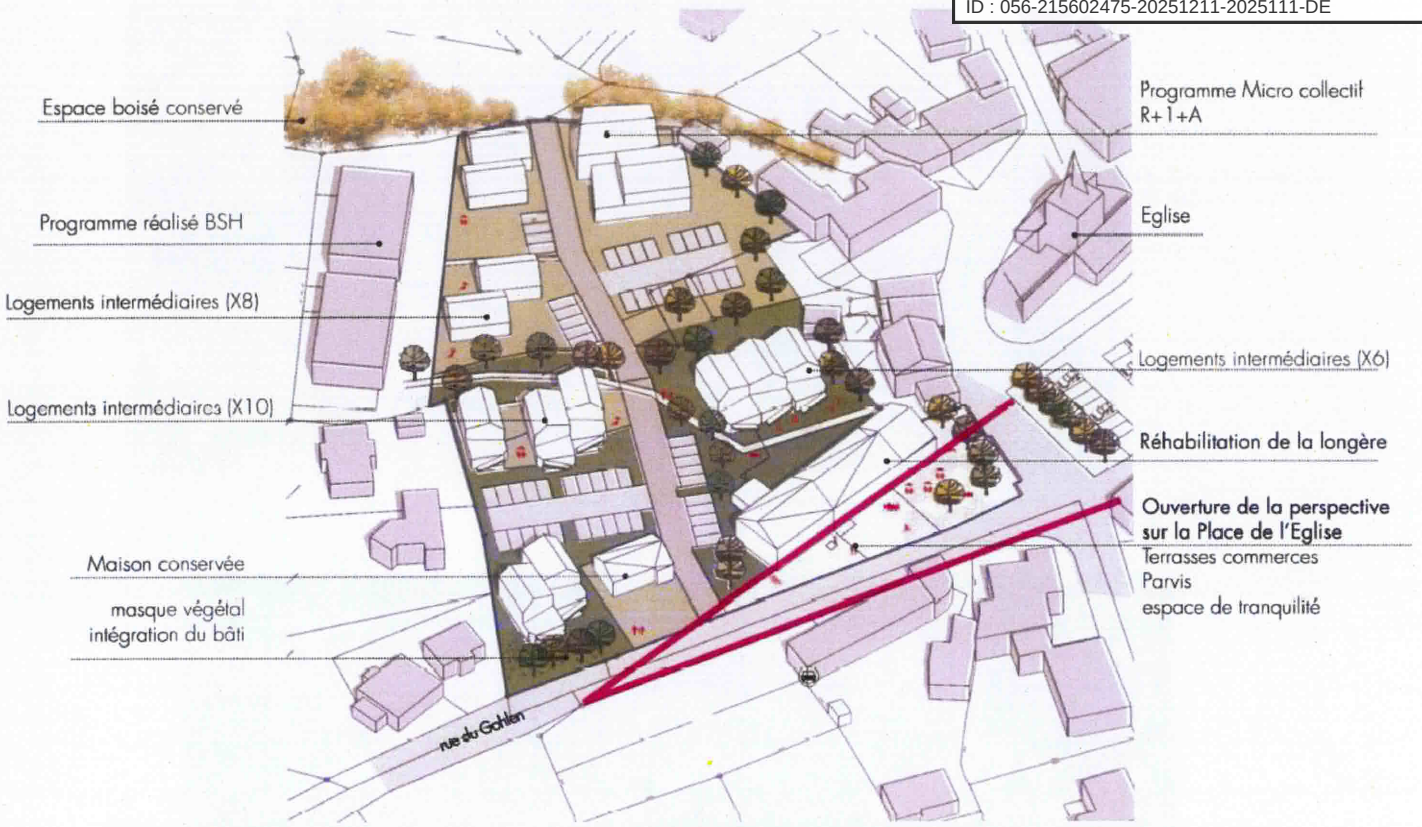


Vue du site actuellement



en rose : périmètre conventionnel envisagé
en bleu : propriétés communales et bailleur (Morbihan Habitat pour la parcelle ZB 246)

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE



Plan de Référence Urbain « Sulniac 2040 », COE/Atelier Maya/agence Tremani, 2024

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

SULNIAC Sulnieg

CONVENTION OPERATIONNELLE D'ACTIONS FONCIERES

COMMUNE DE SULNIAC

SECTEUR « GOHLEN NORD »

Entre :

La Commune de Sulniac dont le siège est situé 2 rue René Cassin, 56250 SULNIAC, identifiée au SIREN sous le n° 215 602 475, représentée par sa Maire, Marylène CONAN, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Conseil Municipal en date du 11 décembre 2025,
Ci-après désignée "la Collectivité",

Et

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne, Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial, dont le siège est situé au 14 avenue Henri Fréville- CS 90721 - 35207 RENNES Cedex 02, immatriculé au RCS de Rennes sous le n° 514 185 792, représenté par sa Directrice générale, Madame Carole CONTAMINE, dûment habilitée à signer la présente convention par délibération du Bureau en date du 25 novembre 2025,
Ci-après désigné "l'EPF Bretagne",

14 avenue Henri FREVILLE CS 90721 - 35207 RENNES cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90
contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Sommaire

PRÉAMBULE 3

CHAPITRE I - OBJET DE LA CONVENTION 6

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité 6
Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne 8

CHAPITRE II - CADRE GÉNÉRAL DE LA CONVENTION 11

Article 2.1 - Périmètres d'intervention 11
Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation 12
Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne 13
Article 2.4 - Transmission de données 13
Article 2.5 - Dispositif de suivi 14
Article 2.6 - Contentieux 15

CHAPITRE III - ACQUISITIONS PAR L'EPF BRETAGNE 16

Article 3.1 - Modalités d'acquisition 16
Article 3.2 - Prix d'acquisition 16
Article 3.3 - Durée du portage 16
Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul 16

CHAPITRE IV - MODALITÉS DE PORTAGE 18

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis 18
Article 4.2 - Assurance 21
Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne 21

CHAPITRE V - REVENTE DES BIENS ACQUIS 22

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis 22
Article 5.2 - Choix des opérateurs 22
Article 5.3 - Conditions juridiques de la revente 22
Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis 22
Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente 26
Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet 26

Projet

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Préambule

La commune de Sulniac

Sulniac est une commune rurale située à l'intérieur des terres, au sud du département du Morbihan. Elle appartient à l'aire d'attraction de Vannes dont elle est une commune de la couronne. Elle fait partie de la Communauté d'agglomération Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération.
Située à moins de 20 km au Nord/Est de Vannes, Sulniac s'étend sur 23,53 km² et compte 3 829 habitants en 2021 (source : INSEE).

Sulniac est une commune résidentielle qui connaît une croissance démographique portée par un solde migratoire positif. Le parc de logements, en hausse, soutient la progression de la population. La part des résidences principales tend à augmenter (86% en 2013 pour 1 554 logements au total ; 88% en 2021 pour 1839 logements). Commune déficitaire au titre de la loi SRU (exemptée au titre de l'insuffisance en transports en commun, cf. décret 2019-1577), Sulniac atteint un taux de 9,20% de logements locatifs sociaux (chiffre inventaire SRU 2024). Elle dispose de 147 logements locatifs sociaux au 01/01/2024, tous gérés par Morbihan Habitat. La demande est forte, particulièrement pour les T2 (T3 et T4 dans une moindre mesure). La collectivité possède également 17 logements communaux, ainsi que des locaux commerciaux et de services.



Dans les documents stratégiques supra-communaux (SCoT, PLH…), Sulniac est identifiée comme une commune à vocation résidentielle maîtrisée, devant participer à un développement équilibré du territoire sans encourager l'étalement urbain. Il est préconisé de concentrer son développement dans et autour du bourg, de densifier les zones déjà urbanisées, et de limiter l'urbanisation diffuse.

L'orientation n°1 du Plan Local de d'Habitat, en cours d'approbation (arrêt par le conseil communautaire en date du 26 juin 2025) à l'échelle de GMVA, demande de « renforcer l'offre pérenne de logements au plus près des besoins des ménages » et l'orientation n°2 d' « agir sur le foncier pour cibler la production et maîtriser les coûts ».
Le PLH invite ainsi Sulniac à produire 168 logements sur les 6 années du PLH, à savoir 2026-2031, soit 28 logements par an.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

L'agglomération se fixe un objectif annuel de production globale de 400 logements locatifs sociaux et de 100 à 150 logements réalisés en Bail Réel Solidaire (BRS). L'objectif de production annuel indiqué au PLH pour Sulniac est de 10 LLS et 4 BRS (soit 84 logements sociaux pour 6 ans).

Sulniac a approuvé en 2019 son Plan local d'Urbanisme, et elle a entamé en juin 2025 une nouvelle révision générale.



Localisation à l'échelle de Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

L'Etablissement Public Foncier de Bretagne

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (établissement public d'Etat) a pour mission d'assister les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement, en matière d'ingénierie (expertise et conseil), d'acquisition, de portage foncier et de proto-aménagement (dépollution/déconstruction). Dans ce cadre cet établissement est habilité, dans la région Bretagne, à procéder pour le compte des collectivités territoriales à toutes acquisitions et procédures 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'EPF Bretagne agit dans le cadre de critères d'intervention détaillés dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) adopté par son conseil d'administration le 8 décembre 2020, notamment :

- les opérations d'aménagement (à vocation constructive) se feront exclusivement en renouvellement urbain, l'EPF Bretagne excluant dans ce cadre toute intervention en extension urbaine. A ce titre, l'EPF Bretagne n'agit ainsi que sur des emprises situées dans l'enveloppe urbaine constituée, en recherchant une optimisation de l'espace et une intégration urbaine de ces emprises ;

- 3 axes d'intervention ont été définis, par ordre de priorité :
  - **la production de logements**, notamment sociaux et abordables, impliquant le respect d'un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux type PLUS-PLAI ou de logements abordables, en lien avec les besoins de chaque territoire, avec une attention particulière à la lutte contre l'habitat dégradé et aux possibilités de réhabilitation du bâti
  - **le développement économique**, notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, de restructuration de zones d'activités et de recyclage de foncier d'activités en friche
  - **la transition écologique et la protection contre les risques**, notamment :
    - en milieu urbain, par l'amélioration du cadre de vie (nature en ville) et le développement de la biodiversité (trame verte et bleue)
    - la mise en œuvre des mesures foncières relatives aux plans de protection contre les risques ;
    - en espaces naturels et agricoles, par une intervention à titre subsidiaire, de façon ponctuelle et accessoire, pour leur protection
    - par des opérations exceptionnelles de désartificialisation.

- Par ailleurs, de manière transversale, l'EPF Bretagne porte une attention particulière :
  - aux démarches globales de **revitalisation des centres-villes et centres-bourgs** : à ce titre, les démarches « centralités » retenues au titre du Contrat de Plan Etat-Région (CPER) 2021-2027 et des 2 appels à candidatures 2017 et 2019 peuvent exceptionnellement faire l'objet d'intervention dans un cadre dérogatoire
  - aux possibilités de **restructuration/résorption des friches**, en priorité en milieu urbain
  - à des réflexions portant notamment sur le soutien à la **réhabilitation du bâti** et à l'objectif de « zéro artificialisation nette »

- enfin pour lutter contre l'artificialisation des sols, une densité brute minimale de 20 logements (ou équivalents logements) à l'hectare est demandée pour toute opération constructive

L'action de l'établissement public foncier pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, ou d'un autre établissement public, s'inscrit dans le cadre de conventions. Le PPI 2021-2025 a défini différents types de conventions, fonction des différents stades d'intervention de l'EPF Bretagne : convention cadre, convention d'étude et de veille foncière, convention opérationnelle.

Le projet « Gohlen Nord » sur la commune de Sulniac décrit ci-après s'inscrivant dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il a été décidé de conclure une convention opérationnelle entre l'EPF Bretagne et la commune de Sulniac.

Cela exposé, il est convenu ce qui suit,

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

CHAPITRE I - Objet de la convention

La présente convention vise :

- à définir les engagements que prennent la Collectivité et l'EPF Bretagne en vue de la réalisation du projet défini ci-dessous, ainsi que les conditions dans lesquelles les biens seront acquis, portés, éventuellement déconstruits et/ou dépollués puis revendus par l'EPF Bretagne
- à préciser la nature et les modalités d'intervention de l'EPF Bretagne.

Article 1.1 - Projet et engagements de la Collectivité

La collectivité a fait appel pour la 1e fois à l'EPF pour l'accompagner dans l'aménagement du secteur du Gohlen nord couvert par une OAP (environ 1 ha en renouvellement et dent creuse), situé en secteur ABF.

Plusieurs biens bâtis et non bâtis y sont actuellement en vente, dont un restaurant donnant sur la place de l'église et une longère ancienne comportant 5 logements locatifs.

Le Plan de Référence Urbain « Sulniac 2040 » a abouti en 2024 avec, entre autres, une proposition de programme sur ce secteur, d'environ 30 logements ou commerces (en partie dans l'ancienne longère).



en rose : périmètre conventionnel envisagé
en bleu : propriétés communales et bailleur (Morbihan Habitat pour la parcelle ZB 246, désormais bâtie)

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

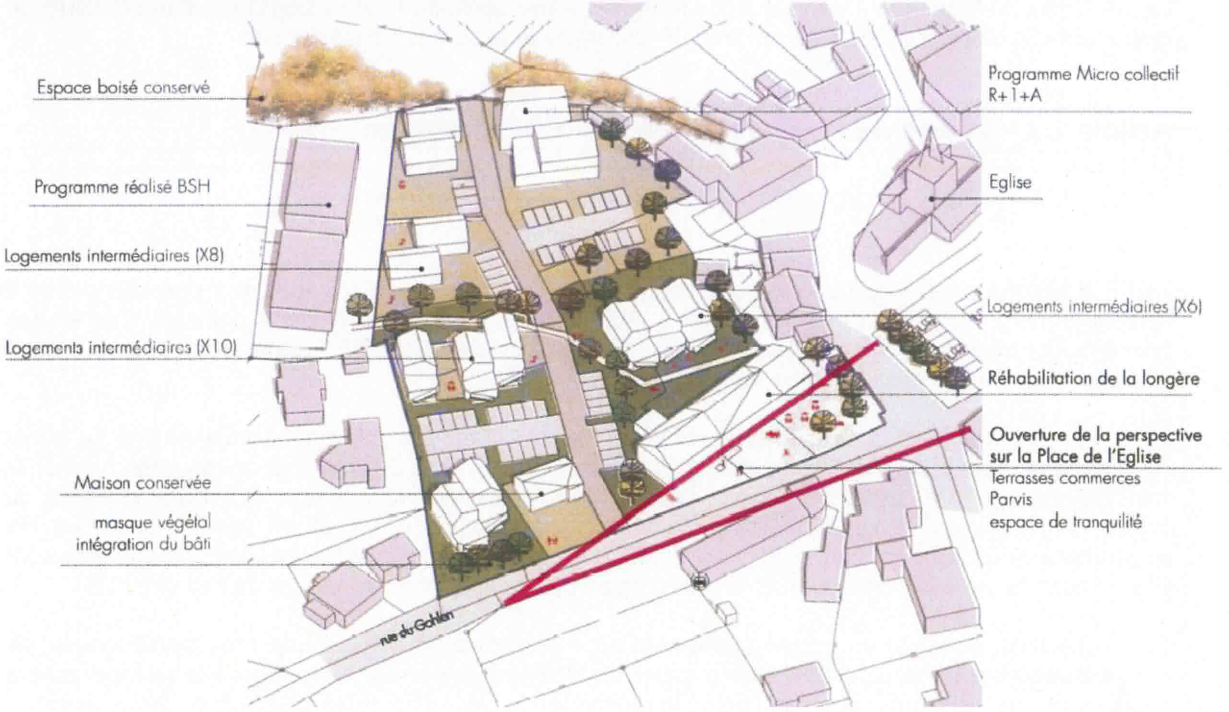




Ci-dessus vue aérienne du site.

A gauche, vue aérienne avec représentation de l'OAP secteur B « Golhen Nord », PLU 2019.

Ci-dessous, à titre indicatif, plan de référence urbain « Sulniac 2040 », COE/Atelier Maya/Agence Tremani 2024



Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

A travers le projet « Gohlen Nord » objet des présentes, la Collectivité s'engage à respecter les critères suivants sur les parcelles qui seront portées par l'EPF Bretagne :

- a minima 50 % de la surface de plancher du programme consacré au logement ;
- une densité minimale de 28 logements par hectare (sachant que pour les projets mixtes, 70 m² de surface plancher d'équipements, services, activités ou commerces équivalent à un logement) ;
- dans la partie du programme consacrée au logement :
  - 25% minimum de logements locatifs sociaux (LLS) de type PLUS-PLAI.
  - 10% minimum de logements abordables au sens du 3ème PPI de l'EPF Bretagne.

  Pour rappel, dans le 3ème PPI, Les logements pouvant être qualifiés d'abordables dans les conventions conclues avec l'EPF sont les suivants :
  • logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI ou PLS ;
  • logements éligibles au PSLA ;
  • logements conventionnés avec l'ANAH ;
  • logements sous bail réel solidaire (BRS) produits dans le cadre des activités d'un organisme foncier solidaire ;
  • toute autre typologie définie par l'EPCI compétent comme étant plus abordable que le marché privé, en particulier dans le PLH lorsqu'il existe.

Ce critère de 10% de logements abordables peut être adapté en 10% de LLS supplémentaires.

La Collectivité et l'EPF Bretagne ont donc convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ce projet, dans les conditions qui permettront d'atteindre les objectifs détaillés ci-dessus.

La commune de Sulniac fait partie de la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération qui a conclu avec l'EPF Bretagne une convention cadre le 18/06/2021.

La CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération a été consultée sur la signature d'une convention opérationnelle d'actions foncières entre l'EPF Bretagne et la commune de Sulniac.

Article 1.2 - Nature des interventions de l'EPF Bretagne

> 1.2.1 - Etudes pré-opérationnelles :

L'EPF Bretagne peut accompagner la Collectivité pour la réalisation d'études pré-opérationnelles à l'aménagement et/ou apporter son ingénierie technique en matière de foncier à cette fin. Ces études concernent notamment des études urbaines, des études de faisabilité (comptes à rebours, bilans d'opérations…), de pré-programmation...

Cet accompagnement permettra d'apporter une expertise dans les différents domaines liés au projet (urbanistique, financier, règlementaire, juridique, technique …). L'EPF pourra accompagner ainsi le maître d'ouvrage, s'il le souhaite, dans l'analyse de la faisabilité économique et programmatique du projet, afin d'anticiper au mieux les sorties opérationnelles du projet et en vue de sécuriser les acquisitions qui pourraient être engagées. L'EPF 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.

Si la collectivité souhaite un accompagnement pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle, de nature à sécuriser les actions foncières prévues au titre de la présente convention, elle se rapprochera des services de l'EPF pour préciser l'objet, le calendrier, le périmètre et les attendus de ladite étude.

La collectivité assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude pré-opérationnelle 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…).

<u>L'accompagnement de l'EPF pourra notamment porter sur les actions suivantes :</u>

- assistance à la rédaction d'un cahier des charges et au choix d'un bureau d'études (aide à l'analyse des candidatures et des offres) ;

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

- assistance générale au suivi de la réalisation de l'étude, au regard des enjeux fonciers et de la mission de portage assurée par l'EPF (participation de l'EPF aux comités techniques et/ou comités de pilotage notamment) ;
- contribution à la définition programmatique du projet.

Cet accompagnement pourra intégrer une subvention de l'EPF au coût d'étude. Il fera l'objet d'un accord par courrier signé du directeur général. Ce courrier précisera l'objet et le cadre de l'étude, ainsi que les conditions d'attribution de la subvention le cas échéant. Le montant de la subvention sera précisé au démarrage de l'étude par une décision du directeur général, sur la base du marché d'étude attribué.

Sont exclus de l'accompagnement de l'EPF :

- 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, il ne sera pas l'interlocuteur direct du prestataire) ;
- l'ensemble des missions dévolues au prestataire désigné par le pouvoir adjudicateur. A ce titre, l'EPF ne pourra pas être tenu pour responsable d'une défaillance du prestataire (non achèvement ou non réalisation d'une partie de l'étude, insuffisance dans les connaissances techniques nécessaires ou dans l'appréciation des risques, mauvaise évaluation des coûts…).

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, invitations, compte-rendu, documents préparatoires et support de présentation ;
- Toute évolution du contexte de l'étude : cadre réglementaire, sollicitation d'opérateurs ou de bailleurs, contacts partenariaux (opérateurs, bailleurs, …), etc.
- Toute évolution relative aux mutations foncières sur le secteur d'étude (DIA, mise en vente…)

La transmission de ces éléments d'information est essentielle pour l'EPF : en cas de mauvaise association à l'étude, la participation financière de l'EPF à ladite étude pourrait être annulée.

L'EPF quant à lui s'engage à participer aux comités techniques et/ou de pilotage (ou autres) relatifs à l'étude dans la limite de ses disponibilités.

Après le rendu final de l'étude, dont un exemplaire sera remis à l'établissement public foncier de Bretagne, de préférence sous forme numérique, 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…).

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 publics apportés au projet. La collectivité doit donc verser une contribution minimale de 20% du montant de l'investissement correspondant à l'étude. En fonction des autres subventions perçues par la collectivité, le montant de la subvention étude de l'EPF pourra être réduit en conséquence.

> 1.2.2 - Diagnostics techniques

Si besoin, l'EPF Bretagne pourra mobiliser ses prestataires pour des diagnostics techniques afin d'estimer le montant des travaux de déconstruction/désamiantage/curage ou de mise en compatibilité des sols à réaliser. Il s'agit notamment des études historiques et documentaires, des sondages de sols, des prélèvements amiantes, des diagnostics structure, etc.
Sauf exception, l'EPF Bretagne sera maître d'ouvrage de ces études dont il transmettra les résultats et analyses à la Collectivité et, s'il le juge opportun, à tout intervenant le nécessitant. Ils serviront notamment à estimer le coût des travaux nécessaires au proto-aménagement. Concernant leur financement :

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

- l'EPF Bretagne supportera le coût de l'assistance à maîtrise d'ouvrage déconstruction / dépollution, c'est-à-dire les prestations de son AMO actuellement bénéficiaire d'un marché à bon de commande, pour tout ce qui rentre dans les prestations habituelles ;
- sauf exception, l'EPF Bretagne reportera sur la Collectivité les coûts suivants :
  - prestations de son AMO dépassant les prestations habituelles : il s'agit notamment des prestations complémentaires et de la mise en place d'une surveillance environnementale
  - diagnostics techniques réalisés par d'autres prestataires que l'AMO de l'EPF Bretagne et notamment : sondages pollution, étude hydrogéologique ou hydrauliques, diagnostics immobiliers avant-vente ou avant travaux ou levée de doute (plomb, amiante, parasitaire), diagnostic structure, plan topographique, étude géotechniques, étude pyrotechnique, étude radioactivité, diagnostic déchets, études environnementales et mesures compensatoires (notamment pour démolition) etc.

  Ces coûts seront inclus dans le prix de revient des biens en portage.

> 1.2.3 - Actions foncières

La Collectivité permet à l'EPF Bretagne, de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet défini à l'article 1.1 sur le secteur opérationnel désigné à l'article 2.1. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- acquisitions foncières et immobilières, y compris en démembrement de propriété, libération des biens acquis (congés et résiliations de baux, fin d'occupations illégales, etc)
  - soit à l'amiable ;
  - soit par procédures diverses (expropriation, préemptions, etc.) uniquement avec l'accord de la collectivité ;
- assistance à la Collectivité dans le suivi de certaines procédures juridiques (ex : biens sans maître, parcelle en état d'abandon manifeste, arrêtés de mise en sécurité, etc.) si elles concourent à la maîtrise foncière du périmètre désigné à l'article 2.1 des présentes ;
- sécurisation des biens portés ;
- portage foncier et, exceptionnellement, gestion de ces biens ;
  Il est à noter que les biens ainsi acquis et portés par l'EPF Bretagne dans le cadre de la présente convention le sont au titre de réserve foncière en vertu des dispositions de l'article L 221-1 du Code général de la propriété des personnes publiques pour le compte de la Collectivité.
- recouvrement / perception de charges diverses ;
- réalisation de travaux, notamment de sécurisation, désamiantage/curage préalables à une réhabilitation (à l'exception du curage touchant à la structure du bâtiment), déconstruction/mise en compatibilité des sols ou mesures conservatoires ;
- accompagnement de la collectivité dans les démarches préalables à la revente (échanges avec les opérateurs, éventuellement, appel à projet (ou accompagnement dans un tel AAP) pour la cession du foncier compris dans le périmètre désigné à l'article 2.1 et nécessaire à la réalisation du projet défini à l'article 1.1 ;
- revente des biens acquis ;
- encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou du remboursement des études. A cet égard, la Collectivité pourra permettre le versement direct des subventions à l'EPF Bretagne pour qu'elles viennent en déduction du prix de revient.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

CHAPITRE II - Cadre général de la convention

Article 2.1 - Périmètres d'intervention

> 2.1.1 - Périmètre opérationnel

Sur le périmètre défini ci-après, l'EPF Bretagne est autorisé à :

- acquérir tous les biens fonciers et immobiliers, avec accord de la Collectivité ;
  Si exceptionnellement la collectivité devait acquérir, directement ou par un autre opérateur qu'elle aura désigné, un bien compris dans ce périmètre, ce sera à la condition qu'une offre faite par l'EPF Bretagne n'ait pas encore été acceptée par le propriétaire. Dans ce cas, la Collectivité est invitée à tenir l'EPF Bretagne informé de ses démarches et à solliciter l'avis de l'EPF Bretagne sur l'opportunité et le prix de cette acquisition ;
- assurer, à la demande de la Collectivité, sur les biens qu'il acquiert, la libération des lieux en mettant fin aux locations et occupations de tous types, de manière amiable ou judiciaire ;
- procéder, à la demande de la Collectivité ou de sa propre initiative, à toute étude spécifique au projet, diagnostic technique, etc., éventuellement en faisant appel à des prestataires extérieurs ;
- réaliser des travaux, notamment de proto aménagement (désamiantage/curage, déconstruction/mise en compatibilité des sols) ou travaux conservatoires et de sécurisation.

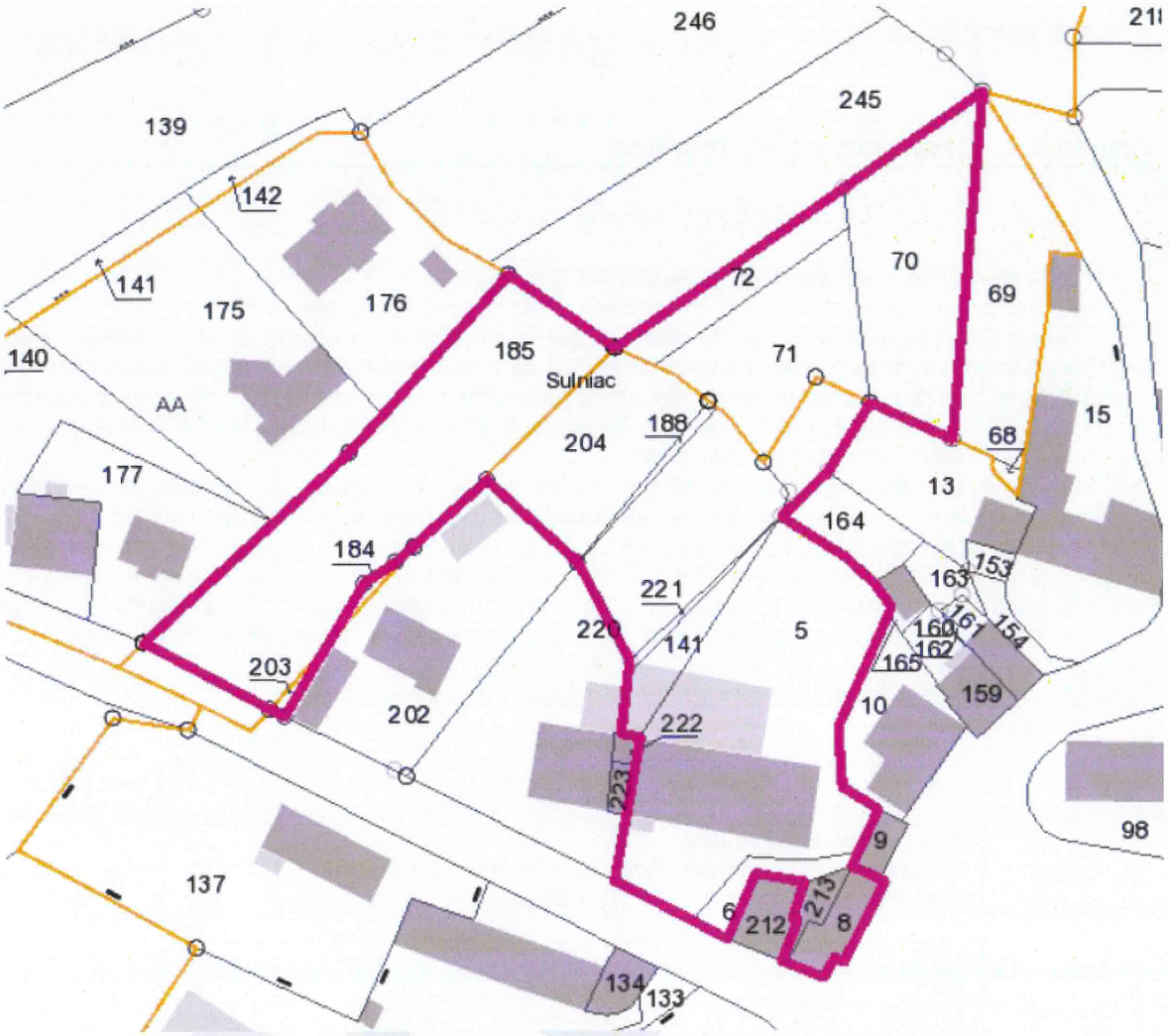
Parcelles situées dans le périmètre au jour de la signature des présentes

Commune de Sulniac	
Références cadastrales ***Suffixe "p" : partie de parcelle***	**Contenance cadastrale à acquérir**
AA 6	80 m²
AA 5	1271 m²
AA 141	122 m²
AA 203	14 m²
AA 204	453 m²
AA 221	20 m²
ZB 185	1216 m²
AA 188	28 m²
AA 220 p	475 m²
AA 8	89 m²
AA 213	40 m²
ZB 70	605 m²
ZB 71	452 m²
ZB 72	182 m²
AA 164 p	130 m²
Contenance cadastrale totale	**5 177 m²**

Dans le cas de l'acquisition d'une partie de parcelle, la contenance cadastrale à acquérir sera rendue définitive à l'issue de l'établissement d'un Document Modificatif du Parcellaire Cadastral.

Ledit périmètre, se situant sur la commune de Sulniac est celui indiqué en rose sur le plan ci-après.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE



> 2.1.2 - Extension exceptionnelle du périmètre opérationnel et périmètre d'études

Pour les acquisitions de biens, l'EPF Bretagne interviendra exclusivement sur le périmètre défini ci-dessus.

Par dérogation, de manière ponctuelle et exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra intervenir à la demande de la Collectivité, pour acquérir toutes parcelles situées en dehors de ce périmètre si et uniquement si, en cours d'opération, ces acquisitions conduisent à une plus grande satisfaction des objectifs poursuivis par la présente convention. Dans ce cas de figure l'EPF Bretagne interviendra dans les mêmes conditions que dans le périmètre défini ci-dessus.

Pour les études, dans un souci de cohérence globale de l'action de la Collectivité, l'EPF Bretagne pourra intervenir sur le périmètre le plus approprié, sans se circonscrire forcément aux limites du projet ou du territoire de la Collectivité signataire.

Article 2.2 - Durée de la convention - Avenants – Résiliation

La présente convention opérationnelle prend effet à compter de la date de sa signature par l'ensemble des parties

Elle prendra fin à l'extinction des obligations réciproques des parties.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Il est précisé que même s'il existe une convention cadre entre l'EPF Bretagne et la CA Golfe du Morbihan - Vannes Agglomération, la légalité et/ou la durée de ladite convention cadre ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles prises pour son application. Ainsi, si une convention opérationnelle a une date d'échéance postérieure à la date de fin de la convention cadre, cela n'aura pas d'incidence sur la validité de la convention opérationnelle en question.
De même, la possibilité de signer une convention opérationnelle n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'une convention cadre.

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

La convention peut être résiliée à la demande de la (d'une) Collectivité si elle renonce à son projet. Elle peut être résiliée par l'EPF Bretagne pour non-respect d'une ou de plusieurs clauses de la présente convention. La résiliation ne pourra être décidée que par l'assemblée délibérante de la Collectivité ou le Bureau de l'EPF Bretagne. Elle sera notifiée à l'autre ou aux autres partie(s) par un courrier recommandé et sera effective lorsque l'ensemble des autres parties auront été alertées, un avis de passage étant suffisant.
A noter qu'en cas de convention multipartite, les autres parties pourront décider de continuer seules la présente convention. Cette convention pourra alors faire l'objet d'un avenant pour en exclure la partie souhaitant la résilier, ou être résiliée et remplacée par une nouvelle convention opérationnelle.

L'EPF Bretagne établira alors, sous six mois, un état des frais refacturables et/ou des biens en portage au titre de la présente convention et de leurs coûts de revient. La Collectivité sera tenue de rembourser ces frais et/ou de racheter ces biens à l'EPF Bretagne à leur prix de revient (éventuellement augmenté de la pénalité prévue à l'article 5.6 de la présente convention sauf exemption accordée par le bureau de l'EPF Bretagne) dans l'année qui suivra la résiliation, sans que cela puisse dépasser la date de fin de portage.

Article 2.3 - Engagement financier de l'EPF Bretagne

L'engagement financier de l'EPF Bretagne au titre de la présente convention comprend les dépenses liées aux actions foncières et aux diagnostics techniques, notamment :

- prix d'acquisition et frais annexes (frais d'acte, de géomètre, de contentieux, commission d'agence, etc.) ;
- indemnités liées aux évictions, frais liés aux fins d'occupations illégales ;
- coût des travaux, notamment des travaux de proto-aménagement (déconstruction / mise en compatibilité des sols, curage-désamiantage préalable à une réhabilitation) et travaux conservatoires ;
- des prestations de tiers liées à certaines études conditionnant la réalisation du projet (diagnostics techniques, études de sols, de pollution, études préalables aux travaux) ;
- des dépenses engendrées par la gestion des biens (sécurisation, entretien, impôts, assurance, gardiennage, etc.).

L'ensemble de ces dépenses sera imputé sur le prix de revente des biens acquis ou fera l'objet d'une demande de remboursement à la Collectivité en cas de résiliation anticipée de la présente convention.

Concernant la présente convention, l'engagement financier global de l'EPF Bretagne est limité à 900 000 € HT.

Ce montant ne constitue cependant pas une condition de légalité des acquisitions et/ou des dépenses effectuées.

Article 2.4 - Transmission de données

> 2.4.1 - Documents d'urbanisme

La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne l'ensemble des documents d'urbanisme (le cas échéant PLU, Carte communale, AMVAP…) et document d'orientation et de planification (SCOT,

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

PLH...) 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'EPF Bretagne dans un format interopérable.
Par ailleurs, la Collectivité alertera en amont l'EPF de toute évolution envisagée de ces documents et impactant, directement ou indirectement, le périmètre opérationnel ou le projet de la présente convention. Cela permettra à l'EPF d'apprécier l'impact d'une telle évolution sur le projet à réaliser ou le prix des biens à acquérir. Elle transmettra dès approbation les documents éventuellement modifiés.

> 2.4.2 - Documents produits ou récoltés dans le cadre des études

En dehors des études évoquées au paragraphe 1.2.1, chaque partie à la présente convention peut mener tout type d'étude nécessaire à la réalisation du projet : urbanistique, architecturale, technique, financière, juridique, etc.
Chaque maître d'ouvrage d'études ou de diagnostics techniques s'engage à transmettre aux autres parties à la présente convention les résultats complets de ces études et diagnostics tels qu'ils leur auront été fournis par leurs prestataires respectifs, et ce dès leur réception.
La Collectivité s'engage à transmettre à l'EPF Bretagne tout document ayant trait aux secteurs de projets (documents de ZAC, plans topographiques, plans de voirie, plan des réseaux, schéma d'aménagement, études préalables...) de préférence sous forme numérique.

> 2.4.3 - Mutations foncières

La Collectivité s'engage à informer l'EPF Bretagne de tout élément relatif aux mutations foncières sur le secteur d'études et le secteur opérationnel.
De même l'EPF Bretagne informera sans délai la collectivité de toute acquisition, éviction ou procédure réalisée sur le secteur opérationnel.

Article 2.5 - Dispositif de suivi

L'EPF Bretagne fera parvenir annuellement à la Collectivité un compte-rendu des actions conjointes menées sur le secteur de projet ainsi que le bilan des éventuelles acquisitions.
Notamment, si des biens sont en cours de portage, au cours du 1er semestre de chaque année jusqu'à la fin dudit portage, l'EPF Bretagne notifiera à la Collectivité le stock brut hors taxes* arrêté au 31/12 de l'année précédente.
** On entend par stock brut hors taxes l'ensemble des dépenses refacturables, diminuées des recettes comptabilisées, et ce avant minoration de l'article 5.4.3, sans tenir compte de la TVA*
Si des biens arrivent en fin de portage en année N ou N+1 de l'édition du compte-rendu annuel, leur prix de revient prévisionnel, arrêté au 31/12 de l'année N-1, sera indiqué.

De manière générale, tout au long de la présente convention, sur sollicitation de l'EPF Bretagne ou de la Collectivité, les parties, ainsi que tout partenaire du projet de la Collectivité, feront le point sur le projet, autant que de besoin, pour faire un état de l'avancée des négociations et du calendrier de l'opération, ou pour tout problème pouvant survenir concernant l'exécution de la présente convention ou la gestion des biens acquis.

Cependant, si la priorité sera donnée à la négociation amiable, l'acquisition complète de l'emprise opérationnelle, ou tout au moins d'une emprise permettant un projet cohérent respectant les critères de la présente convention, nécessitera peut-être la mise en œuvre de procédures coercitives comme l'expropriation.
Aussi, au plus tard à l'issue de la 3ème année de convention, les parties se réuniront donc pour faire un point des avancées du projet, des acquisitions réalisées, des négociations amiables en cours et de la nécessité ou non de mettre en œuvre de telles mesures.

Si ces mesures sont nécessaires à la réalisation d'un projet respectant les critères de la présente convention sur l'ensemble du périmètre opérationnel la Collectivité aura le choix :

- soit de les mettre en œuvre dès l'année suivante, en collaboration avec l'EPF Bretagne : la collectivité devra alors réaliser rapidement les éventuelles actions préalables (ex : étude urbaine, étude d'impact, etc.) nécessaire au montage du dossier ;

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

- soit de revoir son projet pour en réduire le périmètre opérationnel mais tout en permettant la réalisation d'un projet cohérent respectant les critères de la présente convention.

Si la Collectivité ne souhaite ni utiliser les mesures coercitives nécessaires ni revoir le périmètre opérationnel (et éventuellement son projet), l'EPF Bretagne pourra alors résilier la présente convention et la Collectivité sera tenue de racheter les biens en portage à leur prix de revient ; il sera alors fait application de la pénalité prévue à l'article 5.6 des présentes.

Deux ans avant la fin de la présente convention, à moins que la totalité des biens en portage n'ait déjà été revendue, l'EPF Bretagne et la Collectivité se réuniront pour faire le point sur le projet et sa sortie opérationnelle. La Collectivité s'engage alors à mettre tout en œuvre pour trouver un/des porteurs de projet (appel à projet, prospections...) ou à s'organiser pour mettre en œuvre elle-même le projet en régie.

A l'issue de la revente des biens à la Collectivité ou à l'(aux) opérateur(s) qu'elle aura choisi(s), la Collectivité transmettra à l'EPF Bretagne tout document attestant de la réalisation opérationnelle du projet et du respect des critères de la présente convention, ceci notamment pour permettre la vérification de la conformité du projet aux critères arrêtés dans la présente convention.

Article 2.6 - 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.
A défaut d'accord, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de RENNES.

Projet

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

CHAPITRE III - Acquisitions par l'EPF Bretagne

Article 3.1 - Modalités d'acquisition

Sur le(s)périmètre(s) d'intervention défini(s) à l'article 2.1, l'EPF Bretagne s'engage à acquérir les assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la Collectivité s'engage à prendre ou à solliciter auprès de l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation à l'EPF Bretagne, des droits de préemption, de priorité ou de réponse aux droits de délaissement. A cet égard, compte tenu des délais contraints de telles procédures, **toute déclaration d'intention d'aliéner ou droit de délaissement devra être transmis sans délai à l'EPF Bretagne.**

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF Bretagne : décision instaurant le droit de préemption, de priorité ou de délaissement, décision déléguant la réponse ou l'exercice du droit à l'EPF Bretagne, éléments de projets sur les secteurs d'intervention, etc.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF Bretagne sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF Bretagne et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

De manière générale, la Collectivité apportera son concours à la mise en œuvre de toute procédure déléguée à l'EPF Bretagne (parcelle en état d'abandon manifeste, etc.).

Article 3.2 - Prix d'acquisition

Les acquisitions effectuées par l'EPF Bretagne se dérouleront selon les conditions évoquées dans la présente convention, à un prix maximum correspondant à l'estimation de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) (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 la DIE (bien inférieur au seuil minimal de consultation, absence de réponse dans le délai légal…) l'EPF Bretagne 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 la DIE au bout du délai légal.

Dans tous les cas, avant toute offre ferme, l'EPF Bretagne recueillera l'accord de la Collectivité sur le prix et les conditions qu'il propose au propriétaire.

Article 3.3 - Durée du portage

Le portage des biens acquis dans le cadre de la présente convention prend fin le **25/01/2033.**

Article 3.4 - Taux d'actualisation – Modalités de calcul

Les biens acquis par l'EPF Bretagne pour le compte de la Collectivité (dans le cadre de la présente convention opérationnelle ou d'une convention de veille foncière l'ayant précédée) feront l'objet d'un taux d'actualisation annuel fixé en pourcentage du montant des acquisitions hors frais.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Pour la première année de portage, le calcul se fera prorata temporis à compter de la date de signature de l'acte authentique ou du paiement des indemnités d'expropriation jusqu'au 31 décembre de la même année.

Pour la dernière année de portage, tout trimestre échu sera dû.

En cas de paiement fractionné du prix, le taux d'actualisation continuera à s'appliquer sur la fraction du prix non encore versée.

Au jour de la signature des présentes le taux d'actualisation est fixé à 0 %.

Si jamais le taux d'actualisation devait être modifié, le nouveau taux serait automatiquement appliqué aux biens en portage à compter du 1er janvier suivant la décision de changement du taux.

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 maximale de portage prévue, donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien avec un minimum de 15 € par jour de retard.

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

Projet

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

CHAPITRE IV - Modalités de portage

Article 4.1 - Jouissance et gestion des biens acquis

> 4.1.1 - Remise en gestion

Sauf disposition contraire actée par un échange écrit entre l'EPF Bretagne et la Collectivité, **les biens sont remis en gestion à la Collectivité** :

- dès que l'EPF Bretagne en devient propriétaire pour les biens non bâtis
- dès la signature du procès-verbal (PV) de gestion pour les biens bâtis (sauf cas d'acquisition en démembrement de propriété, ou de revente de l'usufruit peu de temps après l'achat par l'EPF). Ce PV de remise en gestion sera l'occasion d'apprécier, avec la collectivité, les éventuelles mesures de sécurisation à prendre et par qui, **étant entendu que l'EPF Bretagne se réserve le droit de procéder à une sécurisation des biens portés avant la remise en gestion et que les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revente du bien.**
- dès qu'un bien devient non bâti suite à sa démolition par l'EPF Bretagne

Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.
La remise en gestion d'un bien à la Collectivité par l'EPF Bretagne opère un transfert de la garde de ce bien. La Collectivité est donc susceptible de voir sa responsabilité civile engagée au titre de ce transfert de garde, il lui appartient de s'assurer contre ce risque.

Concernant l'éventuelle sécurisation des biens portés, les frais de celle-ci seront reportés sur le prix de revente du bien. La Collectivité pourra cependant proposer d'effectuer en régie les mesures prévues par l'EPF Bretagne, par le biais de ses services techniques, afin d'en diminuer le coût. Il s'agit notamment, sans que cette liste soit exhaustive :

- de la mise en place de dispositifs de verrouillage/blocage des ouvrants pour éviter les intrusions ;
- de la réalisation de dispositifs empêchant l'accès à un terrain ou un bien (clôture, fossé, merlon...) avec éventuellement un dispositif d'accès sécurisé (ex : portail) ;
- de l'installation et de l'abonnement à un dispositif de vidéo surveillance avec levée de doute ;
- de l'étayage de bâtiments, de réparations urgentes ou effectuées à titre conservatoire ;
- de démolitions partielles nécessitées par l'état de délabrement ou d'insalubrité de certains bâtiments°;
- de travaux de mise aux normes ou de réparations minimales en cas de bien loués et/ou présentant un danger pour le locataire ou pour les tiers
- de l'élagage/abattage d'arbre, débroussaillage,

Qu'ils fassent ou non l'objet d'une sécurisation ou de travaux préalables, les biens bâtis portés par l'EPF Bretagne feront l'objet le plus rapidement possible d'un PV contradictoire de remise en gestion entre l'EPF Bretagne et la Collectivité. Ce PV indiquera l'état du bien et les éventuelles mesures de sécurisation prises à sa date. La Collectivité en charge de la gestion du bien devra veiller à maintenir le bien dans un semblable état, ou à l'améliorer, jusqu'au jour de sa cession par l'EPF Bretagne.

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

- la gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, des espaces verts, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture de sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale (squat), intrusion, dégradation, etc. ;
- les relations avec d'éventuels locataires ou occupant, la perception des loyers et redevances, la récupération de charges, les réparations à la charge du propriétaire qui ne constituent pas de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil, etc.

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF Bretagne. La Collectivité 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 évènement climatique

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

exceptionnel. La Collectivité informera sous 48 heures maximum l'EPF Bretagne des évènements particuliers comme les atteintes aux biens, occupations illégales (squat), contentieux, interventions sur le bien…

De même, la Collectivité informera immédiatement l'EPF Bretagne de tous travaux ou interventions lui paraissant nécessaires sur les biens portés pour assurer leur conservation ou leur non dangerosité vis-à-vis des tiers. Elle l'informera également de toute demande de travaux ou intervention sollicitée par un tiers (voisin, riverain, administration, habitant de la commune, etc.) ou par les locataires/occupants. L'interlocuteur désigné par la Collectivité donnera à l'EPF Bretagne son avis sur l'opportunité technique de cette demande.
Pour ces demandes d'intervention ou travaux, l'interlocuteur désigné par la Collectivité, et en fonction des moyens humains, techniques et financiers de celle-ci :

- proposera l'intervention des services techniques de la Collectivité en régie lorsque cela est possible et pertinent, notamment pour les mesures d'urgence à prendre (colmatage de fuite, bâchage de toiture, fermeture des ouvrants...) ;
- si une intervention en régie n'est pas possible et que la demande paraît recouvrir une dépense inférieure à la limite de seuil de passation de marchés sur devis : l'interlocuteur désigné par la Collectivité sera le relais technique de l'EPF Bretagne pour l'intervention d'un prestataire extérieur, en collaboration avec la cellule travaux de l'EPF Bretagne (détermination des tâches à effectuer, visites d'entreprises pour des devis au nom de l'EPF Bretagne, bon déroulement de la prestation commandée, réception des travaux...) ;
- Si la demande paraît recouvrir une dépense supérieure à la limite de seuil de passation de marchés sur devis : il informera l'EPF Bretagne des travaux ou tâches à effectuer selon lui. L'EPF Bretagne se chargera de la consultation, éventuellement sur un cahier des charges établi par les services techniques de la collectivité.

Hors intervention en régie par la Collectivité, dans tous les cas, les commandes seront passées par l'EPF Bretagne qui procèdera au paiement des factures établies à son nom.

L'EPF Bretagne acquittera les impôts et charges de toutes natures dus au titre de propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges d'entretien et de copropriété.

L'ensemble de ces sommes seront intégrées au prix de revient.

NOTA BENE : en cas d'acquisition en démembrement de propriété ou de revente de l'usufruit par l'EPF après l'acquisition, la répartition de la gestion des biens portés sera réglée par la convention d'usufruit incluse dans l'acte authentique. A défaut, les relations entre l'EPF et la collectivité seront régies par la présente convention et les relations entre l'usufruitier (s'il n'est pas la collectivité) et l'EPF, par les règles du Code Civil.

> 4.1.2 - Biens occupés au moment de l'acquisition

- *Gestion des locations et occupations*

Sauf accord contraire, la Collectivité assure directement la gestion des biens occupés. Dans ce cas, elle perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont l'EPF Bretagne est propriétaire, à l'exception des charges de copropriété. Elle assure les relations avec les locataires et occupants et est le relai technique et institutionnel de l'EPF Bretagne auprès d'eux et des tiers.

- *Cessation des locations et occupations*

Sauf avis contraire de la Collectivité, l'EPF Bretagne se charge de la libération des biens.
L'EPF Bretagne 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'EPF Bretagne 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 Collectivité,
En particulier, la Collectivité et l'EPF Bretagne se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires occupants et du calendrier de réalisation de l'opération. La Collectivité pourra être sollicitée pour trouver des solutions de relocalisation ou relogement si cela est nécessaire et/ou obligatoire.

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 Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF Bretagne et intégrées dans le prix de revient du bien.

> 4.1.3 - Mises en locations

Si la Collectivité 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 règlementation en vigueur. Si cette mise en location nécessite une mise aux normes, celle-ci sera à la charge de la Collectivité.** Elle informera immédiatement l'EPF Bretagne de ces mises en location ou à disposition et encaissera les revenus afférents.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes précaires et révocables spécifiquement autorisées par la loi lorsque le bailleur est une personne publique, notamment les dispositions spécifiques :

- de la loi du 6 juillet 1989 sur les immeubles à usage d'habitation, relatives aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ;
- de l'article L 221-2 du Code de l'urbanisme 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 maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive*".

Sauf exception, 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 Collectivité 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'EPF Bretagne, celui-ci bénéficierait alors des mêmes droits et obligations que ceux définis ci-dessus. Si l'EPF Bretagne décide de louer ou de mettre à disposition les biens, il encaissera les loyers correspondants qui viendront en déduction du prix de revient, conformément à l'article 5.4 de la présente convention.

> 4.1.4 - Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité récupère la gestion des biens non bâtis de manière immédiate, sans PV de remise en gestion. Elle est alors 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 Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- élaguer voire abattre les arbres présentant un danger ou empiétement sur les terrains voisins ou sur la voie publique, couper et évacuer les arbres morts ou malades ;
- conserver le bien en état de propreté.

> 4.1.5 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité 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'EPF Bretagne, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence et pourra se faire rembourser de ses dépenses par l'EPF Bretagne.

> 4.1.6 - Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver et non loués

Si l'état du bien l'exige, l'EPF Bretagne en tant que propriétaire, procèdera 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 Collectivité visitant le bien au moins une fois par an s'engage à prévenir rapidement l'EPF Bretagne de toute réparation entrant dans ce cadre.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Article 4.2 - Assurance

L'EPF Bretagne assure sa responsabilité civile pour les biens non remis en gestion à la Collectivité.
La remise en gestion ou la cession de l'usufruit d'un bien à la Collectivité par l'EPF Bretagne opère un transfert de la garde du bien. La Collectivité est donc susceptible de voir sa responsabilité civile engagée au titre de ce transfert de garde, il lui appartient de s'assurer contre ce risque.
L'EPF Bretagne 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, qu'il le porte en pleine propriété ou en démembrement de propriété.
Les dommages aux biens voués à la démolition sont assurés de manière limitée par l'EPF Bretagne (uniquement garantie recours et, sous certaines réserves, frais de déblais et de démolition).
Aussi, lors de chaque acquisition, il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF Bretagne sur la destination réservée au bien.

Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF Bretagne de toute occupation qu'elle effectuerait 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. En cas de démembrement de propriété entre l'EPF et la collectivité, cette dernière devra également s'assurer en conséquence.

Article 4.3 - Déconstruction, dépollution, études et travaux effectués par l'EPF Bretagne

Les biens acquis dans le cadre de la présente convention n'ont pas toujours de destination précisément définie au moment de leur acquisition. Cependant, les biens bâtis inoccupés et dégradés ont vocation à être démolis au plus vite quand ils présentent des risques de sécurité. De même, si le sort d'un bien n'est pas fixé, ou qu'il est nécessaire d'acquérir un autre bien avant de procéder à sa démolition, ou qu'il est jugé opportun de préserver un bâtiment, celui-ci peut éventuellement nécessiter des mesures de sécurisation pour éviter tout risque d'intrusion.

La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments.

L'EPF Bretagne procèdera alors s'il y a lieu à la sécurisation du bien. Par ailleurs des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier, etc.) peuvent être nécessaires.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF Bretagne pourra réaliser, à la demande de la Collectivité tous travaux, et opérations foncières permettant de remettre un foncier "prêt à l'emploi", à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols, de mesures de remembrement, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale.

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

L'EPF Bretagne sera alors le maître d'ouvrage des travaux ou des études/interventions décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou des études/interventions sera cependant intégré au prix de revient des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

De manière générale, la Collectivité ne peut procéder elle-même à ce type de travaux sur les biens portés par l'EPF Bretagne pour son compte, sauf montage juridique spécifique (ex : démembrement de propriété).

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

CHAPITRE V - Revente des biens acquis

Article 5.1 - Engagement de rachat des biens acquis

La Collectivité s'engage à racheter les biens acquis par l'EPF Bretagne au plus tard au terme de la durée de portage et au prix calculé selon les modalités de la présente convention.

La Collectivité peut également demander à ce que la revente se fasse au profit de tout tiers de son choix (particulier, aménageur, promoteur, bailleur social, autre collectivité, etc.) dans les mêmes conditions. **Cependant, si l'acquéreur désigné par la Collectivité fait défaut, l'engagement de rachat de la Collectivité perdure.**

Article 5.2 - Choix des opérateurs

Dans l'hypothèse d'une cession des biens acquis à un ou plusieurs opérateurs (aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux...) pour un projet d'aménagement, la Collectivité procèdera 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 5.3 - Conditions juridiques de la revente

La revente des biens acquis par l'EPF Bretagne par préemption, par expropriation ou toute autre procédure particulière devra respecter les dispositions légales et réglementaires se rapportant à ces modes d'acquisition.

La Collectivité ou l'opérateur désigné 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 la Collectivité ou de l'opérateur désigné. Exceptionnellement, les cessions pourront avoir lieu par actes administratifs. Dans ce cas, il pourra être demandé à l'acquéreur d'assurer ou de faire assurer la rédaction dudit acte à ses frais. Dans tous les cas, les frais afférents ainsi que tous les frais liés à la vente seront supportés par l'acquéreur.

Toute cession comportera des clauses permettant de garantir le respect par l'acquéreur des objectifs partagés définis à l'article 1.1 de la présente convention. Ces clauses pourront être accompagnées de tout document, annexé à l'acte de vente, formalisant le projet et les engagements pris dans les présentes (respect de la mixité sociale, densité minimum, etc.).

Article 5.4 - Détermination du prix de cession des biens acquis

Le prix de cession correspond au prix de revient pour la durée de portage prenant en compte l'ensemble des coûts connus et des dépenses susceptibles d'intervenir d'ici la date de cession.

> 5.4.1 - Principes de calcul

Le prix de cession correspond au prix de revient comprenant :

- le prix d'acquisition du bien ;
- les frais annexes (notaire, géomètre, avocat, expert, commission d'agence, etc.) ;
- le cas échéant, les frais de libération (indemnité d'éviction des locataires et titulaires de droits, etc.) ;
- Les éventuels frais de contentieux qui ne concerneraient pas directement les procédures d'acquisitions foncières ;
- les coûts de gestion supportés par l'EPF Bretagne en tant que propriétaire (dont impôts liés aux biens acquis, réparations, entretien, sécurisation, fin d'occupation illégale...) ;

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

- les dépenses de remise en état des sols (diagnostics techniques, déconstruction, mise en compatibilité des sols, travaux, etc.) y compris les frais de maîtrise d'œuvre ;
- le coût des diagnostics techniques et études liés au site ;
- les sommes éventuellement dues au titre du taux d'actualisation.

L'EPF Bretagne 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 la Collectivité ou son mandataire s'engage à payer.

> 5.4.2 - Déductions

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

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

> 5.4.3 - Dispositif de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens portés peuvent être proposés par l'EPF Bretagne. Ils ont vocation à provoquer un effet levier pour faciliter les opérations sur des sites de renouvellement urbain (friches, dents creuses, milieux bâtis…) confrontés à des difficultés opérationnelles particulières.

Le premier dispositif (dit « Travaux ») consiste en un abattement appliqué sur le coût des travaux effectués par l'EPF Bretagne (**en aucun cas la minoration ne peut s'appliquer à des travaux effectués par un autre maître d'ouvrage**), ainsi qu'aux prestations intellectuelles et techniques afférentes (maîtrise d'œuvre, diagnostics techniques, CSPS, contrôles techniques…).

Les travaux concernés sont les suivants :

- la démolition et le désamiantage des bâtiments ;
- la mise en compatibilité des sols :
  - sur site, pour rendre les sols compatibles avec le projet envisagé ou empêcher une migration hors site,
  - éventuellement hors site, notamment pour faire face à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage ;

  La réhabilitation d'un terrain est toujours définie au cas par cas et envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur…), dans un souci d'efficience globale du projet ;
- les travaux conservatoires sur le bâti permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert), lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet, ces travaux consistent notamment dans la conservation du bon état de la structure et dans les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code Civil ainsi que suite à un dommage ;
- le curage et le désamiantage préalables à une réhabilitation ;
- Les travaux de mise en sécurité (clôture, vidéo-surveillance, etc.)

Par contre la réhabilitation du bâti, en tant que telle et en vue du projet d'aménagement et/ou de construction, relève du porteur de projet, ne peut pas être sous maîtrise d'ouvrage EPF et n'est donc pas incluse dans le dispositif de minoration.

Afin de faciliter la sortie des projets comportant des coûts de remise en état des biens significatifs, la part du prix de revient correspondant à ces travaux pourra être minorée à hauteur de 60%.

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Ce premier dispositif s'applique aux opérations destinées à la réalisation de constructions dont le programme global comporte au minimum 50 % de la surface de plancher consacrée à de l'habitat et/ou des activités économiques. **En cela, et sous cette réserve, il s'applique notamment aux opérations de restructurations de zones d'activité économique**
Il peut éventuellement s'appliquer à des opérations dérogatoires aux critères habituels d'intervention de l'EPF, dans le cadre de dispositifs approuvés par le Conseil d'administration de l'EPF en matière de redynamisation des centralités (notamment les "Appels à candidatures 2017 et 2019 Dynamisme des centralités en Bretagne" ou "Action Cœur de ville" ou "Petites Villes de Demain" ou dans le cadre du contrat de Plan Etat-Région (CPER 2021-2027). Il a également vocation à faciliter la production de logements locatifs sociaux.
Par contre, il ne s'applique pas aux opérations liées aux risques (PPRI, PPRT...) ni aux opérations de préservation des espaces naturels et/ou agricoles, nature en ville ou trame verte et bleue.

Le second dispositif (dit « Réhabilitation de bâti ») consiste en un abattement sur le prix de revient.

Afin de favoriser, dans les opérations les plus complexes, la préservation des bâtis existants et leur réhabilitation ou transformation pour de nouveaux usages, **le prix de revient sera minoré d'un forfait de 150 euros HT/m² (cent cinquante euros hors taxes par mètre carré) à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat ou pour une vocation majoritaire locaux d'activités ou commerces.**
La maîtrise d'ouvrage des travaux par l'EPF n'est plus exigée pour ce dispositif, l'EPF ne pouvant statutairement procéder à de tels travaux (hors curage/désamiantage).

Les opérations à dominante habitat pourront prétendre à ce dispositif. Au sein des opérations « développement économique », seules les opérations concourant au maintien et à l'implantation d'activités économiques ou de commerces dans le tissu urbain, et notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes, sont concernées par le présent dispositif.
Les opérations de restructuration de zones d'activités ou opérations équivalentes en sont exclues.

Ces deux dispositifs de minoration sont cumulables dans le cadre d'un double plafond :

Le montant de la minoration ne pourra excéder 60% du déficit foncier de l'opération. Ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne (acquisition, coûts de gestion, travaux…) et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la Collectivité. Ces recettes foncières sont estimées en lien avec la Collectivité et objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires. Pour les opérations pour lesquelles les collectivités ont à supporter des dépenses d'aménagement avant revente à un opérateur ou utilisateur, un forfait aménagement de 40€/m² foncier (quarante euros par mètre carré de foncier) pourra être introduit dans les dépenses prises en compte dans le calcul du déficit foncier.

Par ailleurs, **au-delà d'un montant de minoration de 500 000€, le bureau sera en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif**.

Les études de maîtrise d'œuvre, le coût réel des acquisitions et des travaux, l'évolution éventuelle du projet de la Collectivité et du marché immobilier sont cependant de nature à remettre en question le principe même et/ou le montant de ladite minoration qui fera l'objet d'un dispositif de suivi comme indiqué ci-dessous.

Suivi dans le temps de la minoration :
Une première estimation de la minoration potentielle du prix de revient est établie en collaboration avec la Collectivité à partir des éléments prévisionnels disponibles (bilan, compte à rebours, estimation du coût des acquisitions et des travaux, etc.). A ce stade, il ne s'agit en aucun cas d'un engagement ferme et définitif de l'EPF Bretagne.

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

Cette estimation est ensuite régulièrement révisée tout au long de la convention, notamment dans le cadre du dispositif de suivi prévu à l'article 2.5 qui sera l'occasion de revenir sur l'avancement du portage foncier et sur le projet de la Collectivité.
Ainsi, les éléments pouvant conduire à une réévaluation du montant de la minoration foncière (coût des travaux, surfaces plancher réhabilitées, pourcentage de LLS...) ou du déficit foncier qui plafonne cette minoration (précision des coûts d'acquisitions, de travaux et des recettes, changement de périmètre, modification des règlementations et documents d'urbanisme, etc.) seront pris en compte.
C'est au moment de la cession que la minoration (premier ou second dispositif ou cumul des deux) sera éventuellement appliquée (en diminution du prix de revient) et le calcul du déficit foncier fiabilisé. Le prix de revient du bien porté par l'EPF Bretagne (dont le montant des travaux) sera connu à ce stade. Le montant des recettes attendues pourra être précisé, voire arrêté, selon l'avancement du projet de la Collectivité et les éléments dont elle dispose. L'EPF Bretagne évaluera si possible ces recettes sur la base des éléments suivants :

- permis de construire ou d'aménager ;
- offre de l'opérateur faisant mention des charges foncières au vu des différentes typologies de logements, adossée à un bilan ;
- plan de financement du bailleur social ;
- éventuellement, recettes de loyers escomptées dans un délai cohérent au regard de la nature de l'activité pour un exercice de capitalisation des loyers ;
- etc.

A défaut, la Collectivité aura un délai de 5 ans à compter de la cession pour produire ces pièces.
Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée.

Par ailleurs, l'application de la minoration au moment de la revente fera l'objet d'une "clause de retour à meilleure fortune" dans l'acte de revente, à la charge de l'opérateur ou de la Collectivité maître d'ouvrage du projet.
Ainsi, en cas de non-respect des critères de la convention et/ou si, suite à la réalisation effective du projet, il s'avère que le déficit foncier est moins important que prévu, (voire a disparu, notamment en raison de recettes foncières plus fortes), remettant en cause le plafond de 60 % évoqué ci-dessus, **l'EPF Bretagne sera en droit de réclamer à la Collectivité ou à l'opérateur le trop-perçu de minoration voire la totalité de son montant.**

Pour la présente convention, l'avancement du projet et les études menées à ce jour permettent d'estimer que les dispositifs de minoration foncière « Travaux » et « Réhabilitation » pourraient être mis en œuvre.

> 5.4.4 - Revente à des opérateurs autres que la Collectivité

Dans le cas d'opérations mixtes, les reventes seront réalisées sur la base du prix de revient global du bien acquis, avec possibilité d'effectuer, sur demande de la Collectivité, une péréquation entre les différentes parties de programme.

Dans l'hypothèse où la collectivité aurait désigné un tiers acquéreur pour acheter tout ou partie du foncier porté, ce foncier sera alors revendu par l'EPF Bretagne à cet acquéreur. Cette revente se fera en principe au prix de revient.

Si la revente à l'acquéreur au prix de revient n'est pas possible, car **le prix de revient excède la valeur de revente actée par la collectivité ou la valeur de marché**, le foncier sera alors revendu à l'acquéreur à la valeur de revente ou à la valeur de marché, et la Collectivité s'engage à verser à l'EPF Bretagne la différence entre le prix de revient et la valeur de revente/marché : ce versement sera ici nommé "compensation de la moins-value de recettes", et il est le corollaire du portage assuré par l'EPF Bretagne.

Cette compensation de la moins-value de recettes versée par la Collectivité vise à permettre une revente au prix du marché (ou bien une vente directe à prix minoré, notamment à un organisme HLM en vue de la réalisation de logements locatifs sociaux).
Dans ce cadre, la compensation peut ainsi comprendre le remboursement de :

- tout ou partie des frais évoqués à l'article 5.4.1 des présentes à l'exception du prix d'acquisition

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

- la différence éventuelle de valeur entre la valeur d'acquisition du foncier par l'EPF et sa valeur de revente/marché à l'acquéreur désigné.

Sur la base d'un relevé des frais actant le coût de revient du portage émis par l'EPF Bretagne, la collectivité prendra un ou plusieurs actes d'application (délibération ou autre type d'acte suivant organisation interne de la collectivité) de la présente convention opérationnelle afin de :

- Désigner officiellement à l'EPF Bretagne l'acquéreur qu'elle a choisi
- Acter des modalités, notamment financières, de revente du foncier par l'EPF Bretagne
- Acter le montant de la compensation de la moins-value de recettes éventuellement due par la collectivité.

A contrario, si le prix de revient est inférieur à la valeur de revente actée par la collectivité, sur demande écrite de celle-ci, le montant correspondant pourra faire l'objet d'un reversement à la Collectivité ou d'une affectation sur une autre opération de la même Collectivité.

Article 5.5 - Paiement du prix lors de la revente

Le paiement du prix tel que déterminé ci-dessus aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la Collectivité, sous réserve toutefois, pour les personnes morales de droit public, de l'application des règles de comptabilité publique. Le paiement sur production d'une attestation notariale sera privilégié, sans attendre la publication au service de la publicité foncière.

Article 5.6 - Pénalité en cas de non-respect des engagements relatifs au projet

Si, de sa propre initiative, dans les 5 ans de la revente, la Collectivité ne réalise pas un projet respectant les engagements définis à l'article 1.1 des présentes, ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle sera redevable envers l'EPF Bretagne d'une pénalité fixée forfaitairement à 10 % du prix de revient hors taxes de l'ensemble des biens portés et/ou de l'ensemble des études réalisées pour cette opération.

La présente possibilité de pénalité sera formalisée par une clause spécifique (« clause pénale » ou « stipulation de pénalité ») dans l'acte de vente à la collectivité. Elle pourra être reportée sur le porteur de projet choisi par la collectivité, par le biais de cette même clause dans l'acte de vente à son profit.

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

Fait en 2 exemplaires

A Sulniac,
Le

Pour la commune de SULNIAC
La Maire,

Marylène CONAN

A Rennes,
Le

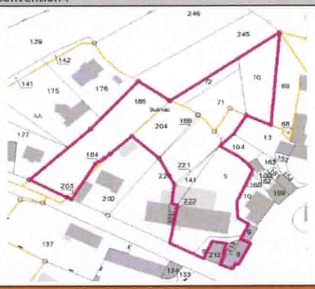
Pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne,
La Directrice générale

Carole CONTAMINE

Envoyé en préfecture le 16/12/2025
Reçu en préfecture le 16/12/2025
Publié le
ID : 056-215602475-20251211-2025111-DE

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER - bilan foncier prévisionnel
SULNIAC - GOHLEN nord - MAJ le 10/11/2025

Foncier EPF	5177 m²
Montant d'action foncière en vigueur	900,000.00 €
Date fin convention :	1/25/2033



Programme **minimum** pour respecter la CO	Nombre en lgt ou équivalent
Nombre lgts et équivalent - TOTAL	**16**
Logements accession libre	9
Logements locatifs sociaux PLUS - PLAI	4
Logements abordables	2
sous-total logements	**15**
Commerce	1
sous-total activité éco en équivalent logements	**1**

critères EPF :

Densité	28
Part de LLS	25%
Part de logements abordables	10%
SdP dédiée au logement et aux activités économique	50%

DEPENSES PREVISIONNELLES EPF			RECETTES PREVISIONNELLES EPF	
	Source	**Prévisionnel**		**Prévisionnel**
Acquisition		**700,000.00 €**	**Recettes EPF déduites du prix de revient**	- €
Acquisition parcelles ORJUBIN Nicole	estimation DIE	490,000.00 €	Subventions perçues par l'EPF	- €
Acquisition parcelle restaurant	estimation (attente estim. DIE)	63,000.00 €	Autres :	
Acquisitions jardins divers propriétaires	estimation (attente estim. DIE)	147,000.00 €		
Frais annexes aux acquisitions		**28,000.00 €**		
Frais de notaire et taxe foncière	4%	28,000.00 €		
Coûts travaux et études proto-aménagement		**158,000.00 €**		
Diagnostics avant travaux (amiante, plomb, sols...)		15,000.00 €		
Travaux de curage ou déconstruction	estimation (attente rapport AMO)	120,000.00 €		
Travaux de dépollution éventuels		15,000.00 €		
espèces protégées		8,000.00 €		
Autres dépenses (déconnexion réseaux, bornages, etc.)		**14,000.00 €**		
TOTAL HT		**900,000.00 €**	**TOTAL HT**	

PRIX DE REVIENT EPF PREVISIONNEL AVANT MINORATION - HT* -	**900,000.00 €**
Minoration EPF - MAXIMUM Prévisionnel**	125,850 €
PRIX DE REVIENT EPF PREVISIONNEL APRES MINORATION - HT* -	**774,150.00 €**

* L'EPF étant assujetti à la TVA, la revente des biens portés sera en règle générale soumise à TVA. En fonction des travaux ou des remembrements fonciers réalisés, le régime de TVA applicable sera celui sur la marge ou sur le prix total.