

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

CONCRÉTISONS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- > Favoriser la construction de logements
- > Optimiser le foncier économique
- > Maîtriser les risques naturels et technologiques
- > Protéger les espaces agricoles et naturels



QU'EST-CE QUE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE ?

L'Établissement public foncier de Bretagne est chargé de réaliser des acquisitions et du portage de foncier pour les collectivités territoriales. Autonome financièrement et juridiquement, il accompagne les projets de tous les territoires : ruraux, urbains, périurbains, littoraux. Avant tout, il facilite la construction de logements, notamment sociaux, en renouvellement urbain.

Une mission : aider les collectivités à concrétiser leurs projets

En identifiant les opportunités foncières et immobilières avec les collectivités, puis en assurant leur portage, l'EPF Bretagne facilite la concrétisation des projets locaux.

Un accompagnement préalable

En amont ou en parallèle d'une opération de portage foncier, l'EPF Bretagne peut être mobilisé pour assister la collectivité dans la conduite d'études pré-opérationnelles, programmatiques ou de faisabilité, qu'il peut subventionner. Cette aide à la décision peut se traduire par la rédaction de cahiers des charges en vue de recruter un bureau d'études, par une aide au choix des prestataires, et même par une participation active au pilotage de ces études aux côtés du maître d'ouvrage, etc.

Le portage foncier et immobilier

Sur sollicitation des collectivités, l'EPF peut réaliser :

- > l'acquisition de biens fonciers et immobiliers ;
- > le pilotage de procédures (parcelle en état d'abandon manifeste, référés preventifs, etc.) et l'apport de son expertise en matière d'ingénierie foncière ;
- > la conduite de travaux de dépollution / déconstruction sur les biens portés, afin de rendre le foncier prêt à être aménagé.

L'aide à l'élaboration d'une stratégie foncière globale

Les demandes des collectivités peuvent faire émerger des problématiques globales, relevant de la définition d'une stratégie foncière. L'EPF Bretagne peut soutenir ces réflexions, en apportant un éclairage technique et juridique adapté à chaque situation. Il met également des outils méthodologiques et réglementaires (référentiel foncier et immobilier, boîte à outils réglementaires, etc.) à la disposition des collectivités.

Une gouvernance collégiale

> **Le Conseil d'administration** détermine les orientations politiques de l'EPF Bretagne et son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Il fixe également le montant de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), principale ressource de l'EPF, approuve le budget et autorise le recours à l'emprunt. Il est composé de 46 représentants des collectivités locales et de l'État.

4 personnalités socioprofessionnelles sont associées (Chambre de commerce et d'industrie de région, Chambre régionale d'agriculture, Chambre régionale de métiers et de l'artisanat, Conseil économique, social et environnemental régional).

> **Le Bureau** est composé du président (issu du Conseil régional), de 12 vice-présidents désignés par le Conseil d'administration et de 2 représentants de l'État.

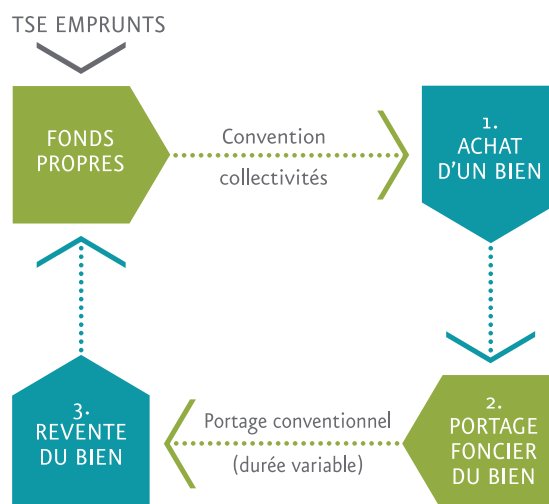
Le Bureau se réunit régulièrement afin d'étudier les différentes sollicitations des collectivités et d'approuver les conventions opérationnelles et de veille foncière.

> **Le directeur général** est nommé par l'État. Il exécute les décisions du Conseil d'administration et du Bureau et gère l'établissement.

Le modèle économique de l'EPF

Le modèle économique d'un EPF repose sur l'apport de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). Son produit est voté par le Conseil d'administration puis réparti ensuite par les services des impôts entre les taxes foncières, la taxe d'habitation et la contribution économique foncière.

Avec l'emprunt et le produit des cessions, elle constitue une ressource essentielle pour un EPF. La TSE permet également de réduire le coût du portage foncier, de mutualiser l'ingénierie liée aux opérations et de saisir les opportunités foncières.



Établissement d'État, l'EPF est placé sous la tutelle du Ministère en charge de l'urbanisme.

LE FONCIER, VOTRE LEVIER POUR AGIR

OBJECTIF DE L'EPF

RENOUVELLEMENT URBAIN

THÉMATIQUES D'ACTION

Habitat et mixité
fonctionnelle

Développement
économique

Gestion
des risques

Préservation des espaces
naturels et agricoles

PROBLÉMATIQUES TRANSVERSALES
POUR LESQUELLES L'EPF PROPOSE DES OUTILS ET MÉTHODES

Reconversion des friches

Revitalisation des centres bourgs

QUELLES SONT LES PRIORITÉS D'INTERVENTION DE L'EPF ?

DÉPASSER LES CONTRAINTES LIÉES AU RENOUVELLEMENT URBAIN

De nombreux territoires bénéficient en centre-ville d'un important foncier potentiellement mobilisable (friches, bâtiments abandonnés, dents creuses...). Ce foncier peut accueillir les projets des collectivités. Cependant, les opérations à y mener sont particulièrement complexes : le dégagement d'une emprise foncière cohérente, le financement des travaux à réaliser et l'intégration des projets à l'existant nécessitent une ingénierie technique. Ainsi, l'EPF apporte une plus-value essentielle aux projets complexes visant à réinvestir les centralités et à économiser le foncier.

Habitat et mixité fonctionnelle

La production de logements, notamment sociaux et abordables, est le principal objectif de l'EPF. De façon concrète, cela se traduit par le respect, pour chaque opération :

- > d'une densité **minimum de 20 logements par hectare**, préservant l'intimité des habitants et l'intégration paysagère des constructions ;
- > d'une mixité sociale par la **réalisation de 20% de logements de type PLUS et PLAI** ;
- > d'un objectif minimal de 50% de la surface plancher occupée par du logement pour chaque projet urbain mixte accompagné par l'EPF (intégrant des logements, commerces, services et équipements).

Conscient des enjeux et de la réalité variable du marché du logement selon les territoires, l'EPF se réserve par ailleurs la possibilité d'étudier, au cas par cas et sous conditions, des dérogations possibles au critère de mixité sociale.

La spécificité des petites opérations (5 logements au plus), dans les territoires où les opérateurs sociaux ont des difficultés d'intervention, peut ainsi être prise en compte. De même, la notion de loge-

ments dits abordables (accession sociale à la propriété, dispositifs prévoyant un plafonnement des prix de sortie des logements en deçà des prix du marché) peut être intégrée aux objectifs de mixité sociale (50 % minimum).

Le développement économique

L'EPF intervient exclusivement pour la restructuration de zones ou de fonciers d'activités économiques existants, excluant ainsi les projets d'extension ou de création de tels espaces. Il accompagne les collectivités disposant d'une stratégie de développement de l'activité économique, *a minima* à l'échelle communautaire, permettant notamment d'identifier l'offre et les besoins du territoire, ainsi que les secteurs d'activités sujets à projets. En parallèle, chaque opération menée doit s'inscrire dans une démarche qualitative globale (Qualiparc, par exemple).

Ponctuellement, l'EPF se réserve la possibilité d'intervenir pour maintenir le "dernier commerce" d'une commune.

“ Dans le cadre de son projet de territoire, la commune de Roscoff réalise actuellement un programme mixte de logements, de commerces et de services dans les quartiers de la gare, sur des emprises ferroviaires désaffectées. Situé au cœur du centre-ville, ce secteur constitue un terrain stratégique en terme de restructuration urbaine. La commune a confié à l'EPF la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation du projet. Sans son appui juridique et financier, la ville de Roscoff n'aurait pas pu mener à bien les négociations avec les propriétaires. ”

Joseph SEITE
Maire de Roscoff (29)

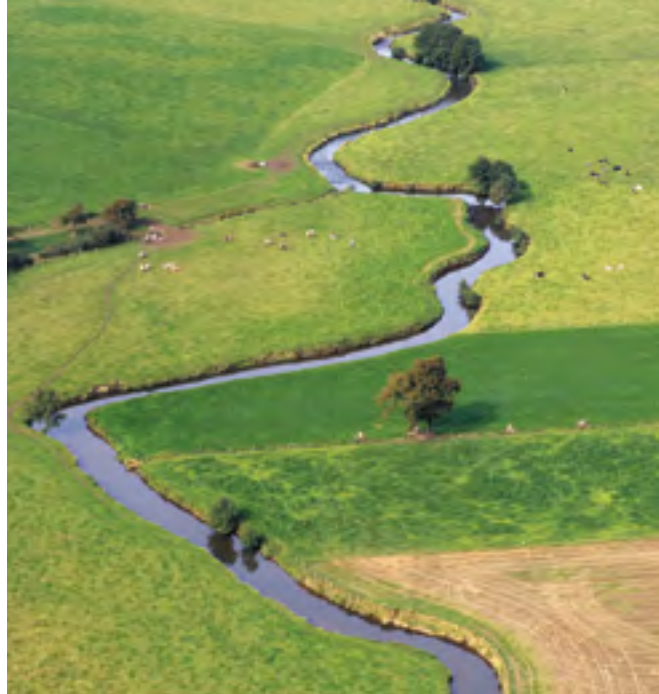
Les risques naturels et technologiques

L'EPF Bretagne accompagne les projets d'aménagement, de requalification ou de reconquête de sites intégrés à des périmètres à risque (SEVESO, façade littorale, risque inondation).

En concertation avec les organismes compétents, l'EPF met en œuvre les mesures foncières découlant des différents plans de prévention des risques : technologiques, naturels, de submersion marine, de mouvements de terrain, au profit de la réduction de l'exposition aux risques ou de la vulnérabilité des personnes et des biens.

La préservation des espaces naturels et agricoles

De manière subsidiaire et complémentaire aux organismes compétents, l'EPF peut intervenir ponctuellement au profit de la préservation des espaces naturels ou agricoles : trames vertes et bleues en milieu urbain, reconquêtes paysagères d'espaces littoraux, etc. Il peut aussi agir pour favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.

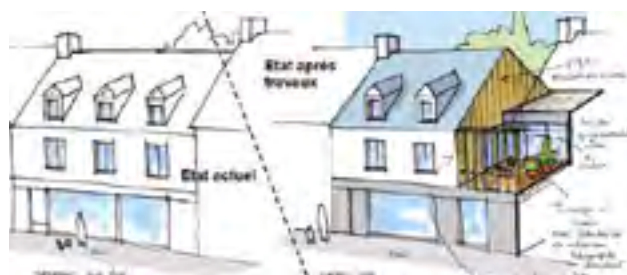
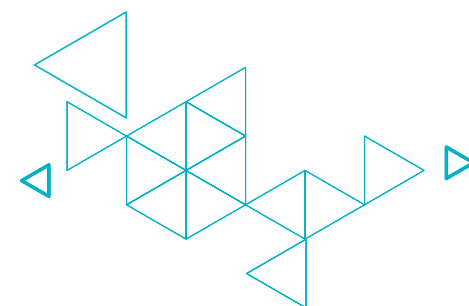


“

Un des objectifs prioritaires de notre programme municipal était de revitaliser notre centre-ville. Ce projet porte sur le logement mais aussi sur nos surfaces commerciales que nous souhaitions préserver. Enfin, l'hôpital devant être reconstruit, se posait le problème de la reconversion du site actuel. La commune ne pouvait pas prendre en charge ce dossier seule. Nous avons donc sollicité l'EPF pour nous accompagner. Rapidement, nous avons signé une convention opérationnelle. Elle a permis d'acquérir 2 des biens identifiés comme prioritaires et d'initier une étude pré-opérationnelle sur la revitalisation de notre centre-ville. Le tout de façon simple et efficace, au service du développement de notre commune.”

René LE MOULLEC

Maire de Guéméné-sur-Scorff (56)



© Atelier du canal - Esquisse de réhabilitation d'un bâtiment ancien en centre-bourg.

Une expertise et des outils pratiques

L'EPF agit pour la prise en compte de deux problématiques transversales communes à beaucoup de collectivités : la revitalisation des centres bourgs et la requalification des friches urbaines ou industrielles.

Une action collective au service des centres-bourgs bretons

La revitalisation des centralités nécessite une approche pluridisciplinaire, associant tous les acteurs compétents. Ainsi, l'EPF accompagne les collectivités, tant dans l'élaboration d'une méthodologie de travail (identification du bâti vacant, élaboration d'un projet et définition des modalités de sa réalisation) que dans la mise en œuvre effective des projets de revitalisation. Initialement testée sur deux communes, cette démarche innovante a été étendue à six autres. L'EPF accompagne également les collectivités engagées dans les démarches nationales ou départementales de revitalisation et contribue à créer des liens entre tous les acteurs de ces dispositifs.

Une nouvelle vie pour les friches

La restructuration des friches offre de réelles opportunités de développement pour les collectivités locales, de même qu'elle participe du changement d'image des territoires tout en limitant la consommation d'espaces naturels. Ce type de projet implique cependant la mobilisation d'une forte ingénierie.

À ce titre l'EPF apporte notamment :

- **un accompagnement pour mieux anticiper** : recensement des friches existantes ou en devenir sur un territoire, hiérarchisation des actions à mener et des partenariats à bâtir (CCI régionale, ADEME, etc.) ;
- **une réflexion en plusieurs temps**, en lien avec les partenaires du territoire, sur

l'utilisation potentielle du site, au regard des risques qu'il présente (rechercher des prospects, analyse des potentialités du site, pertinence de l'action publique, anticipation de la commercialisation...).

Une capacité d'innovation à cultiver

Au-delà de ces deux problématiques, l'EPF, acteur innovant, entend conserver sa capacité de s'engager, en partenariat avec d'autres acteurs du territoire, dans des expérimentations au service des territoires : réutilisation des sites touristiques, devenir des anciens bâtiments agricoles, etc.

“

La Ville de Vitré a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'une copropriété commerciale en centre-ville, en vue d'y reconstruire un ensemble immobilier comprenant une centaine de logements et des services. La convention signée avec l'EPF prévoit également le portage d'immeubles en secteur sauvegardé. Nous souhaitons y proposer du logement locatif social tout en revalorisant le patrimoine du cœur de ville. La réhabilitation de logements est une préoccupation majeure.

Avec l'appui de l'EPF, nous pouvons mener ce travail à bien plus efficacement.”

Pierre MÉHAIGNERIE

Maire de Vitré (35), président de Vitré Communauté



COMMENT L'EPF INTERVIENT-IL ?

Les interventions de l'EPF se situent en appui à la définition d'une stratégie de territoire portée par les collectivités territoriales et facilitent la réalisation des projets de construction et d'aménagement.



La sollicitation de l'EPF

- > la sollicitation doit émaner d'une collectivité ou d'un service de l'État(ou de leurs établissements) ;
- > la demande doit respecter les thématiques et critères d'intervention de l'EPF.

L'EPF accompagne le porteur de projet

Une convention est signée.

Selon la maturité du projet et l'échelle de réflexion, cet accompagnement peut prendre différentes formes : référentiel foncier, aide à la définition du projet, accompagnement des études permettant de confirmer la faisabilité programmatique, économique et technique du projet envisagé.



Le portage foncier

Cœur de métier de l'EPF, il comprend les étapes suivantes :

- > la détermination concertée du périmètre et de la durée de portage ;
- > l'accompagnement des études confirmant la faisabilité du projet envisagé ;
- > la négociation des biens et la détermination du juste prix d'acquisition, en concertation avec la collectivité ;
- > la réalisation et le suivi des procédures d'acquisition, à l'amiable, en préemption ou expropriation ;
- > la conduite, si nécessaire durant le portage, de travaux de dépollution ou de déconstruction sur les biens portés, afin de rendre le foncier prêt à être aménagé ;

La gestion des biens durant le portage est généralement déléguée à la collectivité.

La revente du bien

Cette revente, à l'issue de la durée de portage, comporte les étapes suivantes :

- > **La détermination du prix de cession**
Il correspond au montant de l'acquisition initiale auquel s'ajoutent le coût des travaux éventuels, ainsi que des coûts de portage (impôts fonciers, entretien, etc.). L'EPF se réserve toutefois la possibilité de minorer le prix de revente de certains biens destinés à la réalisation d'opérations complexes nécessitant des travaux onéreux de dépollution ou déconstruction. La décision d'appliquer la minoration appartient aux instances de gouvernance de l'EPF, via l'application de règles objectives et prédéfinies.
- > **La cession effective du bien**
La cession se réalise au profit de la collectivité ou du tiers agréé par elle (bailleur social, aménageur, etc.).



La réalisation du projet

La collectivité ou l'opérateur agréé par elle, dispose désormais d'un foncier propre à la concrétisation de son projet. Ce tiers s'engage à réaliser un projet conforme aux engagements de la collectivité (densité, mixité sociale, etc.).

Des conventions pour agir

L'action de l'EPF Bretagne est encadrée par des conventions, pour formaliser des partenariats avec d'autres acteurs du foncier, ou pour répondre aux sollicitations des collectivités. Dans ce second cas, trois types de conventions peuvent être signées :

➤ **une convention cadre,**
signée avec une intercommunalité,
permet, à partir d'un diagnostic,
de définir conjointement les enjeux
et priorités d'intervention sur un territoire.

à la définition d'un périmètre
opérationnel précis, tout en autorisant
l'EPF Bretagne à intervenir de manière
exceptionnelle en portage sur un
périmètre de veille.

caractéristiques du projet envisagé
(densité, logements sociaux, etc.) ainsi
que le périmètre que l'EPF doit acquérir
pour sa mise en œuvre.

➤ **une convention de veille foncière,**
d'une durée de 2 ans, laisse à la collectivité
le temps de mener les réflexions nécessaires

➤ **une convention opérationnelle,**
conclue pour 7 ans avec la collectivité
porteuse du projet, définit les

La convention engage la collectivité à
racheter, à l'issue du portage et en l'absence
d'opérateurs, les biens acquis par l'EPF.

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2016-2020

CONVENTION-CADRE

Convention de
veille foncière

Convention
opérationnelle

Convention
opérationnelle

Convention
opérationnelle

“

A Pléhédel, notre projet d'aménagement de centre-bourg vise à :

- densifier et redynamiser les centres-bourgs, en créant des logements adaptés aux revenus des ménages, tout en respectant une mixité sociale ;
- maintenir en activité des commerces ;
- respecter l'environnement, et s'en servir pour assurer à de nouveaux habitants un cadre de vie agréable.

Il nous a semblé évident de faire appel à l'Établissement public foncier de Bretagne. L'EPFB nous apporte un soutien indispensable pour la conception de notre projet, notamment pour mener les procédures complexes d'acquisitions foncières et immobilières. Après acquisition, l'EPFB assure le portage foncier des biens et nous accompagne, de l'élaboration de notre projet à sa mise en œuvre. ”

Anne DELTHEIL
Maire de Pléhédel (22)



L'ÉQUIPE DE L'EPF À VOTRE SERVICE

LA DIRECTION GÉNÉRALE

Elle assure le pilotage stratégique de l'EPF. Elle joue un rôle d'interface entre le Conseil d'administration, les partenaires, les collectivités et les ministères.

Elle prépare et exécute les décisions des instances de gouvernance.
L'Établissement intègre un agent comptable et un contrôleur général, issus des ministères en charge de l'Économie et des Finances.

LA DIRECTION DES RESSOURCES

Elle s'appuie sur une équipe resserrée pour assurer les fonctions supports de l'Établissement : gestion comptable et financière, marchés publics, ressources humaines, logistique, etc...

LA DIRECTION DES OPÉRATIONS

Composée d'opérateurs aux profils complémentaires, la direction des opérations assure le suivi des procédures d'acquisition (négociations, évaluation des biens, suivi des procédures foncières), de travaux de dépollution / déconstruction et de revente des biens. Elle renseigne les collectivités sur les outils juridiques utiles à la réalisation de leurs projets.

LA DIRECTION DES ÉTUDES

Grâce à son équipe pluridisciplinaire (architecte, ingénieur, urbaniste, aménageur et géographe), la direction des études accompagne les collectivités dans la définition de leurs projets, la réalisation d'études pré-opérationnelles et l'élaboration de leur stratégie foncière.

Sur chaque territoire, un binôme, composé d'un chargé d'études (direction des études) et d'un opérateur (direction des opérations), vous accompagnera pendant toute la durée de votre projet.

“

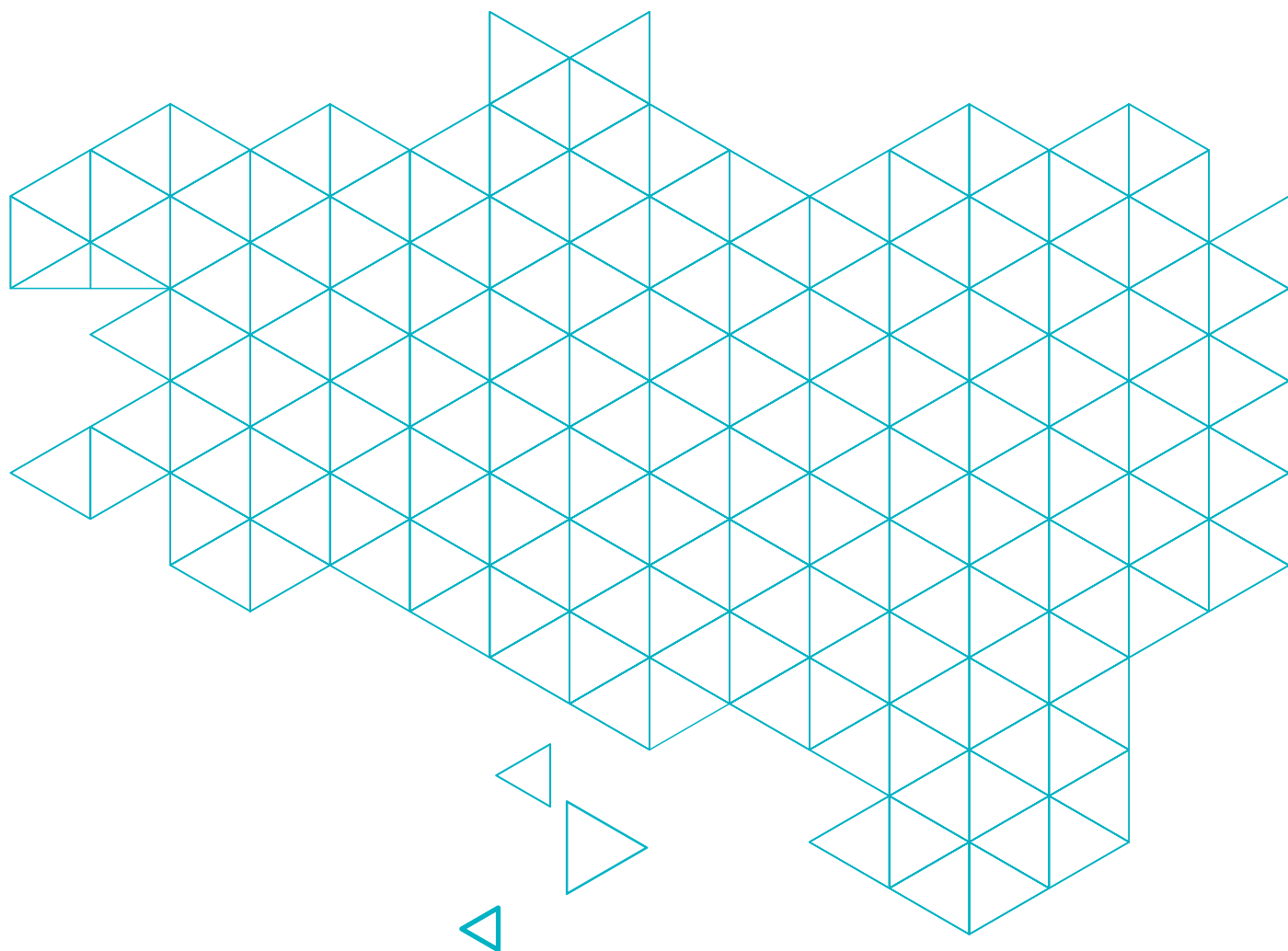
Loc'h Communauté a sollicité l'EPF dans le cadre d'une opération de restructuration d'une zone d'activités existante. Nous avons observé de nombreux avantages à recourir à l'Établissement public foncier de Bretagne :

- *le portage financier permet de prendre le temps de construire et réfléchir à son projet ; de prendre contact avec des entreprises intéressées ;*
- *l'optimisation foncière réalisée facilitera l'accueil des entreprises supplémentaires, tout en évitant à moyen terme la réalisation d'investissements lourds ;*
- *l'EPF nous apporte une expertise, mais la Communauté, maître d'ouvrage, reste le seul décisionnaire.* ”

Michel GUERNEVÉ

Vice-président de Loc'h Communauté de communes (56),
en charge du développement économique





**ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE**

Depuis 2009, l'Établissement public foncier de Bretagne accompagne les collectivités bretonnes dans la conception et la mise en œuvre de leur stratégie foncière. Il a pour mission de les aider à mener leurs projets territoriaux, en constituant les réserves foncières de demain.

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE
72 boulevard Albert 1^{er}
CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél : 02 99 86 79 90 - Fax : 02 99 86 79 95
contact@epfbretagne.fr

Flashez ce code avec votre mobile pour découvrir les réponses à toutes les questions que vous vous posez sur le foncier :



Retrouvez tous les outils de l'EPF à votre disposition sur www.epfbretagne.fr