

# RAPPORT D'ACTIVITÉ



2010

# SOMMAIRE

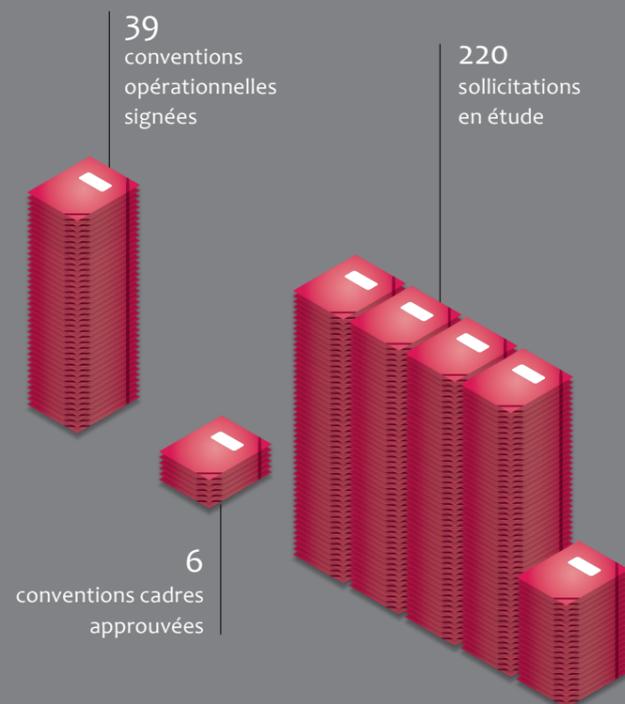
<b>Élaboration du Programme Pluriannuel d'Interventions</b> .....	4
1. Méthodes d'élaboration du Programme Pluriannuel d'Interventions .....	4
2. Principaux éléments du PPI .....	5
3. Cadrage financier .....	6
4. Conventions-Cadres : le partenariat .....	8
<b>Exemples d'interventions engagées</b> .....	9
<b>Les interventions opérationnelles</b> .....	14
1. Typologies générales des premières interventions .....	14
2. Territorialisation des interventions de l'EPF .....	14
3. Typologie des interventions .....	15
4. Répartition par montants d'opérations .....	15

<b>Présentations des premières conventions-cadres</b> .....	17
1. Exemples de projets issus des conventions- cadres .....	17
2. Convention SAFER-EPF .....	19
<b>Communication</b> .....	20
<b>Gouvernance et organigramme</b> .....	21
1. Gouvernance .....	21
2. Organigramme .....	21

<b>les chiffres clés à retenir pour le rapport d'activité 2010</b> .....	23
--------------------------------------------------------------------------	----

2010 aura été la première année pleine d'exercice de l'activité de l'EPF et donc extrêmement stratégique pour notre organisme. Au-delà des enjeux d'acquisition des compétences (constitution de l'équipe), cette année aura été particulièrement marquée par :

- La formalisation de la stratégie, des modalités d'actions et des moyens financiers et humains à travers le document de stratégie qu'est le PPI (Programme Pluriannuel d'Interventions)
- L'approbation de la mise en place de la ressource de l'EPF : la Taxe Spéciale d'Équipement
- L'importance de la montée en puissance de l'activité opérationnelle



## Rendre compte

Foncier de Bretagne a maintenant plus d'un an d'existence. En une année, il a fallu mettre en place la stratégie de l'EPF, la faire valider par le conseil d'administration, répondre aux premières sollicitations des collectivités bretonnes, instaurer la TSE, engager les premières conventions-cadres, acheter les premiers terrains, structurer l'équipe... Une année cruciale car nous avons à la fois à construire la stratégie et à être opérationnels très rapidement.

Comme nous nous y étions engagés, ce bilan relate de façon exhaustive notre première année d'activité.

Ce document donne cette vision d'ensemble avec, évidemment, des statistiques nombreuses, mais aussi, en transparence, les opérations déjà engagées par Foncier de Bretagne et les présentations rapides des premières conventions-cadres. Ainsi, chaque collectivité bretonne s'apercevra que l'EPF est un outil au service de toutes, quelle que soit leur taille, le niveau d'engagement financier ou la durée de portage des opérations. L'EPF agit pour les métropoles comme pour les communes rurales, en centre Bretagne ou sur le littoral. Notre objectif est de venir en support des collectivités pour leur assurer une maîtrise foncière et donc celle de leurs projets dans un contexte où le foncier est rare, cher, et à préserver.

Nous sommes au service de la préservation de cette ressource non renouvelable pour un aménagement durable de la Bretagne. Nous restons à votre entière disposition.

Didier VILAIN  
Directeur général

# ELABORATION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS

## 1. Méthodes d'élaboration du Programme Pluriannuel d'Interventions

Foncier de Bretagne a fait le choix d'élaborer son document stratégique, le Programme Pluriannuel d'Interventions, en partenariat avec les acteurs du foncier en Bretagne. Ce choix visait à mobiliser l'ensemble des acteurs autour des enjeux et des valeurs portés par l'établissement public foncier d'Etat en Bretagne, de fédérer chaque partenaire autour d'une vision partagée des enjeux fonciers bretons. Très attendu par les collectivités bretonnes, l'EPF devait, par son premier acte, démontrer son ouverture et sa disponibilité à chacun des acteurs.

Quatre commissions thématiques ont donc été mises en place correspondant aux quatre axes d'intervention fixés par le décret de création de Foncier de Bretagne :

- Politiques foncières
- Economie
- Habitat
- Préservation de l'espace naturel

Ces groupes de travail se sont réunis à 3 reprises chacun tout au long du premier semestre 2010 sous la direction animation d'un membre du bureau de Foncier de Bretagne. Les réunions se sont déroulées à Rennes, Lorient, Saint Briec.

Il est à noter que ces réunions ont rassemblé un nombre important de participants permettant des débats nourris et riches concernant chaque problématique. Ont participé à ces travaux :

- Les services de l'Etat (DREAL, TG, SGAR, DIRRECTE)
- Le Conseil régional et les 4 Conseils généraux
- La plupart des agglomérations ainsi qu'une forte représentation de communautés de communes
- Les Chambres consulaires (CRCI, CRA)
- Des partenaires (SAFER, Conservatoire du littoral)
- Des professionnels (SEM, Agences de développement, Offices HLM, Agences d'urbanisme).

Le projet de PPI présenté aux membres du conseil d'administration est donc le fruit de cette réflexion collective. C'est cette démarche, ce travail partenarial qui a permis que le PPI reçoive un avis unanime des volets stratégiques et modalités d'interventions à l'occasion de son adoption renforçant ainsi la légitimité de sa stratégie, la force de son intervention.

Afin d'assurer un suivi des marchés fonciers mais aussi de l'évolution des enjeux fonciers en Bretagne, d'entretenir le consensus autour des valeurs de développement durable portées par le PPI de l'EPF, le Conseil d'administration a estimé nécessaire de réunir annuellement des commissions thématiques. Ces dernières se réuniront en fonction de la demande du conseil d'administration et pourront s'appuyer sur les précédents groupes de travail (Stratégies foncières, Habitat, Economie, Espaces naturels et agricoles) afin de faire vivre le PPI, le faire évoluer si nécessaire pour que l'EPF reste un outil réactif, efficace car les problématiques foncières nécessitent une adaptation permanente.

Dès la première année d'exercice, Foncier de Bretagne a donc mis en place les outils de reporting nécessaires pour un meilleur suivi des opérations et établir ainsi les comparaisons possibles sur le temps moyen-long :

- Tableau de bord des indicateurs
- Rapport annuel d'activités

Ces outils, au service de la transparence de l'activité de l'EPF, sont transmis à toute collectivité en faisant la demande.

## 2. Principaux éléments du PPI

### L'EPF s'est fixé 5 principes stratégiques d'intervention :

- Réduire la consommation d'espace,
- Participer à la maîtrise des coûts du foncier,
- Aider à l'élaboration des politiques foncières,
- Améliorer la connaissance,
- Encourager la réduction des consommations énergétiques.

L'EPF pour répondre à ses principes d'intervention s'est donné un certain nombre de critères et d'éléments d'appréciation pour la sélection des projets à accompagner. D'une manière générale, les projets devront être cohérents avec les politiques publiques mises en œuvre aux échelles supérieures. L'EPF privilégiera ainsi les opérations au sein d'une convention cadre et tendra à la généralisation des interventions dans les conventions cadres avec les EPCI à l'horizon de 3 ans.

### Le logement

#### • Une part significative du budget

Il représentera au minimum 70% du budget d'acquisition sur la durée du PPI.

#### • Réduire la consommation d'espace

Il s'agira de privilégier les opérations de restructuration urbaine, requalification de friches, utilisation des dents creuses et du bâti inoccupé... L'EPF pourra intervenir sur les opérations en extension urbaine à la condition de justifier de l'impossibilité d'intervenir en restructuration urbaine. La densité brute minimale sera de 20 logements à l'hectare en milieu rural, 35 logements à l'hectare en zone périurbaine....

#### • Promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle

Il s'agira de privilégier les opérations permettant une offre de logement diversifiée sur le territoire (y compris sur

l'accession sociale et le logement à coût abordable) et au sein de l'opération permettant une mixité sociale. L'EPF cherchera à promouvoir une diversité de formes urbaines et la qualité urbaine et architecturale. L'EPF pourra exiger un pourcentage de logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI) en adéquation avec les documents supra communaux et tenant compte des règles de financement mais en respectant un taux minimum de 20% de logement locatif social. L'EPF encouragera les collectivités à formaliser des prix plafonds de sortie des opérations. Il encouragera également les projets présentant une mixité fonctionnelle et notamment permettant un maintien de l'activité en centres bourgs en milieu rural (habitat, commerce, service).

#### • Limiter la consommation énergétique

Pour cela, l'EPF encouragera l'analyse des déplacements domicile-travail sur le territoire concerné et privilégiera



Forme urbaine dense (habitat groupé)  
La Peloussière-Langouët (35)  
(Source: Mikael Laurent - BRUDED)

les opérations favorisant un rapprochement habitat - bassin d'emploi. Il privilégiera les opérations permettant un accès modes doux aux commerces, services... Les opérations devront respecter la réglementation énergétique en vigueur au moment de la livraison des bâtiments

neufs et à minima le niveau de la classe C pour l'habitat ancien.

### L'économie : soutenir l'activité économique

#### • Réduire la consommation d'espace

L'EPF interviendra de manière privilégiée sur les opérations de restructuration urbaine, de requalification de friches, d'utilisation des dents creuses et du bâti inoccupé. A titre dérogatoire il pourra intervenir sur les extensions de zones en visant l'exemplarité dans la mesure où il s'agit de projet d'importance régionale.



Dent creuse à investir  
(Source : Étude sur l'urbanisation et l'intercommunalité à Guingamp - Conférence des villes de Bretagnes, Guillaume l'Epineguen, 2009)

#### • Limiter la consommation énergétique

L'EPF interviendra sur les projets respectant le label Qualiparc et s'engageant dans une démarche de projet durable.

**La biodiversité : protéger les espaces naturels remarquables, sensibles et agricoles**



La commune de Bieuzy-les-Eaux (56) a fait appel à l'EPF pour l'acquisition et le portage foncier de près de 60 ha de terres classées en ZNIEFF, à des fins de préservation. (Source: Foncier de Bretagne)

Champs d'intervention possibles :

- Les interventions pour la préservation des espaces naturels remarquables seront limitées aux espaces de grande ampleur. Pour les zones littorales il s'agira de projets en accompagnement du conservatoire du littoral ou de zones soumises à un risque de dégradation et qui font l'objet d'un classement ;
- L'intervention pour la constitution des trames bleues et vertes se fera en milieu urbain et dans le cadre donné par le Grenelle de l'environnement ;
- L'intervention pour protéger les espaces agricoles se déroulera en partenariat avec la SAFER elle répondra à un enjeu de protection des terres agricoles soumises à la pression du développement urbain ;

**3. Cadrage financier**

Les interventions de l'EPF, concrétisées par des conventions cadres et opérationnelles, vont se traduire par des engagements financiers. Le rapport de préfiguration (février 2006) évaluait ces engagements à environ 40 millions d'euros par an (soit 240 millions d'euros sur la durée du PPI).

La phase expérimentale, la comparaison avec les autres EPF ainsi que les enjeux du PPI confirment ce niveau d'intervention.

Pour le financement de ce niveau d'intervention, le recours à l'emprunt sera optimisé et représentera 50% du budget opérationnel de l'établissement. En complément, le niveau de la taxe spéciale d'équipement nécessaire à l'équilibre financier a été estimé à 19,3 millions d'euros par an sur la durée du premier PPI.

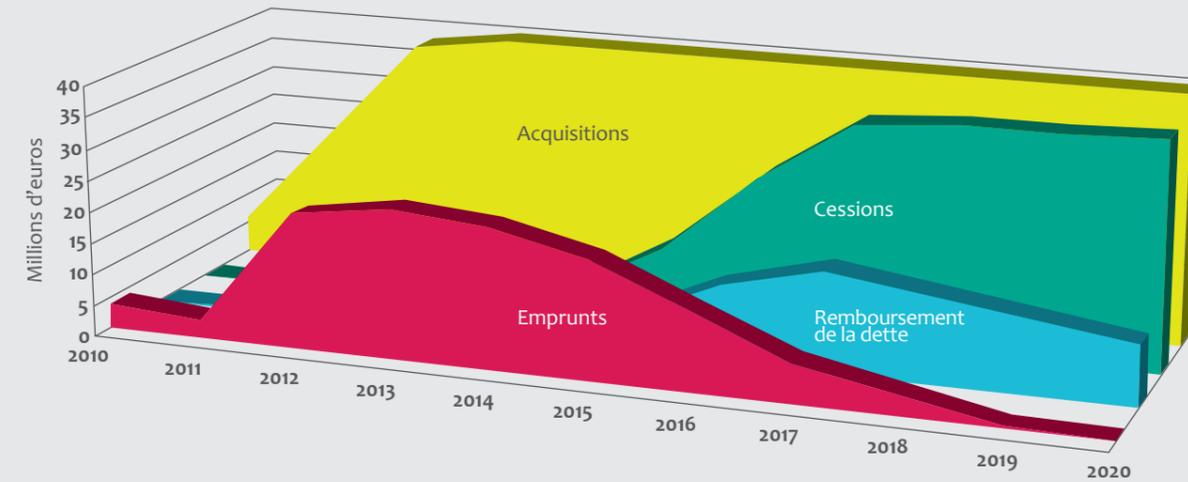
**Budget prévisionnel**

Recettes / Dépenses réelles	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Recettes</b>	<b>0,53</b>	<b>8,81</b>	<b>24,96</b>	<b>41,79</b>	<b>44,70</b>	<b>46,94</b>	<b>52,14</b>	<b>59,13</b>	<b>62,85</b>
Taxe spéciale d'équipement			19,32	19,32	19,32	19,32	19,32	19,32	19,32
Cessions foncières			0,08	0,36	1,46	4,77	13,65	27,01	37,21
Terrains et travaux			-	-	0,60	3,40	11,80	24,80	34,80
Actualisation foncière			0,08	0,36	0,86	1,37	1,85	2,21	2,41
Subventions de démarrage	0,53	4,30	0,80	0,67	0,40	0,40			
Produits financiers		0,01	0,02						
Emprunts		4,00	2,93	21,44	23,52	22,45	19,17	12,80	6,32
Excédent reporté		0,50	1,82	-	-	-	-	-	-
<b>Dépenses</b>	<b>0,03</b>	<b>7,00</b>	<b>24,96</b>	<b>41,79</b>	<b>44,70</b>	<b>46,94</b>	<b>52,14</b>	<b>59,13</b>	<b>62,85</b>
Actions foncières stockées		6,00	22,00	38,00	40,00	40,00	40,00*	40,00	40,00
Études foncières générales			0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Frais de structure	0,03	1,00	2,00	2,66	2,71	2,77	2,82	2,88	2,94
Charges financières			0,10	0,26	1,11	2,03	2,86	3,39	3,41
Remboursement capital dette			0,36	0,37	0,38	1,64	5,95	12,36	16,00
<b>Recettes - Dépenses</b>	<b>0,50</b>	<b>1,82</b>	<b>-</b>						

En millions d'euros / comptes financiers prévisionnels

\* À partir d'engagements annuels de 40 M€

**Dettes/Activité foncière - Flux**

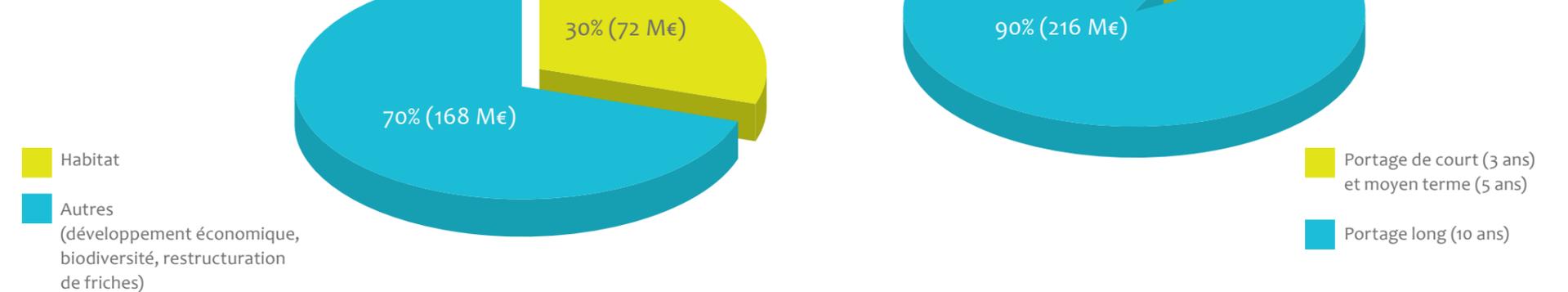


Afin de répondre au mieux aux enjeux de modération des prix, le conseil d'administration a souhaité, malgré la jeunesse de l'EPF, que le portage long terme soit possible. C'est en effet par l'utilisation de ce portage, que l'EPF pourra jouer son rôle antispéculatif. Il n'en reste pas moins que pour un premier PPI, la prudence invite à modérer ce portage afin que l'établissement puisse engager au plus vite son fond de roulement. C'est ainsi que 10% des interventions de Foncier de Bretagne pourront répondre à des besoins en portage long terme, c'est-à-dire 10 ans, soit 24M€ pour la durée du 1er PPI :

**PPI/Budget opérationnel (240 M€)  
Répartition par durée de portage**

Conformément aux engagements fixés par le PPI, l'EPF engagera une large part de son intervention financière en direction de la problématique « habitat ». Ainsi, il est prévu sur la durée du PPI plus de 168M€ pour cette thématique, 72M€ pour le reste :

**PPI/Budget opérationnel (240 M€)  
Répartition thématique**



## 4. Conventions-Cadres : Le partenariat

L'EPF propose trois grands types de conventionnement :

- **La convention-cadre** (anticipation foncière) : c'est un document stratégique et programmatique calé sur la durée du PPI. Elle sera conclue en priorité avec les EPCI compétents souhaitant mettre en place une politique foncière sur le long terme. Dans ce cadre, l'intervention de l'EPF se fait de façon complémentaire aux moyens financiers et politiques foncières de l'EPCI,
- **La convention opérationnelle** (impulsion et réalisation) : elle décline de la convention cadre et est conclue avec le porteur de projet,
- **Le protocole de partenariat** avec les opérateurs fonciers existants (SAFER, Conservatoire du littoral) et avec l'Etat et ses établissements pour ce qui concerne son patrimoine.

Le PPI prévoit de contractualiser avec l'ensemble des EPCI en 3 ans afin de caler l'intervention de l'EPF sur les projets de territoire (habitat, économie...). Différents projets ou objectifs portés par les EPCI ou ses communes membres nécessitent une maîtrise foncière pour voir le jour et assurer un aménagement d'ensemble cohérent, ainsi qu'une utilisation économe du foncier et la production d'un foncier aménageable au meilleur coût.

Les conventions-cadres formalisent les engagements réciproques sur les interventions de l'EPF :

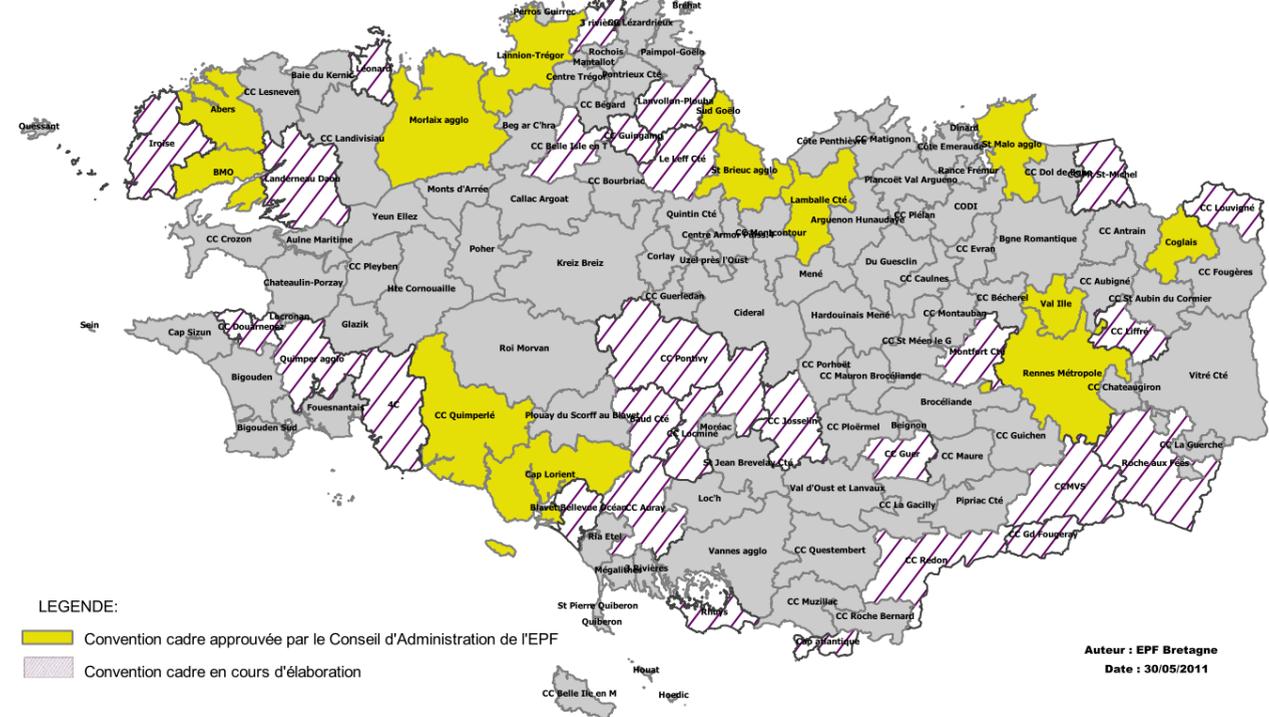
- Réduction de la consommation d'espaces agricoles,
- Densification des projets (habitat - développement économique),
- Augmentation du parc de logements sociaux...

La Collectivité et l'EPF conviennent donc de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation des projets communaux et intercommunaux répondant à des critères de développement durable et de mixité

(sociale, fonctionnelle, générationnelle, etc.) qu'ils partagent. Cette association se matérialise sous la forme d'une convention

qui définit les engagements de chaque partie, les missions confiées à l'EPF et les conditions d'exercice de ces missions.

### Suivi des conventions-cadres



Ces conventions-cadres sont calées sur la durée du PPI et donneront lieu à des conventions opérationnelles étudiées en bureau permettant ainsi un suivi au plus près des engagements de la collectivité et de Foncier de Bretagne. Une clause de revoyure à mi parcours est prévue pour prendre en compte l'avancée des projets et les disponibilités financières restantes afin de rechercher la plus grande efficacité et réactivité possible.

## EXEMPLES D'INTERVENTIONS ENGAGÉES

### Côtes d'Armor

- Binic (rue des écoles) : **secteur littoral**, opération de renouvellement urbain en centre ville pour réalisation de logements dans une zone très tendue.
- Lamballe (Ilot Calmette) : **secteur urbain**, opération de renouvellement urbain en plein centre ville pour réalisation de logements (une maison achetée, autres bâtiments propriétés publiques).
- Saint Laurent : **secteur rural**, opération de renouvellement urbain en centre bourg pour maintien du dernier commerce et réalisation de logements sociaux pour personnes âgées.

### Finistère

- Brest, îlot Courbet Kérioriou : **secteur urbain**, acquisition de friches (gymnase, ancienne école) et de garages en centre ville de Brest pour réalisation de logements
- Trégunc : **secteur littoral**, opération de renouvellement urbain en centre bourg : acquisition d'une friche (ancien garage) pour réalisation d'une opération de logements sociaux.

### Ille-et-Vilaine

- Messac : **secteur rural**, ZAC Gare de 10 ha mélangeant activités, habitat, espaces publics, réalisation de 180 logements.
- Via Silva : opération Eco-Cité, premières acquisitions.

### Morbihan

- Groix, **secteur île**, acquisition d'une ancienne école pour réalisation d'une opération de logements (achetée).
- Sainte-Hélène : **secteur rétro-littoral** (ria d'Etel), opération de renouvellement urbain (acquisition d'une maison sur grand terrain) pour opération de logement en centre bourg
- Hennebont : achat de parcelles en ZAD pour opération de logement d'une ville moyenne.
- Bieuzy : **secteur rural**, acquisition de landes pour protection et préservation d'un espace naturel remarquable classé en ZNIEFF de type 1.

Commune	Thème principal	Nature du projet et demande à l'EPF	Durée de portage	Surface en m <sup>2</sup>	Coût acquisition
Belle-Isle-en-Terre	Habitat	Restructuration d'une friche industrielle en centre bourg pour construire 8 logements et une maison médicale Acquisition de l'emprise totale	5 ans	3 287	39 500 €
Bieuzy	Préservation espace naturel	Acquisition d'un massif de landes Acquisition et portage de l'emprise totale	4 ans	900 000	80 000 €
Binic	Habitat et services	Rue des Ecoles : 40 à 50 logements avec commerces et services en rez-de-chaussée	5 ans	3 908	952 630 €
Brest	Habitat	Projet en extension : ZAC Fontaine Margot (nouvel écoquartier) 50% logements aidés Acquisition et portage d'une propriété bâtie de 2862 m <sup>2</sup> de foncier	4 ans	2 862	240 000 €
Brest	Habitat	Projet en restructuration : Ilot Courbet-Keroriou Acquisition et portage de l'emprise totale	5 ans	3 685	1 050 000 €

Commune	Thème principal	Nature du projet et demande à l'EPF	Durée de portage	Surface en m²	Coût acquisition
Clohars-Carnoët	Restructuration friche industrielle	Usine Capitaine Cook : restructuration de la friche industrielle (sardinerie) Acquisition et portage de l'emprise totale pour activités économiques en lien avec le tourisme et/ou la culture	4 ans	8 261	363 000 €
Ercé-près-Liffré	Habitat	Projet en extension : ZAC (200 logts) éco quartier, 25% logements aidés Acquisition et portage de 9 ha	5 ans	90 000	200 000 €
Ergue-Gaberic	Développement économique	Agrandissement zone existante Acquisition et portage de l'emprise totale	5 ans	150 000	1 500 000 €
Esquibien	Habitat	Projet en extension : Densification bourg par la création d'un éco quartier Acquisition et portage de l'emprise totale	3 ans	64 000	550 000 €
Gavres	Habitat	Réserve foncière pour habitat en extension de bourg : environ 3 ha et 60 logements	5 ans	19 000	250 000 €
Groix	Habitat	Projet en restructuration : Création de 10 logements sociaux en centre bourg Acquisition et portage d'une propriété bâtie	3 ans	3 026	380 000 €
Héanbihen	Habitat	Projet en extension : Création d'un lotissement d'une densité de 20 logements/ha Acquisition et portage de trois parcelles	5 ans	36 055	280 000 €
Hennebont	Habitat	Projet en extension : ZAD logements et services Projet densifié (35,5 logts/Ha) Acquisition et portage de 1,9 ha en 2010 puis continuation	7-10 ans	340 000	1 000 000 €
La Chapelle Bouëxic	Habitat	Projet en extension : Ecoquartier, mixité habitat-artisanat, logements BBC Projet densifié (30 logts/Ha) Acquisition et portage de l'emprise totale	3 ans	12 000	90 000 €

Commune	Thème principal	Nature du projet et demande à l'EPF	Durée de portage	Surface en m²	Coût acquisition
La Chapelle Neuve	Habitat	Projet en restructuration : Logements sociaux et logements d'accueil pour personnes âgées - 3-4 logements au total Acquisition et portage de deux maisons inhabitées en centre bourg	3 ans	2 629	80 000 €
Lamballe	Habitat Services	Projet en restructuration : ZAC du Liffré (70 logements, équipements publics, espace naturel) Acquisition et portage de l'emprise totale et démolition de la gendarmerie	5 ans	93 000	1 180 000 €
Lamballe	Friche urbaine	Restructuration d'une ancienne caserne de pompiers et d'habitations autour. Acquisition dans un premier temps de la maison permettant le lien rue Calmette - Place du champ de Foire (701 m <sub>2</sub> de foncier)	5 ans	3 040	3 040
Lantic	Habitat	Acquisition d'une parcelle de 1,5ha dans le bourg pour y construire des logements (une trentaine) dont du logement locatif social et logement pour personnes âgées (12)	3	15 000	195 000 €
Locunole	Habitat et équipements	Densification du centre bourg (entre 15 et 20 logements, restaurant scolaire et aire de jeux) Acquisition et portage de l'emprise totale	3-5 ans	9 500	132 000 €
Locunole	Habitat	Lotissement en extension de bourg - eco-quartier Acquisition et portage de l'emprise totale	5 ans	22 850	115 000 €
Montauban-de-Bretagne	Habitat	Projet en bourg, densité de 25 lgts/ha minimum	5 ans	28 227	192 000 €
Montreuil-sur-Ille	Activités	Friche d'activité (graniterie) a proximité du bourg en vente par adjudication	5 ans	70 000	200 000 €
Morlaix	Culture et Services	Rachat manufacture des tabacs Acquisition et portage, revente au fur et à mesure de l'implantation des services	5 ans	3 100	2 138 000 €

Commune	Thème principal	Nature du projet et demande à l'EPF	Durée de portage	Surface en m²	Coût acquisition
Nevez	Habitat	Projet en bourg : acquisition terrains nus pour lotissement communal à 20 lgts/ha.	5 ans	13 736	412 000 €
Pance	Habitat	ZAC multi sites	5 ans		100 000 €
Plouarzel	Habitat et commerces	Projet en bourg : acquisition d'une ancienne ferme pour extension de sa maison de retraite (5-6 logements), de l'hébergement Alzheimer et une dizaine de logements locatifs sociaux.	5 ans	1 800	300 000 €
Plouhinec	Habitat	Projet en bourg	5 ans	5 680	335 000 €
Redon	Habitat et développement économique	Friche Knauf, requalification en activité plaisance : port à sec, stockage, carénage...	3 ans	30 683	437 500 €
Saint-Aubin-du-Cormier	Habitat	Projet en extension : ZAC de 50 ha en tout dont au moins 6 ha de zone naturelle découpée en 5 tranches fonctionnelles (habitat dd) 30% logements aidés - 400 logements - équipements publics (gymnase, école...) Acquisition et portage soit 396 logements	7 ans	500 000	1 300 000 €
Saint-Gelven	Culture Préservation espaces	Sécurisation et aménagement du site de Bon repos (abbaye) Acquisition et portage du site	5 ans	45 000	0 €
Saint-Laurent	Habitat	Projet en restructuration : Réalisation d'une salle de restauration commune et de 10 logements pour les anciens Acquisition et portage du dernier commerce de la commune	3 ans	1 907	35 200 €
Saint-Medard-sur-Ille	Habitat	Projet en extension : ZAC bourg - dent creuse de 10 logements Acquisition et portage de l'emprise totale	2 ans	4 500	260 000 €

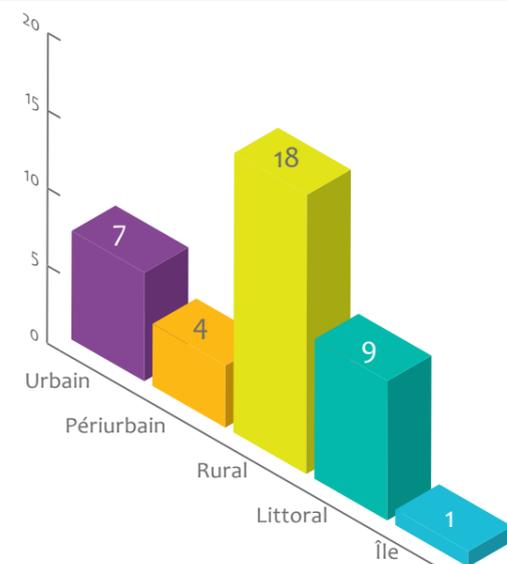
Commune	Thème principal	Nature du projet et demande à l'EPF	Durée de portage	Surface en m²	Coût acquisition
Saint-Nolff	Habitat	Projet en extension : ZAD pour extension du bourg (sur friche DOUX) Acquisition et portage de l'emprise totale soit 11 ha dont 3,5 ha de zone N	5 ans	110 000	350 000 €
Saint-Segal	Habitat	Projet en extension : Lotissement en continuité urbaine de 10 à 12 logements Acquisition et portage de l'emprise totale	3 ans	6 458	64 930 €
Sainte-Hélène	habitat-services	acquisition d'une parcelle (DIA) en centre bourg pour accueillir un petit collectif avec 3 cellules commerces + services et 6 logements sociaux - étude du plan d'aménagement global avec la DDTM Acquisition et portage de l'emprise totale	3 ans	1 248	165 000 €
Sérent	Habitat	Projet en restructuration : Développement une vingtaine de logements sociaux BBC en centre bourg Acquisition et portage de l'emprise totale	5 ans	5 944	210 000 €
Servon-sur-Vilaine	Habitat et commerces	Projet en bourg : restructuration d'une friche industrielle (transporteur routier) de 2678 m <sup>2</sup> et densité de 40 lgts/ha	5 ans	2 933	363 500 €
Squiffiec	Habitat	Lotissement	5 ans	30430	172 000 €
Tremargat	Habitat	Dernier commerce Acquisition et portage d'une propriété bâtie	5 ans	5 500	30 000 €
Tressignaux	Habitat	Projet en extension : Réalisation d'un lotissement dans le bourg avec une densité de 20 logements/ha Acquisition et portage de l'emprise totale	5 ans	9 935	49 675 €

# LES INTERVENTIONS OPÉRATIONNELLES

## 1. Typologies générales des premières interventions

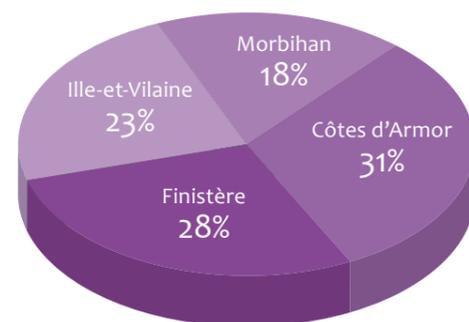
Première année pleine depuis sa création, 2010 a engagé le lancement opérationnel de Foncier de Bretagne. Le travail des services de l'EPF a ainsi oscillé entre la production de conventions-cadres avec les EPCI volontaires, le lancement de conventions opérationnelles en découlant et de premières acquisitions pour le compte des collectivités. Concrètement, nous avons engagé 39 opérations en cette année 2010.

## 2. Territorialisation des interventions de l'EPF



Les collectivités rurales bretonnes sollicitent majoritairement l'établissement public foncier en nombre d'opérations en 2010 démontrant ainsi l'intérêt pour ces dernières de portage foncier à l'identique du milieu urbain. Il est intéressant de noter que nous aurons porté dès 2010, 9 opérations sur le littoral et 1 sur les îles conformément aux objectifs de notre PPI visant à porter l'effort en zone de tension importante. La montée en puissance dans les espaces urbains et périurbains se fait sentir en 2010 même si le nombre relativement faible d'opérations est asynchrone au regard des montants sollicités.

### Répartition par département



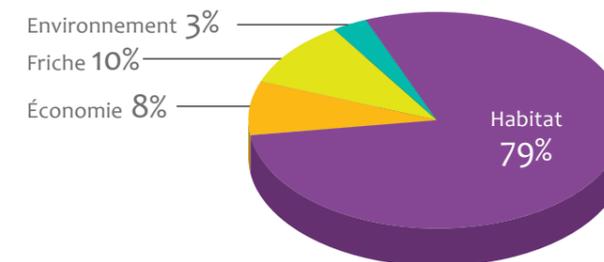
On constate aussi un quasi équilibre territorial car le nombre de sollicitations est à peu près identique entre les départements du Finistère et des Côtes d'Armor suivi de près par celui d'Ille-et-Vilaine. Les collectivités du Morbihan ont un usage Foncier de Bretagne, à ce jour moins important en nombre, même si en valeur cela est très proche.

On constate ainsi qu'en montant engagé, l'ensemble des départements bretons oscillent dans une fourchette assez proche entre 325 545€ pour les Côtes d'Armor et 365 714€ pour le Morbihan d'intervention moyenne. Le département du Finistère a bénéficié cette année de deux opérations de développement économique lourdes d'environ 3,5M€ diffractant de fait le total d'engagements pour l'année 2010. Si l'on retranche ces deux opérations exceptionnelles, on s'approche de la moyenne régionale.

### Répartition en montant / opération / département

	22	29	35	56
<b>Nombre d'opérations</b>	12	11	9	7
<b>Montants engagés</b>	3 614 005 €	6 864 930 €	3 141 000 €	2 560 000 €
<b>Montant moyen par opération</b>	325 545 €	624 084 €	349 000 €	365 714 €

## 3. Typologie des interventions



Il est significatif que l'enjeu « habitat » soit très largement sollicité : plus de 79% pour l'ensemble des collectivités sollicitant l'EPF. Ce chiffre est à mettre en lien avec nos objectifs du PPI qui fixe l'engagement financier de l'EPF à un minimum de 70% de son budget d'acquisition dans cette thématique. Nous sommes pour l'année 2010 au-dessus de nos objectifs stratégiques.

La dynamique démographique concernant l'ensemble du territoire breton, il est logique d'y voir la source de ces sollicitations et de la très forte mobilisation des collectivités locales. Conformément aux missions fixées par son décret de création, l'EPF s'est engagé très fortement à leurs côtés. L'année 2010 s'est soldée par un portage de 2109 logements, au-dessus des objectifs fixés par le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

Concernant l'un des autres objectifs majeurs du PPI de Foncier de Bretagne visant à l'économie de foncier par une densité de logements à l'hectare importante (20 logements/ha en zone rurale pour mémoire), l'année 2010 aura apporté une première contribution forte à ces efforts. C'est une moyenne de 25,81 logements/ha par opération qui aura marqué la première année opérationnelle de l'EPF. Ce qui est au-dessus de nos objectifs mais qui s'explique par des densités très importantes en milieu urbain et périurbain faisant monter la moyenne mais aussi par une très forte compréhension des enjeux fonciers par les élus locaux.



**Exemple d'intervention sur une friche de centre bourg.**  
Le dernier commerce de la commune de St Laurent (22) va être réhabilité en salle de restauration collective pour personnes âgées. Sur le terrain attenant à l'ancienne bâtisse mise en vente, la commune développera, dans le respect du principe de mixité fonctionnelle, un projet de 5 à 6 logements pour personnes âgées, conformément aux besoins recensés. (Source: Foncier de Bretagne)

Il n'en reste pas moins que les interventions moyennes concernant l'économie ou les friches industrielles appellent des mobilisations financières bien supérieures aux opérations d'habitat. Même si en masse globale, l'EPF est intervenu pour plus de 10M€ sur le volet habitat, il est significatif de noter le poids d'opérations de restructuration de friches industrielles ou de portage à destination de l'économie. Ces opérations faibles en nombre sont lourdes en crédits mobilisés.

## 4. Répartition par montants d'opérations

Il importe aussi d'observer la ventilation financière par type de territoires. Ainsi, on constate aisément des coûts d'opérations pour le rural bien inférieurs à ceux des milieux urbains, périurbains, littoraux. En sollicitations majoritaires, le monde rural a un besoin de portage foncier moins lourd financièrement qui correspond au marché de ce secteur. Cependant, au regard du nombre de sollicitations, le monde rural a un besoin important de l'intervention de Foncier de Bretagne.

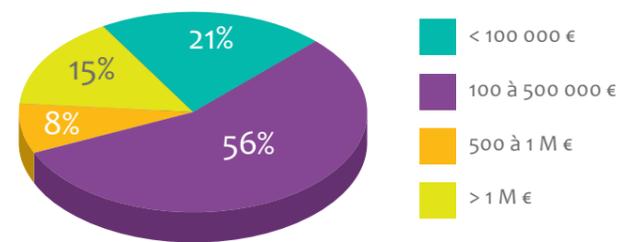
### Répartition en montant / opération / thème

	Habitat	Economie	Espaces naturels	Friches industrielles
<b>Nombre d'opérations</b>	31	3	1	4
<b>Montants engagés</b>	10 709 935 €	2 137 500 €	80 000 €	3 464 500 €
<b>Montant moyen par opération</b>	345 481 €	712 500 €	80 000 €	866 125 €

Concernant les espaces urbains, le nombre d'opérations ira en augmentation dans les années à venir en fonction du nombre de conventions-cadres signées. Cependant, l'observation de l'année 2010 permet de visualiser l'appel de fonds nécessaires pour la réalisation d'opérations dans ce secteur. Si elles sont en nombre de logements plus importantes que dans le monde rural, plus chères au regard de la pression foncière, plus difficiles au regard du renouvellement urbain, elles feront à coup sûr appel de façon plus lourde par opération aux finances de l'EPF en comparaison avec le rural.

Ces 39 opérations nous permettent en outre une visualisation des engagements financiers et des ventilations par tranches financières pour analyser plus finement les besoins de chaque territoire breton.

#### Répartition par montants d'opérations

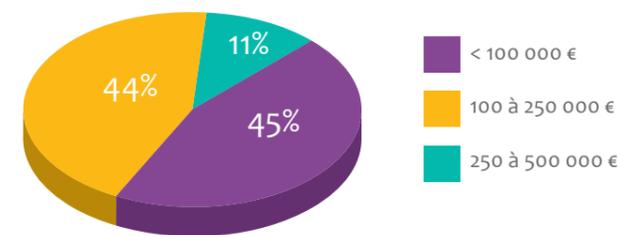


#### Répartition en montant / opération / territoires

	Urbain	Périurbain	Littoral	Rural	Île
<b>Nombre d'opérations</b>	7	4	9	18	1
<b>Montants engagés</b>	7 145 500 €	2 930 000 €	7 045 260 €	2203 905 €	380 000 €
<b>Montant moyen par opération</b>	1 020 785 €	732 500 €	782 806 €	122 439 €	380 000 €

Le constat est net 56% des interventions 2010 ont sollicité un portage foncier entre 100 et 500 000€ démontrant ainsi aisément l'apport de l'EPF pour les petites communes.

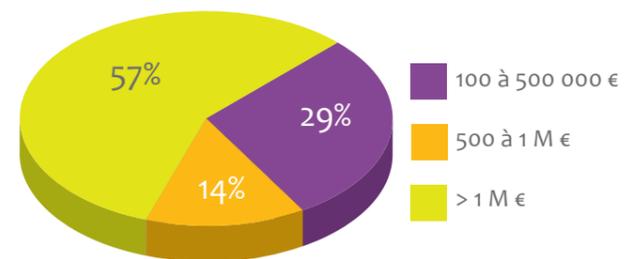
#### Montants des opérations en monde rural



89% des opérations en zone rurale ont fait un appel de fonds inférieur à 250 000€, avec une moyenne par opération de 122 439 €, ces montants correspondent aux opérations en milieu rural, au niveau du marché immobilier moyen relevé. Seulement 11% des opérations ont un niveau financier supérieur, qui correspond à l'acquisition de biens bâtis ou de grandes parcelles en centre bourgs. L'intervention financière moyenne pour une opération d'habitat en zone rurale est de 106 989€ pour l'année 2010.

Il est intéressant de noter qu'en zone littorale, l'appel de Foncier de Bretagne a été important (9 projets) mais surtout que les montants reflètent la pression qui pèse sur ces marchés fonciers. En effet, ce sont près de 782 806 € par opération qui ont été mobilisés dans ce secteur.

#### Montants des opérations en zone urbaine



Les montants supérieurs à 500 000€ sont le fruit de sollicitations issues des zones périurbaines et urbaines. En comparaison, le milieu urbain sollicite moins Foncier de Bretagne (7 opérations) mais pour des montants financiers plus lourds car 57% des sollicitations sont supérieures au 1M€ même si l'intervention moyenne pour de l'habitat en zone urbaine (4 projets) est plus proche des 767 500€ par opération. En zone périurbaine, les montants sont proches puisqu'ils représentent 732 500€ par opération en moyenne. Ainsi, les montants des opérations nous semblent en adéquation avec les moyens propres des collectivités, démontrant l'apport de l'EPF à cette taille de collectivités aussi.

Enfin, il nous est impossible pour cette année de donner les éléments statistiques relatifs au renouvellement urbain ou en extension car nos données statistiques n'ont pas pris en compte ces données sur les premières opérations. Nous mettrons en place les outils nécessaires pour répondre dans le bilan d'activité 2011 à cette question fondamentale.

## PRÉSENTATIONS DES PREMIÈRES CONVENTIONS-CADRES

Les enjeux des conventions-cadres passées entre les EPCI et Foncier de Bretagne se concentrent pour cette première vague de conventions-cadres en trois domaines précis qui sont :

- **L'habitat :**
  - Accompagner l'EPCI pour le développement d'un parc de logements adapté aux demandes du territoire et aux ressources de ses habitants,
  - Participer au rééquilibrage du territoire en matière d'offre de logements au profit des centres-ville et centres bourgs,
  - Prioriser le renouvellement urbain et la densification des villes,
  - Développer une offre de logement qui répond aux critères du développement durable.
- **L'activité économique :**
  - Participer à la remise en état et à la réutilisation des emprises foncières militaires et économiques abandonnées,
  - Répondre à la demande en foncier d'activités (l'économie industrielle, activités tertiaires, offre commerciale...).
- **L'ingénierie :**
  - Accompagner des projets structurants du territoire assurant des fonctions métropolitaines,
  - Effet levier en accompagnement d'une politique foncière déjà à l'œuvre.

Remarque : Les exemples suivants reflètent les conventions dont les bases et principes ont été actés en 2010 et signés en 2011.

### 1. Exemples de projets issus des conventions-cadres

#### Brest métropole océane

- Brest / Ilots République-Cerdan- Keroriou : recomposition d'ilots en hyper-centre avec 30% LLS,
- Gouesnou / Ilot mairie : densification d'une commune avec 3,5ha en plein centre pour de l'habitat,
- Projet métropolitain : appui au développement du technopôle Brest Iroise sur le territoire de Plouzané,
- Les friches militaires : dans la poursuite des reconversions à l'œuvre, l'île Factice, en bord de Penfeld,
- Nouveaux quartiers éco-quartiers : ZAC Fontaine Margot. Brest ou bien ZAC du Rody à Guipavas, deux secteurs majeurs de développement de l'habitat,
- L'Harteloire : Renouvellement urbain d'une friche bâtie localisée stratégiquement au cœur d'un quartier résidentiel riche en équipements et services. Le projet repose essentiellement sur le logement.

#### Cap L'orient

- Restructuration du site de l'Hôpital d'Hennebont pour l'accueil d'une opération d'habitat,
- Opération de renouvellement urbain à Inzinzac-Lochrist sur le site d'anciennes forges pour une opération d'habitat,
- Hennebont : ZAD multi services,
- Quartier de la gare à Lorient dans le cadre de la réflexion globale sur le quartier,

- Requalification du port de commerce de Lorient pour l'accueil d'activités économiques.



Requalification d'une ancienne école en EHPAD sur l'île de Groix (56)  
(Source : Foncier de Bretagne)

#### COCOPAQ

- Opération de développement des bourgs des communes de Rédéné, Clohars-Carnoët, Mellac, Moelan sur Mer ou bien encore Riec,
- Requalification d'une ancienne conserverie à Clohars-Carnoët en bordure de mer,
- Requalification d'un secteur mixte comprenant plusieurs friches à Bannalec dans le secteur gare,

- Requalification du quartier de la gare de Quimperlé pour une large opération de renouvellement urbain vers un pôle multimodal.

### Coglais communauté

- Intervention centrée sur la densification des centres-bourgs et requalification du parc de logement existant sur les communes de l'EPIC,
- Restructuration et extension de la zone d'activités communautaire des Marches de Bretagne au bord de l'A84 avec un objectif d'aménagement durable.

### Lamballe communauté

- Requalification urbaine sur la commune de Noyal où il s'agit de développer une opération d'habitat sur d'anciennes friches,
- Requalification d'un îlot donnant sur le Champ de Foire et les Haras Nationaux de la ville de Lamballe. Cette opération permettra la densification du centre et le déploiement d'une nouvelle offre d'habitat : 30% de logements locatifs sociaux, 20% d'accession sociale avec une densité minimale de 60 lgts/ha,
- Réhabilitation d'un bâtiment propriété de la Compagnie des Filles de la Charité en vue d'y réaliser un projet de maison de retraite EPHAD,
- Accompagner la politique de Lamballe Communauté en matière de préservation des bassins versants nécessitant une maîtrise foncière publique.

### Lannion Trégor agglomération

- Trébeurden : Le Gavel, projet d'habitat mixte en commune littorale, comportant un volet mixité sociale prépondérant,
- Lannion : NodUhel, restructuration d'une friche commerciale et industrielle à proximité du centre-ville pour un projet permettant une mixité fonctionnelle (implantation d'un équipement public, commerces et logements),



Manufacture des tabacs de Morlaix (56)  
(Source : Foncier de Bretagne)

- Développement économique : politique d'acquisitions de foncier bâti et non bâti dans des friches ou zones d'intérêt régional permettant la pérennisation de l'emploi,
- Centres-villes et centres-bourgs : foncier bâti à rénover permettant l'installation d'équipements publics, de logements sociaux ou d'équipements commerciaux.

### Morlaix communauté

- Projet au cœur du bourg de Lanmeur en vue de déconstruire un immeuble délabré pour y implanter environ 16 logements dont 20% en locatif social,
- Guerlesquin envisage de faire appel à l'EPF pour la réhabilitation de maisons anciennes en centre-bourg dans le cadre de sa démarche de labellisation des Petites Cités de Caractère,
- Restructuration de la Manufacture des Tabacs de Morlaix,
- Requalification du quartier de la gare dans la perspective de sa requalification en Pôle d'Echange Multimodal,
- Recherche d'un site pour la création d'un centre d'enfouissement et de traitement des déchets de classe 3.

### Communauté de communes Pays des Abers

- Coat-Méal souhaite faire intervenir l'EPF pour l'acquisition d'une parcelle accueillant déjà du bâti pour y développer un projet d'habitat intergénérationnel en densification,
- Portage d'un projet complexe de restructuration et densification du centre-bourg sous forme de ZAC à Plabennec,
- Veille foncière en agglomération par l'EPF viendrait en complément du dispositif déjà engagé dans le cadre du PLH par l'EPIC,
- Reconquête d'une friche commerciale à Plouguin.

### Communauté d'agglomération du Pays de St-Malo

- La Ville es Nonais, Saint Suliac, Saint Jouan des Guérets souhaitent mobiliser l'EPF pour la densification du tissu existant afin de développer une offre en logement mixte,
- Habitat mixte sur un des derniers sites à proximité immédiate du centre-ville de Cancale sur une emprise de 6 ha,
- Ré-industrialisation des friches des anciennes installations des Pétroles Côtiers à Saint-Malo.

### Communauté de communes Sud Goëlo

- Etables sur Mer avec un projet mixte en commune littorale et soumise à une forte pression foncière en urbanisant un des derniers îlots disponibles en centre-bourg,
- Urbanisation d'une parcelle à Lantic destinée à accueillir un habitat dense (notamment pour personnes âgées) située à proximité directe des commerces et services du centre bourg,
- Requalification du centre de Binic.

### Rennes métropole

- Cesson-Sévigné - Opération Via Silva : extension de l'agglomération à horizon 2040 intégrant la démarche EcoCités, l'Agenda 21 et le développement durable,
- Rennes-Cesson-Sévigné : secteur du Chêne Morand : opération d'extension de zone d'activités couture urbaine avec hameaux d'habitat,
- Rennes : Requalification du centre-ancien dans le cadre de l'OPAH et de la rénovation urbaine ,
- Noyal Chatillon sur Seiche : requalification du centre-ville,
- Rennes – Opération EuroRennes : opération associant urbanisme et déplacements sur une soixantaine d'hectares.

### St-Brieuc agglomération

- ZAC de la Gare à Saint Brieuc (opération mixte de grande ampleur de restructuration urbaine), le projet des Plaines Villes à Ploufragan (éco-quartier de plusieurs centaines de logements) ou bien encore le projet de restructuration de pôle d'activités économiques des Châtelets – Chaffoteaux à Ploufragan...
- Projets de renouvellement urbain en cœur de bourgs (reconversion d'un ancien garage à Hillion, ...),
- Densification de dents creuses dans des secteurs urbains pour des opérations d'habitat (Saint-Brieuc le Tertre Marie Dondaine, Trémuson rue Berlagot...).

### Communauté de communes du Val d'Ille

- Projets de densification de dent creuse dans les centres-bourgs de Guipel et Montreuil le Gast,
- Réalisation de 18 logements locatifs sociaux pour personnes âgées en centre-bourg à la Mézière,
- Requalification de la zone d'activités économiques de la Bourdonnais à La Mézière.

## 2. Convention SAFER-EPF

Foncier de Bretagne et la SAFER œuvreront ensemble pour limiter la consommation d'espace foncier et préserver les surfaces agricoles et naturelles, sans que cette limitation et cette protection ne constituent toutefois un frein au développement local et à la mise en place d'infrastructures.

Malgré cette volonté de limiter la consommation de terres agricoles, des territoires actuellement dédiés à l'agriculture seront urbanisés ou artificialisés. Il est donc nécessaire de concilier le besoin de surfaces nouvelles pour assurer le développement de l'habitat, des activités économiques et des infrastructures sur le territoire régional, avec la pérennisation d'une agriculture dynamique et la préservation des espaces naturels de qualité.

L'impact foncier d'un projet d'urbanisation peut perturber l'équilibre économique et technique d'une exploitation.

Foncier de Bretagne et la SAFER considèrent qu'il est très important d'être en mesure de proposer des possibilités de compensations foncières ou de réinstaller les agriculteurs dont les exploitations sont concernées par les projets d'aménagement, en constituant des réserves foncières par anticipation.

En attendant leur affectation définitive, sauf le cas où un engagement de location à titre précaire a été pris envers le locataire en place au moment de l'acquisition de l'emprise, la SAFER assurera la gestion agricole des terres.

### Champs d'intervention de la convention

- l'échange d'informations relatives aux interventions en cours des deux parties, interventions qui pourraient être amenées à se chevaucher, de façon à travailler de façon cohérente,
- l'étude par la SAFER de l'impact, sur le monde agricole, des projets soutenus par Foncier de Bretagne,
- la recherche de solutions pour diminuer au maximum cet

impact et libérer les emprises foncières, notamment par la recherche de terres de compensation,

- la négociation, par la SAFER, de l'acquisition d'espaces naturels ou agricoles et le recueil de promesses de vente pour le compte de Foncier de Bretagne, tant pour les espaces inclus dans les projets soutenus par Foncier de Bretagne que pour les espaces devant servir de compensation aux agriculteurs en place,
- la substitution de Foncier de Bretagne comme bénéficiaire d'une promesse de vente recueillie au profit de la SAFER, lorsque l'échange d'informations prévu au premier alinéa révèle que les biens ainsi négociés pourraient être utiles à la réalisation des projets soutenus par Foncier de Bretagne,
- l'acquisition et le portage de biens par la SAFER pour le compte de l'EPF, à l'amiable ou par préemption,
- l'éventuel rachat par l'EPF de biens portés par la SAFER et qui s'avèrerait être nécessaire à la réalisation des projets soutenus par l'EPF,
- la gestion par la SAFER de biens agricoles appartenant à l'EPF.

# COMMUNICATION



Conseil d'administration du 18 mai 2011 à Lamballe  
(Source : Foncier de Bretagne)

Le Conseil d'administration de Foncier de Bretagne a souhaité qu'au plus vite l'ensemble des collectivités bretonnes aient connaissance des modalités de saisie de ce nouvel outil foncier.

Ainsi, dès le mois de janvier 2010, Foncier de Bretagne a édité une plaquette de présentation visant à indiquer les critères d'intervention de l'EPF, son mode de fonctionnement, les modalités pratiques pour le saisir. Cette plaquette a été imprimée à plus de 2000 exemplaires et adressée à toutes les communes de Bretagne ainsi que les EPCI, les Conseils généraux, Conseil régional et services de l'Etat en région.

A suivi la mise en ligne du site *foncierdebretagne.fr* permettant à l'EPF de mettre en avant les premières réalisations, marquer sa présence sur le web afin d'offrir les informations au plus grand nombre. Le site connaît une montée en puissance importante puisque l'on constate plus de 15 000 visites à ce jour.



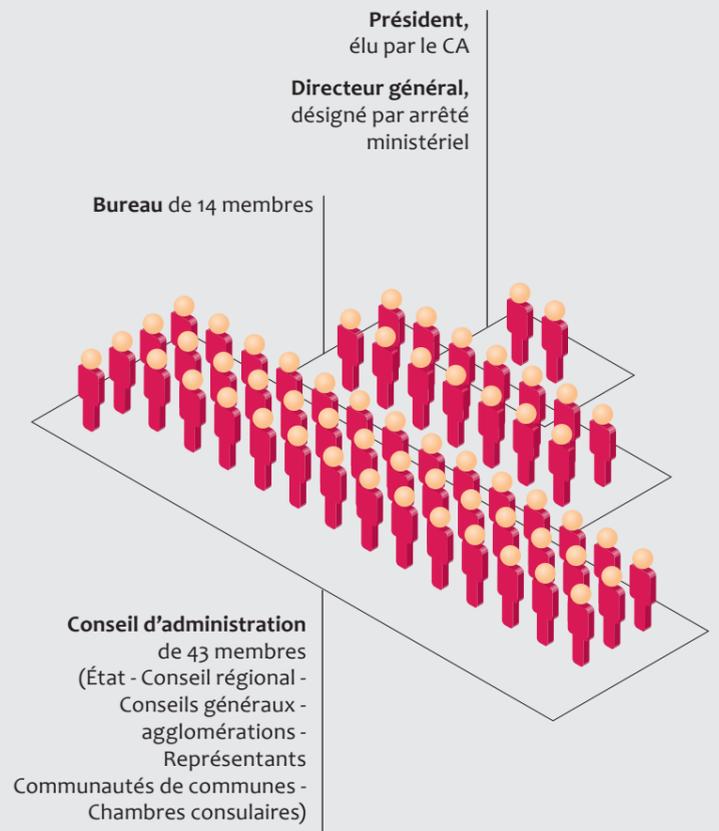
Enfin, notre Programme pluriannuel d'interventions a été édité et va être adressé à nouveau à l'ensemble des EPCI de Bretagne. Notre volonté est de faire partager le diagnostic commun relatif aux problématiques foncières en Bretagne mais aussi que chaque collectivité puisse conserver les critères d'intervention de l'EPF et les comparer en amont avec ses propres projets. Ce document vivant est une boîte à outils aux services de tous.  
A ces productions matérielles, il faut ajouter les rencontres de présentation de l'EPF aux communes, aux EPCI (ADCF, AMF 35)



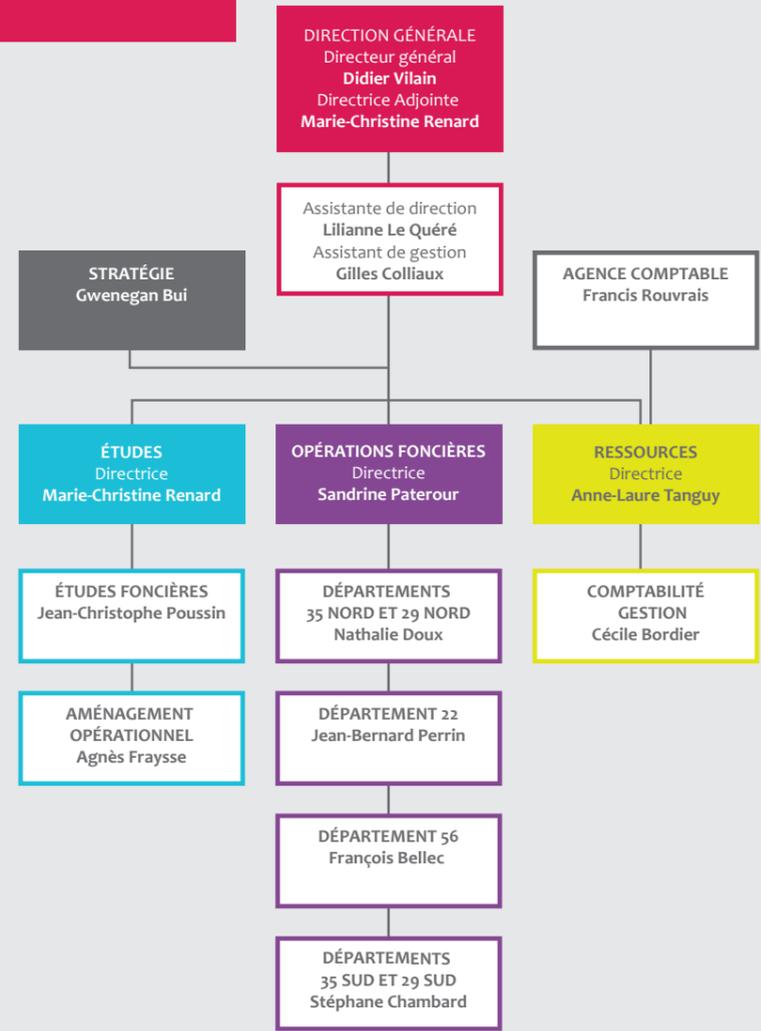
mais aussi plus largement celles avec les professionnels du Foncier (SAFER, Conservatoire du Littoral, ARO HLM, SEM, Ordre régional des notaires, Ordre régional des géomètres, Agences d'urbanisme, Universités).

Notre volonté est de faire partager les valeurs et principes d'actions de l'EPF pour que l'ensemble de la production de foncier en Bretagne soit en résonance.

# GOUVERNANCE ET ORGANIGRAMME

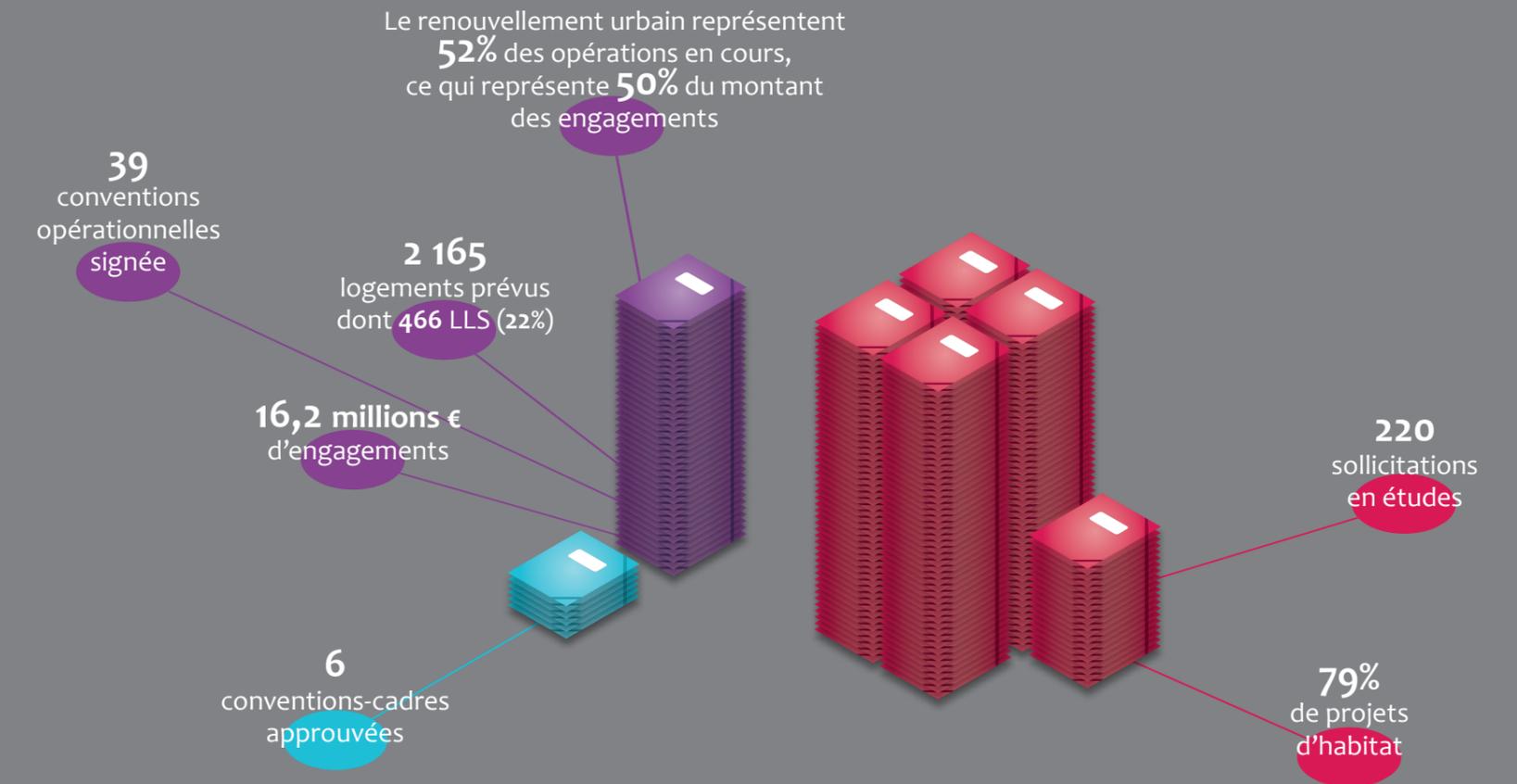


## 1. Gouvernance



## 2. Organigramme

## LES CHIFFRES CLÉS À RETENIR POUR LE RAPPORT D'ACTIVITÉ 2010





## NOUS CONTACTER

---

**FONCIER DE BRETAGNE**  
Établissement Public Foncier  
72 boulevard Albert 1<sup>er</sup>  
CS 90721  
35207 RENNES Cedex 2

Tél. : 02 99 86 79 90  
Fax : 02 99 86 79 95

Métro : Henri Fréville

*Pour plus d'informations  
consulter le site internet  
[www.foncierdebretagne.fr](http://www.foncierdebretagne.fr)*