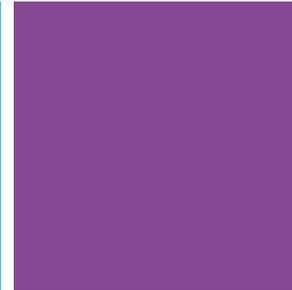
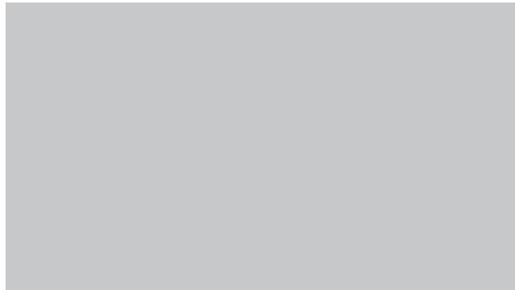


2011

RAPPORT D'ACTIVITÉ



Foncier
de Bretagne 
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

SOMMAIRE

■ Déclinaison du Plan pluriannuel d'interventions 4

- 1. Principaux éléments du PPI 4
- 2. Conventions-cadres : des partenariats installés 6
- 3. L'activité opérationnelle : les débuts de la montée en puissance 9
- 4. Consolidation des ressources et moyens de l'établissement 10
- 5. Les comptes financiers 2011 10

■ Bilan opérationnel 2011 12

- 1. Une année de montée en puissance 12
- 2. Une action au profit de l'ensemble du territoire breton 12
- 3. Une intervention équilibrée territorialement 13
- 4. Un spectre très large sur le montant des opérations 13
- 5. Une intervention très forte sur l'habitat et sur les projets mixtes 15

- 6. Une intervention cohérente avec les besoins de l'habitat 18
- 7. Actions de l'EPF sur le littoral et les îles bretonnes 19
- 8. Des interventions économes en foncier 19

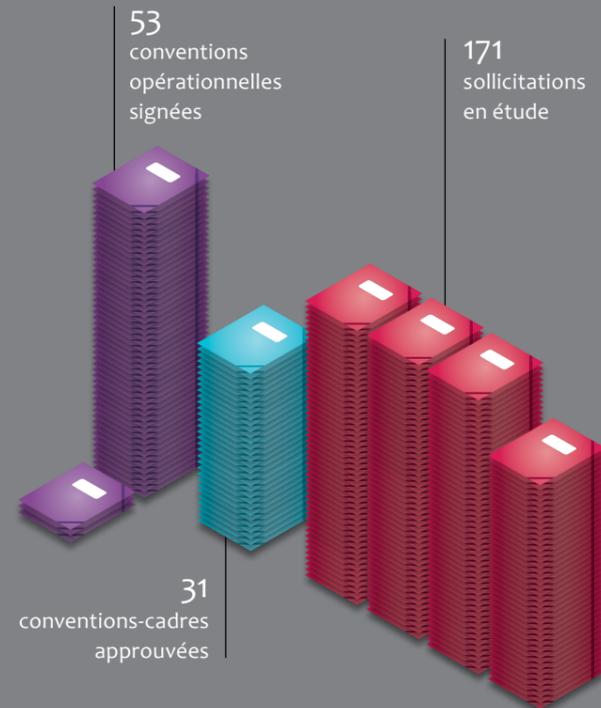
■ Communication 23

- 1. Gouvernance 26
- 2. Organigramme 26

■ Les chiffres clés à retenir pour le rapport d'activité 2011 27

2011 a été la deuxième année de plein exercice de l'Établissement public foncier d'État en Bretagne. Celle-ci a été particulièrement marquée par la pérennisation de ses ressources par l'instauration de la taxe spéciale d'équipement, les premières conventions-cadres signées, et les premières acquisitions réalisées.

Ce travail collectif qui rassemble, en moyenne tous les deux mois, les élus membres du bureau et les représentants de l'État permet une convergence des approches, un consensus régional sur la sobriété foncière, une force collective pour amener les projets à évoluer lorsqu'il semble nécessaire de les retravailler pour entrer dans la grille d'analyse de l'établissement.



Le mot du président



La création de l'Établissement Public Foncier de Bretagne date maintenant d'un peu plus de deux ans.

Nous avons pu constater durant cette période à quel point le foncier était un enjeu crucial pour les collectivités locales, l'État et le monde agricole.

Crucial notamment dans sa maîtrise pour pouvoir accueillir chaque année 25 000 nouveaux bretons et les activités économiques nécessaires au dynamisme de notre territoire. Crucial dans la maîtrise de la sobriété foncière pour préserver nos deux richesses que sont les terres agricoles et les espaces naturels. Crucial dans la maîtrise du renouvellement urbain pour proposer des modes de « vivre en ville et en bourg » à proximité des services et des commerces. L'action opérationnelle de Foncier de Bretagne s'est inscrite pleinement dans ces enjeux, ses instances délibératives étant devenues l'un des lieux de la construction de cette culture commune.

Les 31 conventions-cadres signées entre l'EPF et les intercommunalités en 2011 incarnent ce partenariat, ces enjeux partagés. Renouvellement urbain en lieu et place de l'extension, densité minimale des projets à 20 logements par hectare en milieu rural et évidemment plus en zone agglomérée, mixité sociale et/ou fonctionnelle dans toutes les opérations, requalification prioritaire des zones d'activités... des critères strictes mais des critères justes. Des critères qui permettent à la Bretagne de progresser dans son économie du foncier, d'avancer dans sa préservation, des critères qualitatifs qui participent à faire grandir la Bretagne sans la dénaturer.

Les 54 conventions opérationnelles de 2011 font vivre ces engagements. Les 47,8 millions d'euros engagés par l'EPF sur ces projets concrets participent à ce mouvement collectif. C'est ce que nous voulions faire de l'EPF en Bretagne : un outil efficace, utile à tous et propriété de tous, acteur de la Bretagne d'aujourd'hui et de demain. Après deux ans d'existence, ce bilan d'activité démontre que nous sommes sur la bonne voie.

Daniel CUEFF
Président du Foncier de Bretagne

Le mot du directeur général



À plein régime

La seule chose que nous n'aurons pas économisée en cette année 2011, c'est notre énergie à déployer avec encore plus de force l'action de l'Établissement Public Foncier d'État en Bretagne.

Cette année a été marquée plus particulièrement par le déploiement des conventions cadres qui permettent aux territoires de bénéficier de l'action de l'EPF dans un cadre de sobriété foncière et de redynamisation des bourgs et des villes.

Ces conventions cadres ont débouché sur une appétence croissante des collectivités pour des actions concrètes sur leur territoire.

C'est ainsi que 54 conventions opérationnelles ont été conclues, 37 actes d'acquisition, un nombre toujours plus conséquents de sollicitations, de procédures de négociations en cours font d'un établissement de deux ans un outil majeur aux services des collectivités bretonnes,

Mais agir rapidement implique tout de même un temps de réflexion en amont. C'est tout le rôle des études préalables que nous menons avec les collectivités sollicitantes.

Le travail de l'EPF est évidemment le fruit des réflexions, propositions des administrateurs de l'EPF au sein du bureau et du conseil d'administration, permettant de construire l'action de Foncier de Bretagne à la fois dans la durée mais également dans la réactivité aux enjeux locaux.

2011 a été également l'année des quartiers de gare. En effet, en accompagnement des projets initiés par les collectivités visant à optimiser l'effet de la ligne à grande vitesse Paris-Rennes et la modernisation des lignes Rennes-Brest, Rennes-Quimper, l'EPF aura signé 13 conventions opérationnelles sur la rénovation des quartiers de gare. Ces conventions visent à requalifier ces quartiers de gare, parfois dégradés, souvent fatigués. Projets de mixité fonctionnelle, de requalification urbaine, ils incarnent la volonté commune de lier développement économique et urbanisation raisonnée.

Ce document précise l'ensemble de notre action 2011, analyse les grands équilibres financiers, rend compte des opérations par strate de communes, par typologie de territoires, le nombre de logements portés, les surfaces consommées. Ce bilan d'activité vous permettra de visualiser point par point que notre action s'inscrit totalement dans le cadrage du PPI, que notre action collective participe à l'enjeu de sobriété foncière réclamée par tous les acteurs bretons.

Le cap est fixé. À nous tous d'amplifier nos efforts.

Didier VILAIN
Directeur général

DÉCLINAISON DU PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS

1. 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 oeuvre 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 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, etc. 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, et davantage en milieu périurbain et urbain.

• 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 mixité 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 centre-bourg 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 les opérations favorisant un rapprochement habitat – bassin d'emploi. Il privilégiera les opérations permettant un accès mode doux aux commerces, services, etc. Les opérations devront respecter la réglementation énergétique en vigueur au moment de la livraison des bâtiments neufs et, a 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, de requalification de friches, d'utilisation des dents creuses et du bâti inoccupé. À titre dérogatoire, il pourra intervenir sur les extensions de zones en visant l'exemplarité dans la mesure où il s'agit de projets d'importance régionale.

• 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

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 dégradations et qui font l'objet d'un classement ;

- L'intervention pour la constitution et la préservation 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.

2. Conventions-cadres : des partenariats installés

L'EPF propose deux grands types de conventionnement :

- **La convention cadre** (anticipation foncière) : document stratégique et programmatique calé sur la durée du PPI. Elle est conclue en priorité avec les Établissements publics de coopération intercommunale 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) : déclinaison de la convention-cadre, elle est conclue avec le porteur de projet.

À travers ces conventionnements, 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

	Nature juridique du groupement	Population totale
CA de Saint Briec (CABRI)	CA	113 147
CC Lamballe Communauté	CC	24 970
CC de Guingamp	CC	22 516
CC du Pays de Lanvollon - Plouha	CC	14 544
CC Le Leff communauté	CC	12 900
CA de Lannion Trégor	CA	53 052
CC du Sud Goëlo	CC	13 341
CC du Pays de Belle Isle en Terre	CC	5 791
CC du Pays d'Iroise	CC	41 851
CU de Brest Métropole Océane	CU	221 600
CC de Plabennec et des Abers	CC	36 489
CC du Pays de Douarnenez	CC	20 960
CC du Pays de Quimperlé	CC	51 535
CC de Concarneau Cornouaille	CC	47 925
CA du Pays de Morlaix	CA	64 882
CA Rennes Métropole	CA	389 665
CC du Coglais	CC	10 494
CC du Pays de Montfort	CC	21 277
CC de la Baie du Mt St Michel, Porte de Bretagne, Canton de Pleine Fougères	CC	7 817
CC au Pays de la Roche aux Féés	CC	25 444
CC du Val d'Ille	CC	17 068
CC du Canton du Grand Fougeray	CC	4 497
CA de Saint Malo Agglomération	CA	80 802
CC de la Presqu'île de Rhuys	CC	12 725
CA du Pays de Lorient	CA	188 280
CC du Pays de Guer	CC	10 338
CC de Blavet Bellevue Océan	CC	14 727
CC du Pays de Josselin	CC	11 655
CC Pontivy	CC	44 662
total		1 584 954

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

L'année 2011 a été mise à profit pour consolider nos relations avec les EPCI de Bretagne et engager un grand nombre de conventions-cadres permettant ainsi de faire converger de manière cohérente et partagée les besoins des collectivités et les exigences qualitatives de l'EPF.

S'appuyant sur la spécificité intercommunale de la Bretagne et la couverture de l'ensemble de son territoire, Foncier de Bretagne a trouvé des partenaires légitimes et affirmés souhaitant un conventionnement rapide et engageant pour les deux parties.

31 communautés ont donc signé une convention-cadre en 2011. Ces 31 collectivités représentent plus de 50 % de la population bretonne couverte par un tel document, soit 1 584 954 bretons.

Ce conventionnement permet de sensibiliser l'ensemble des maires membres des conseils communautaires aux enjeux de préservation du foncier en articulation avec les politiques publiques déjà à l'oeuvre (à travers SCOT, PLH, contrats de pays...). Il engage une stratégie foncière locale mettant en cohérence les différents outils juridiques et de portage foncier à disposition des collectivités. Il accroît la cohérence de l'action publique sur l'ensemble du territoire communautaire permettant une transparence des procédures, la recherche

d'une maîtrise des marchés fonciers locaux, une approche collective des politiques de logement et d'urbanisme. La convention-cadre permet, dans la mesure du possible, la création de fonds d'interventions foncières des EPCI permettant d'amplifier l'effort de maîtrise foncière et des prix sur le périmètre des EPCI concernés. Cet effort conjugué est un facteur d'accélération de la maîtrise publique du foncier qui permet également de massifier l'intervention.



Signature convention-cadre avec Lanvollon-Plouha (Source : EPF)



Signature convention-cadre entre Brest Métropole Océane et l'EPF (Source : Le Télégramme)

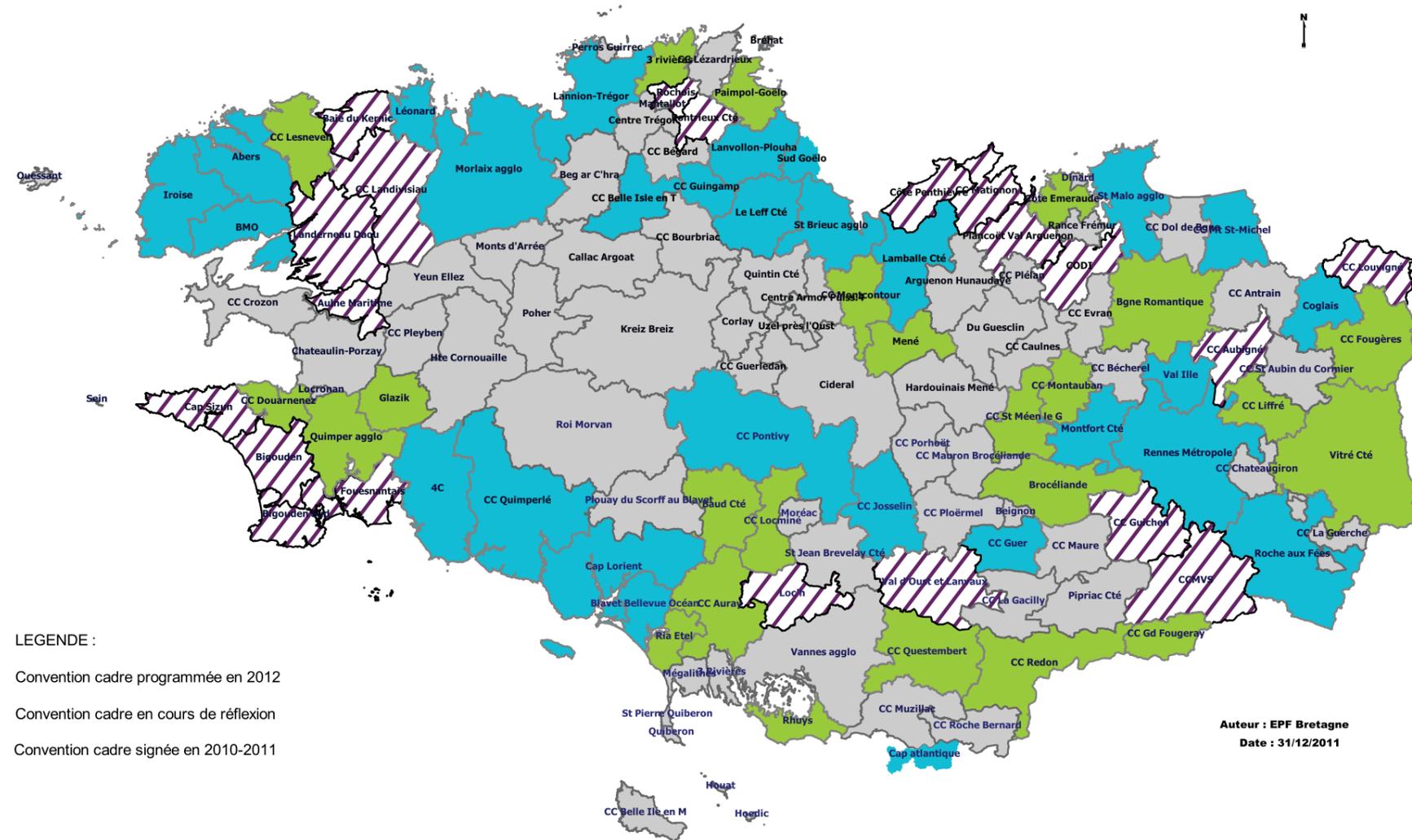


Signature convention-cadre avec Josselin communauté (Source : Ouest-France/Richard Moriuser)



Signature convention cadre entre Rennes Métropole et EPF (Source : EPF)

Conventions-cadres de 2010 à 2012



3. L'activité opérationnelle : les débuts de la montée en puissance

L'exercice 2011 a été marqué à la fois par les débuts de la montée en puissance de l'activité opérationnelle et la consolidation des ressources et moyens de l'établissement.

Les conventions opérationnelles

En 2010, l'EPF a approuvé 37 conventions opérationnelles représentant 21,22 millions d'euros.

En 2011, ce sont 54 conventions opérationnelles qui ont été approuvées, représentant 47,82 millions d'euros, soit une augmentation de 125 %.

Par rapport aux prévisions, on constate que le volume total conventionné fin 2011 est proche des hypothèses du PPI (69 millions d'euros, pour 80 millions d'euros prévus dans le PPI).

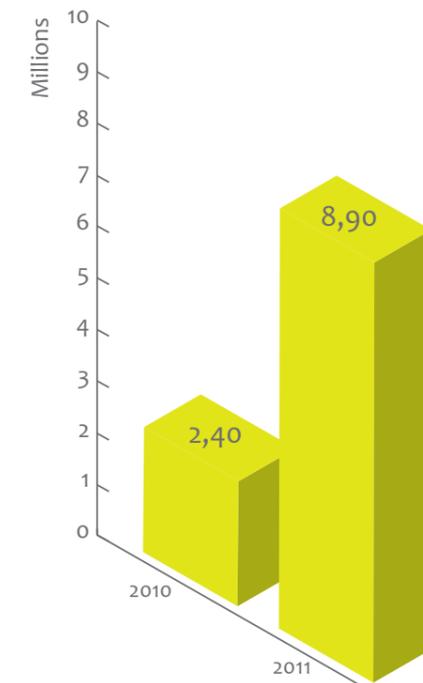
Conventions opérationnelles approuvées		
Années	Prévu en PPI	Activité
2010	40,00 M€	21,22 M€
2011	40,00 M€	47,82 M€
Total	80,00 M€	69,04 M€

Les dépenses relatives à ces opérations engagées
En 2011, l'EPF a signé 37 actes d'acquisition, représentant 6,5 millions d'euros d'acquisitions foncières, soit une variation de +171 % par rapport à 2010.

Ce montant comprend à la fois le coût des acquisitions ainsi que tous les frais liés aux opérations (frais de notaire, géomètres, impôts fonciers, travaux, etc.) qui sont ensuite répercutés sur le prix de cession. En 2011, un marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage en matière de dépollution/déconstruction a été conclu par l'EPF. Ces études s'étendent des pré-diagnostic techniques (coûts non refacturés à la cession) jusqu'au suivi des travaux.

En outre, il faut noter que l'EPF a été amené à concentrer son intervention sur des opérations de plus en plus complexes et à privilégier le renouvellement urbain. Cela suppose des temps de négociation plus longs, un nombre relativement important de comptes de propriété par opération et donc un rythme de réalisation des dépenses plus progressif que ce qui avait été initialement prévu dans le PPI.

Stocks fonciers



Rythme de réalisation des opérations approuvées						
EN DÉPENSES	N	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5
Hypothèses PPI	15 %	40 %	40 %	5 %		
Opérations approuvées en 2010*	11 %	13 %	39 %	21 %	11 %	5 %
Opérations approuvées en 2011*	8 %	20 %	40 %	14 %	10 %	8 %

* sur la base d'échéanciers prévisionnels, régulièrement révisés

Réalisation de la première cession

L'EPF a réalisé sa première vente (Saint-Laurent) au cours du dernier trimestre 2011. Le prix de cession, de 40 861 € HT, a été déterminé à partir des coûts de revient supportés par l'EPF tout au long du portage (coût d'acquisition du terrain, frais de notaires, hypothèques, impôts fonciers, etc.) Il est actualisé sur la base d'un taux de portage de 1 % car il s'agit d'une opération en renouvellement urbain (2 % pour une opération en extension).

Le coût final supporté par la commune de Saint-Laurent se limite aux frais d'actualisation, soit 961€.

La municipalité rachète les murs du café - Saint Laurent

Lundi 06 juin 2011

Le rachat des murs du café Le Jaudy à Foncier de Bretagne a été prévu au budget primitif 2011. Ce bien a été acquis à la demande de la municipalité en janvier 2010 par Foncier de Bretagne pour un montant brut de 35 200 €. Avec tous les frais afférant à cette acquisition, le montant net vendeur est de 41 971€. Afin de mener à bien la réalisation de cette opération le conseil municipal donne son accord, à l'unanimité, sur ce rachat et sur les modalités s'y attachantes.

(Source : Ouest France 06/06/11)

4. Consolidation des ressources et moyens de l'établissement

La stabilisation des ressources

- **La mise en place de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE)**
Suite à la consultation menée auprès des EPCI fin 2010, le conseil d'administration a validé les résultats lors de sa réunion du 28 janvier 2011 et voté un produit de **19,32 millions d'euros**.

En 2011, cette taxe habituellement encaissée par douzièmes a été versée à l'EPF à compter du mois de juin.

- **Les subventions de démarrage**

L'EPF a continué à percevoir les subventions de démarrage des collectivités accordées en 2010, en l'absence de TSE, conformément aux engagements de ces dernières lors de sa création.

Les subventions de démarrage

SUBVENTIONS DE DÉMARRAGE	Montant notifié	Montants perçus			
		2009	2010	2011	À percevoir
État	1 000 000		1 000 000		0
Conseil régional	3 000 000	500 000	2 500 000		0
Conseils généraux	2 000 000		425 000	425 000	1 150 000
Communautés d'agglomération	947 926	30 000 €	553 074	78 794	286 058
TOTAL	6 947 926	530 000	4 478 074	503 794	1 436 058

Pour mémoire, les subventions de l'État (1 million d'euros) et de la Région (3 millions d'euros) ont été perçues en totalité sur 2009/2010. Les départements (2 millions d'euros au total) ont choisi d'échelonner le versement de leur subvention sur 5 exercices à compter de 2010. Parmi les agglomérations (près de 1 million d'euros au total), certaines ont versé la totalité de leur subvention en 2010, d'autres échelonnent leur versement jusqu'en 2014.

Sur l'exercice 2011, l'EPF a perçu près de **0,5 million d'euros** de subventions.

5. Les comptes financiers 2011

Le résultat de l'exercice provient, pour sa quasi-totalité, du résultat d'exploitation. Celui se décompose ainsi :

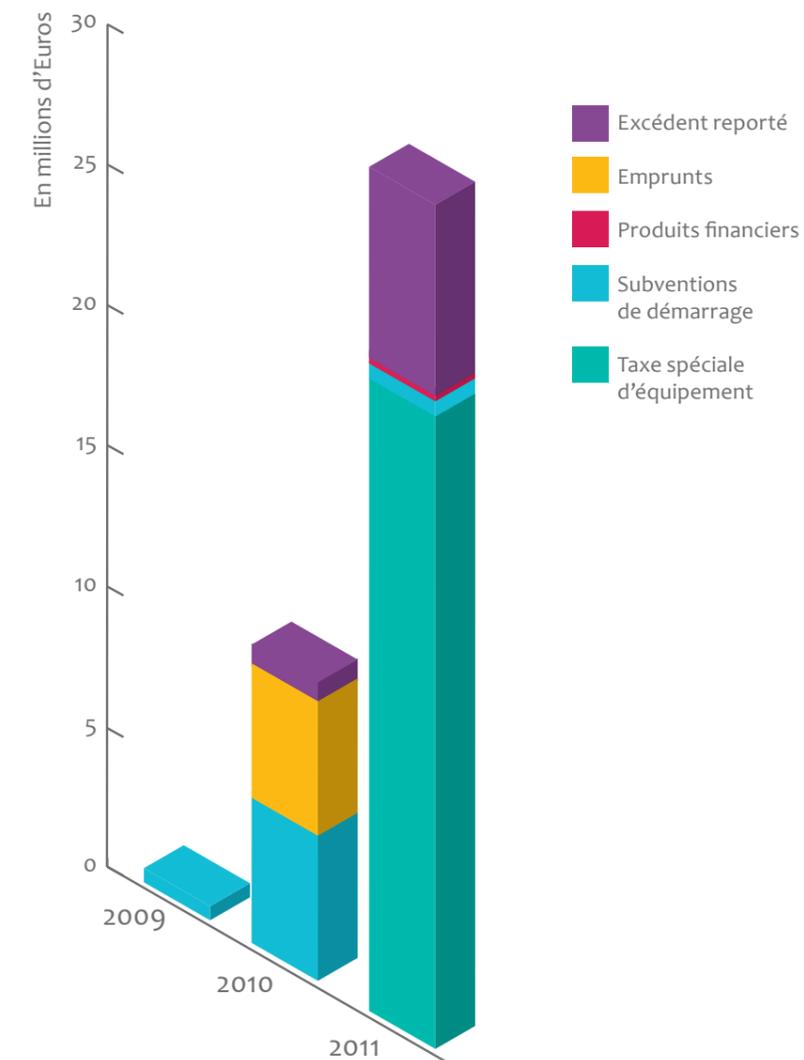
- les produits d'exploitation de 19,9 millions d'euros sont essentiellement composés de la TSE (à 97 %) ;
- les charges d'exploitation liées à la structure représentent 1,48 million d'euros ;
- les charges d'exploitation liées à l'activité opérationnelle, avant neutralisation des stocks, s'élèvent à 6,48 millions d'euros ;
- à ce stade, le bilan produits/charges d'exploitation s'élève à 11,9 millions d'euros ;
- les charges liées à l'activité opérationnelle sont neutralisées par la variation des stocks (-6,5 millions d'euros). Cette variation s'établit de la façon suivante :

$$\begin{aligned} \text{Variation des stocks} &= \text{stock initial} - \text{stock final} \\ \text{Variation des stocks} &= \text{sortie de stocks (cessions)} - \text{entrée de stocks (acquisitions)} \end{aligned}$$

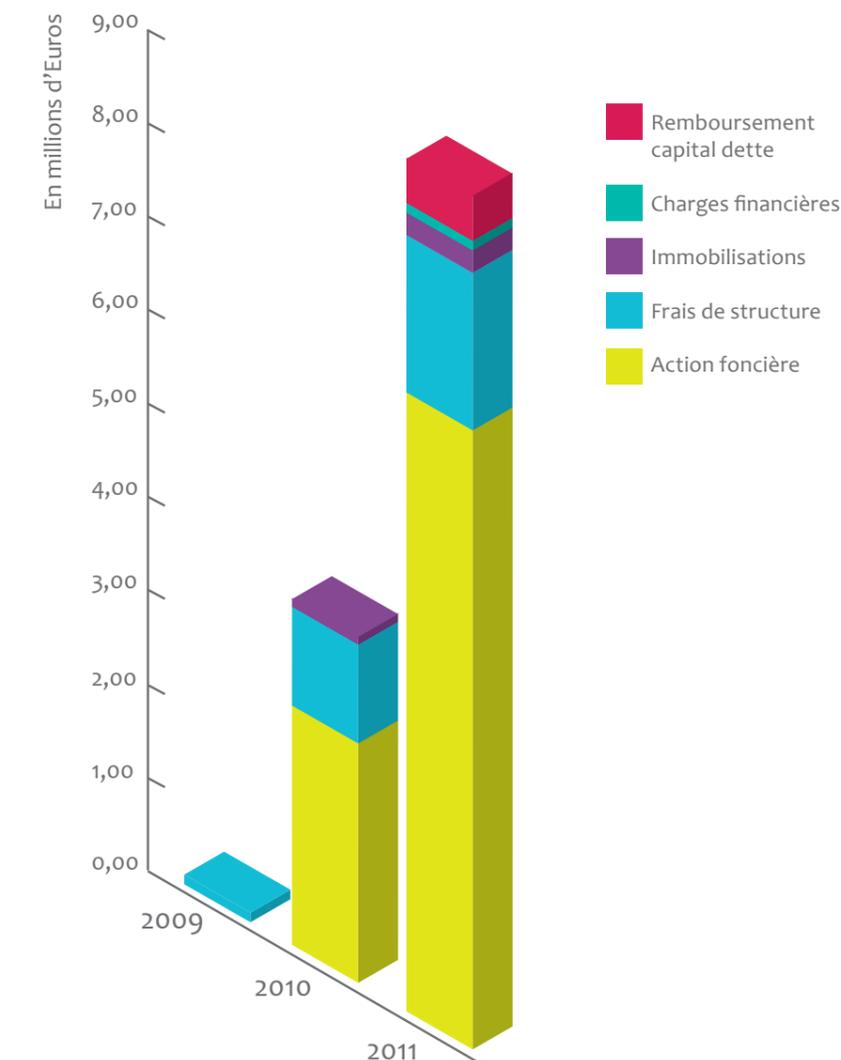
Ainsi, tant que les cessions resteront marginales, les charges d'exploitation opérationnelles demeureront quasi-nulles et le résultat d'exploitation restera essentiellement bénéficiaire du montant perçu par la TSE.

Après prise en compte de la variation des stocks, le résultat s'élève donc à +18,5 millions d'euros.

RECETTES



DÉPENSES



BILAN OPÉRATIONNEL 2011

1. Une année de montée en puissance

2011 a été la deuxième année de plein exercice de l'Établissement public foncier d'État en Bretagne. Celle-ci a été particulièrement marquée par la pérennisation de ses ressources, par l'instauration de la taxe spéciale d'équipement. Les premières conventions-cadres ont été signées, et les premières acquisitions réalisées.

L'appétence des collectivités bretonnes à maîtriser leur foncier s'est traduite par un nombre considérable de sollicitations à l'EPF (171 sollicitations sur l'année 2011) générant de nombreuses réunions de travail avec ces collectivités et d'études préalables.

Il importe de rappeler que l'ensemble des dossiers sont étudiés, analysés et débattus au sein des conseils d'administration pour les conventions-cadres, et du bureau pour chaque convention opérationnelle.

Ce travail collectif qui rassemble, en moyenne tous les deux mois, les élus membres du bureau et les représentants de l'État permet une convergence des approches, un consensus régional sur la sobriété foncière, une force collective pour amener les projets à évoluer lorsqu'il semble nécessaire de les retravailler pour entrer dans la grille d'analyse de l'établissement.

La logique est de ne pas rejeter mais d'aider à faire progresser chaque projet. Ainsi, un projet peut être étudié à plusieurs reprises avant d'être accepté par le bureau.

C'est ainsi que l'EPF a signé 53 conventions opérationnelles,

soit une augmentation de 27 % du nombre de projets par rapport à 2010.

Au-delà de cette progression, l'année 2011 a également été marquée par le type de projet validé par le bureau et le conseil d'administration. En effet, les enjeux de moindre consommation foncière et la priorisation de la reconquête des lieux aménagés se sont traduits par une part massive d'intervention de l'EPF sur les projets de centre-bourg/ville en renouvellement urbain.



Gare de Guingamp
(Source : EPF)

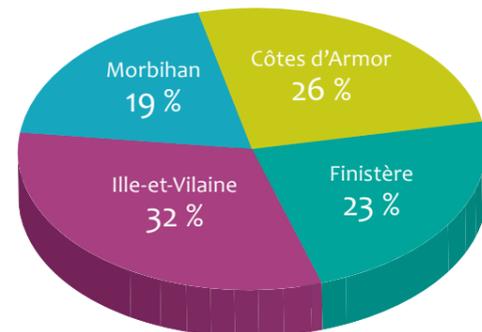
S'ajoute à cela une participation importante concernant les projets de « quartier de gare », projets initiés par les collectivités pour accompagner les impacts positifs de la

modernisation du réseau ferroviaire breton (LGV Paris-Rennes, modernisation des lignes Rennes-Brest, Rennes-Quimper). C'est ainsi que l'EPF a signé 13 conventions opérationnelles sur ce thème, conventions faisant la part belle à la mixité sociale et fonctionnelle et permettant d'optimiser l'arrivée de la LGV en Bretagne.

2. Une action au profit de l'ensemble du territoire breton

La pression foncière est une réalité sur l'ensemble du territoire régional. Peu de territoires en sont exemptés. L'habitat est au cœur des préoccupations quotidiennes de toutes les collectivités bretonnes. Face à la nécessité d'accompagner dans de bonnes conditions le regain démographique de la Bretagne, la quasi-totalité de la région se retrouve devant la nécessité

Nombre de dossiers par départements



de construire, rénover, proposer des conditions de logements, de développement économique pour répondre aux besoins.

C'est l'une des raisons qui amène de très nombreuses collectivités bretonnes à faire appel aux services de l'Établissement Public Foncier. Cette volonté de développer l'habitat implique une mobilisation très forte qui se ressent sur l'ensemble des départements.

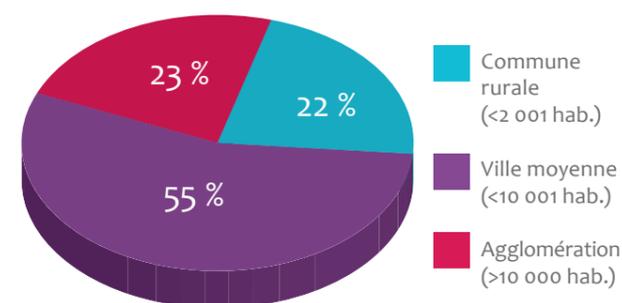
On peut noter que sur deux années d'activité, les collectivités morbihannaises sollicitent un peu moins l'EPF que les autres. Il ne s'agit évidemment là que d'une première approche temporelle ; un bilan réel ne pourra, à notre sens, être fait qu'à la fin de l'année 2012.

3. Une intervention équilibrée territorialement

L'Établissement Public Foncier est un outil foncier au service de toutes les collectivités.

Le Programme Pluriannuel d'Interventions approuvé en 2010 a rappelé avec force la vocation de l'EPF : un outil au service de toutes les strates de collectivités, de tous les territoires de

Interventions EPF par type de territoire



Bretagne, sans exclusive. Ainsi, l'analyse de la territorialisation des interventions de l'EPF, selon le niveau de collectivités, s'est imposée comme indicateur de gestion en s'appuyant sur les critères démographiques.

Sur les 53 opérations, 29 concernent les villes moyennes, 23% les agglomérations, 22 % les communes rurales. Ces statistiques démontrent, chiffres à l'appui, l'utilisation par tous, des services de l'EPF. Plus de la moitié des interventions viennent conforter le maillage urbain breton et, dans des proportions analogues, le temps passé sur les projets des communes rurales comme ceux des agglomérations est quasi égal. En 2011, les préconisations du PPI ont bien été confirmées.

De manière générale, l'apport en conseil et ingénierie de l'EPF est beaucoup plus important sur les collectivités rurales et moyennes que sur les aires métropolitaines.

La convention signée avec la SAFER a organisé notre collaboration et réglé les modalités de fonctionnement permettant complémentarité d'action et mise à profit d'une ingénierie adaptée.

4. Un spectre très large sur le montant des opérations

L'observation de la ventilation financière par strate de collectivités permet d'affiner l'analyse concernant les besoins des territoires et de comparer les effets de portage de l'EPF selon ces derniers. À la création de l'Établissement Public Foncier, de nombreuses questions et interrogations s'étaient élevées quant à l'usage futur de l'établissement et le service rendu ou pas à l'ensemble des collectivités bretonnes. Année après année, l'EPF est devenu un outil sachant mettre ses moyens au service de toutes les collectivités et moduler son portage foncier, par conséquent son intervention financière,

en fonction de la nature des territoires sollicités et de la taille des opérations.

Dès 2010, on a certes constaté une plus forte mobilisation financière par opération en zone urbaine qu'en zone rurale. Ceci s'explique par un coût du foncier bien supérieur en zone urbaine (toutes les études confirment ce fait). Mais il faut remarquer qu'en 2011, ce sont les villes moyennes qui ont majoritairement bénéficié des services de l'EPF.

L'une des explications plausibles provient de la poursuite de la périurbanisation de la Bretagne et de la très forte attractivité résidentielle de ces territoires, au détriment de villes-centres. Sur la dernière période étudiée, celles-ci continuent en majorité de perdre des habitants.



Bréhand Côtes d'Armor
(Source : EPF)

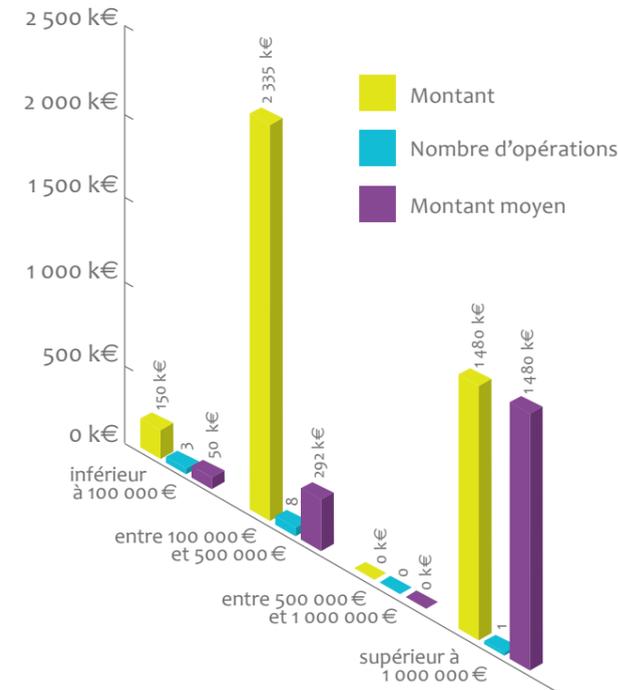
Communes de moins de 2 000 habitants

Les résultats 2011, à l'instar de ceux de 2010, confirment que les communes rurales se sont emparées des possibilités d'interventions foncières au même titre que les grandes agglomérations.

Il est intéressant de noter que les communes rurales ont fait appel à l'EPF pour des opérations oscillant entre 10 000 et 500 000€. Ces niveaux de coût d'opérations sont en lien direct avec les moyens financiers de ces dernières.

Ces opérations sont conformes au prix du marché de l'immobilier dans ces secteurs, notamment dans les opérations qui intègrent du bâti avec un coût moyen de 292 K€ par opération.

Une exception en 2011 concerne une opération lourde de plus d'1 million d'euros. Celle-ci démontre la capacité de l'EPF à porter des projets très lourds pour les petites communes, toujours en lien cependant avec les EPIC et la stratégie cohérente de développement de l'habitat dans ces périmètres institutionnels.

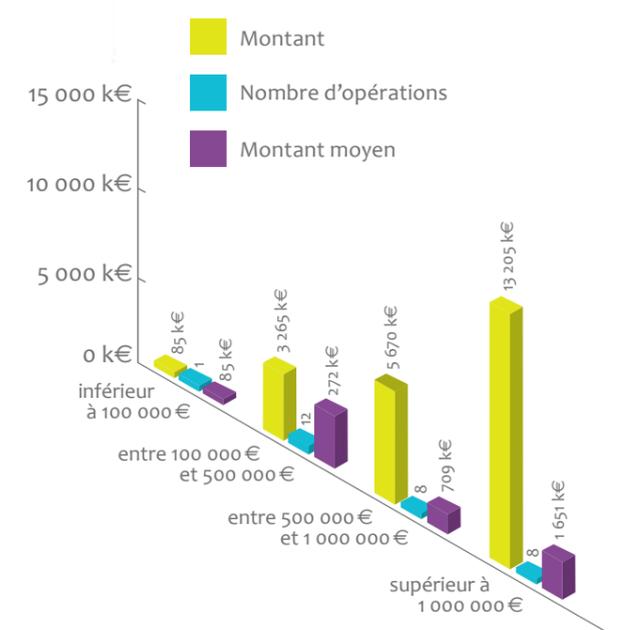


Villes moyennes

Ce sont des villes de moins de 10 000 habitants. Cette strate de communes a fait un appel conséquent aux services de l'EPF en 2011 : 29 opérations au total, soit 54,7 % des opérations globales.

À nouveau c'est entre 100 à 500 000€ que l'on retrouve le plus grand nombre de sollicitations qui correspondent à des opérations de rachat de bâtis anciens en centre-bourg pour des opérations de logement. Mais dans cette strate de communes, les opérations plus lourdes, supérieures à 500 000€ et au million d'euros pèsent sur l'ensemble du bilan et donnent une indication pour les années à venir des coûts et taille des opérations. Les opérations de rachat d'îlots bâtis, de plusieurs maisons en centre-bourg font augmenter mécaniquement les besoins financiers pour réussir de telles opérations.

En effet, en cumulé, l'EPF a porté 16 opérations d'un montant supérieur à 500 000€ en 2011. Les critères de densité étant plus élevés dans ces territoires, les projets sont automatiquement plus importants et donc plus coûteux.

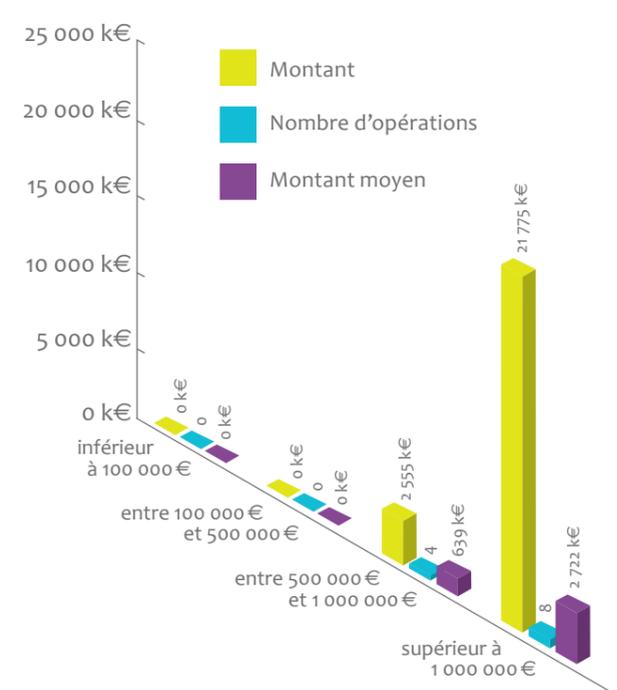


Agglomérations

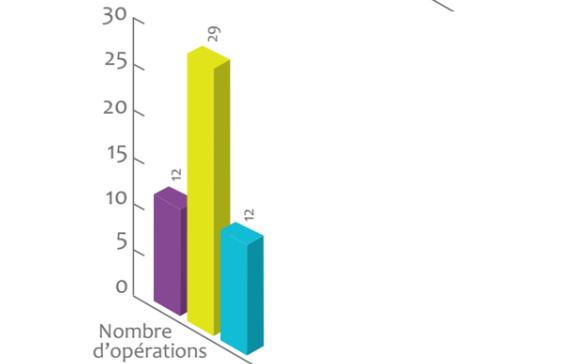
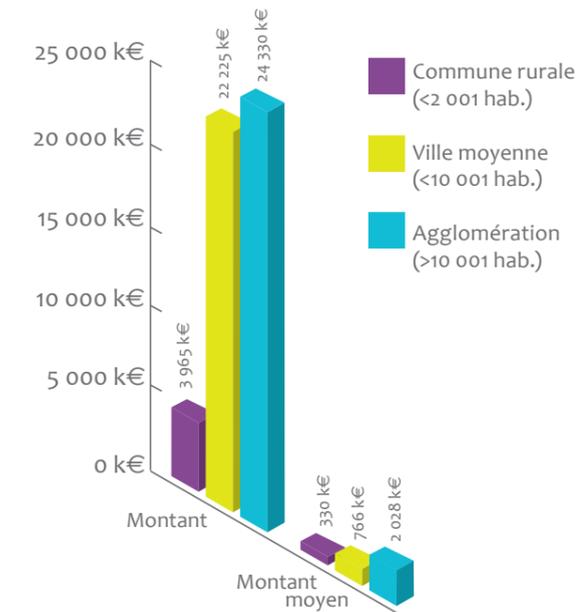
En nombre de logements conventionnés, les agglomérations sont évidemment porteuses des projets les plus importants. Ainsi, en 2011, 8 projets sur 12 ont mobilisé plus d'1 million d'euros. Il importe surtout de constater que les projets moyens oscillent autour de 2,7 millions d'euros alors que, pour les villes moyennes, le coût moyen dans la strate supérieure au million d'euros est de 1,6 million d'euros. Ampleur des projets, coût du foncier, difficultés des opérations : à nouveau en 2011, l'EPF est venu apporter sa contribution aux efforts des collectivités pour le développement de leur maîtrise foncière.

En conclusion, en nombre d'opérations, ce sont les villes moyennes qui sollicitent le plus l'EPF.

La part des communes rurales est toujours conséquente mais, évidemment, en nombre de logements inscrits dans les conventions opérationnelles, la donne est inversée au profit des agglomérations et villes moyennes.



Répartition des interventions par type de territoires



5. Une intervention très forte sur l'habitat et sur les projets mixtes

L'Établissement public foncier d'État a pour mission première, fixée par son décret de création du 8 juin 2009, de développer l'habitat économe en foncier en Bretagne. Il est au service des collectivités pour remplir cet objectif commun, considéré par l'État et le conseil d'administration, comme prioritaire. Cependant, le décret régissant l'activité de Foncier de Bretagne autorise aussi ce dernier à agir en direction du développement économique, de la préservation des espaces naturels et de l'agriculture périurbaine. Ces possibles ne devant pas mobiliser une part trop conséquente des ressources financières à disposition de l'EPF.

Cette directive habitat a été au coeur des préoccupations quotidiennes de l'EPF.

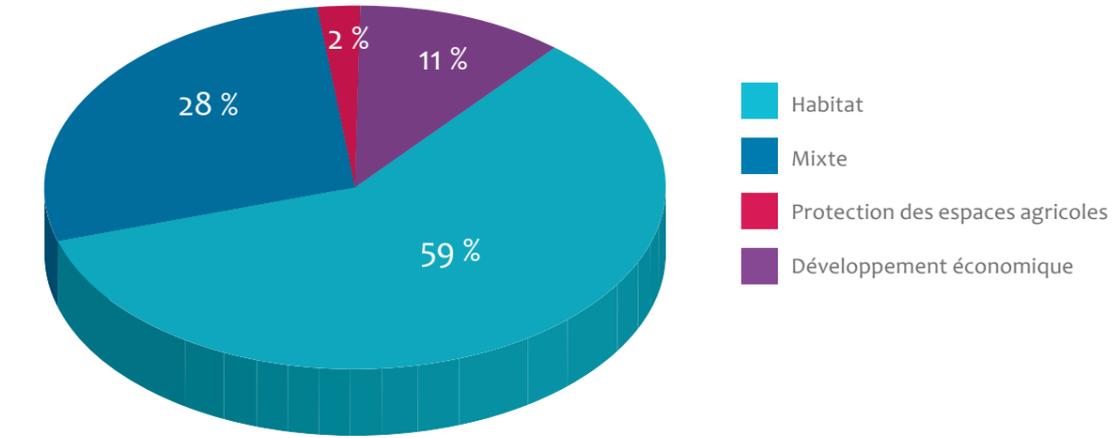
Ainsi, en 2011, les opérations d'« habitat » représentent un total de 87 % du total des opérations. En effet, les conventions opérationnelles d'ordre purement « habitat » sont de 58,5 %, les opérations de mixité fonctionnelle (habitat et espaces

commerciaux et de service en rez de chaussée ou équipements publics) représentant pour leur part 28,3 %.

Cette distinction permet d'analyser plus finement les opérations et reflète aussi l'intervention de renouvellement en centre bourg qui mixe logement et redynamisation commerciale. Ce type d'opérations se duplique de plus en plus suite aux volontés du conseil d'administration de privilégier le renouvellement urbain plutôt que l'extension. La problématique de revitalisation des centres bourgs, la relance de commerces de proximité concernent l'ensemble des communes de Bretagne. Les projets de ce type ne feront qu'augmenter à notre sens et répondent à une préoccupation forte de la part des responsables locaux.

Les interventions en direction du **développement économique** progressent faiblement par rapport à 2010 (on passe de 8 % à 11 % du total des opérations). Cette faible dynamique s'explique par la volonté, exprimée dans les conventions, cadres de n'intervenir dans ce domaine qu'en matière de requalification de zones d'activités et de traitement des friches industrielles. On le sait, ces projets sont plus complexes et donc plus longs à formaliser.

Typologie des interventions





Fermeture de magasin
(Source : EPF)

Un travail spécifique, en lien avec les agences de développement économique des départements, la Chambre de commerce et d'industrie régionale, les services de la Région Bretagne, sera engagé au long de l'année 2012 pour mettre en valeur d'autres formes de zones d'activités. Concernant la protection des **espaces agricoles et naturels**, nous n'avons agi en 2011 qu'à l'occasion d'un projet unique.

Le nombre d'opérations « habitat » a évidemment un impact considérable sur le nombre de logements portés par l'EPF en 2011. Afin d'être précis, les opérations de l'EPF ont été fractionnées en fonction du temps de portage : projets à très long terme (10 ans) et projets « classiques » (durée de portage de 3 à 5 ans en général). Cette distinction permet de visualiser les grandes opérations type Eco-cités qui, par leur ampleur et la durée des opérations, viendraient fausser le regard statistique. En 2011, 47 conventions signées sont des portages courts-moyens soit 88,68% du total, 6 sont des conventions de long terme soit 11,32 %.

Malgré tout, ceci permet de prendre conscience de l'importance des opérations de portage de logements en cours par l'EPF rien que pour l'année 2011.

Nombre de logements portés par l'EPF

Ainsi, ce sont près de 7 057 logements qui seront portés par les conventions opérationnelles signées par l'EPF en 2011. Parmi ces logements, 1880 seront des locatifs sociaux, soit 26,64 % du total.

Ce chiffre indique clairement la volonté commune de l'EPF, de l'État et des collectivités de développer une offre de

	Nombre de logements	Dont LLS	Pourcentage LLS
Total hors projet très long terme	3 281	936	28,53 %
Total Projet très long terme	3 776	944	25,00 %
TOTAL	7 057	1 880	26,64 %

logements sociaux disponibles et attractifs sur l'ensemble du territoire breton. Ces objectifs de production de logements et de développement de l'offre sociale étaient au cœur de toutes les réflexions à l'occasion de la création de l'EPF et lors de la construction de son PPI.

Ces chiffres sont en nette augmentation par rapport à 2010. En effet, le nombre de logements inscrits dans les conventions opérationnelles était de 2 240 dont 540 logements locatifs sociaux.

Une analyse plus fine des résultats de l'EPF concernant la création de logements en Bretagne permet de chiffrer le montant financier moyen mobilisé par logement. En 2011, l'EPF serait donc intervenu à hauteur de 5 500€ par logement. Ce chiffre indique donc notre effort dans la chaîne globale de production du logement en Bretagne.



Petit collectif

- Sur 1 hectare :
 - 5 maisons individuelles libres
 - 10 maisons groupées
 - 1 petit collectif de 5 logements
 - 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)

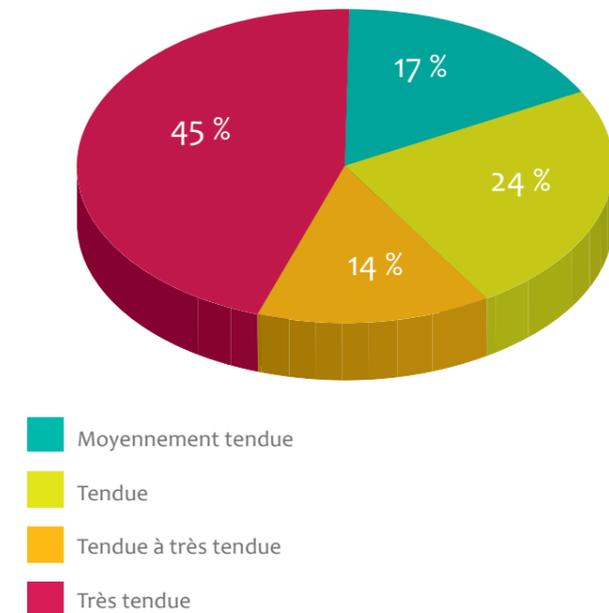
Autour d'un espace vert et de loisirs de taille assez importante, localisé en position centrale de l'îlot, ce scénario se compose d'un petit collectif de 5 logements, de 10 maisons groupées et de 5 maisons individuelles libres en alignement le long d'une voirie traversante Est-Ouest. La présence du petit collectif s'accompagne de la composition d'un espace public paysagé dégagant des vues et offrant plusieurs usages possibles (aire de jeux, ...).

(Source : brochure densité EPF publication 2012
Disponible sur www.foncierdebretagne.fr
Réalisation : Anne-Lise Roullier)

6. Une intervention cohérente avec les besoins d'habitat

Produire du logement, mais où ? Voilà l'une des questions qui a longtemps été au cœur des réflexions du conseil d'administration. Conformément aux réflexions du CRH (Comité régional de l'habitat), l'EPF a analysé chaque projet, au regard de la distinction fixée par cette instance de concertation, concernant la tension du marché du logement. En sont exclues les opérations de long terme situées systématiquement dans les zones de très forte tension. Une distinction est faite entre les zones, de détendue à très tendue.

Nombre d'opérations par zone



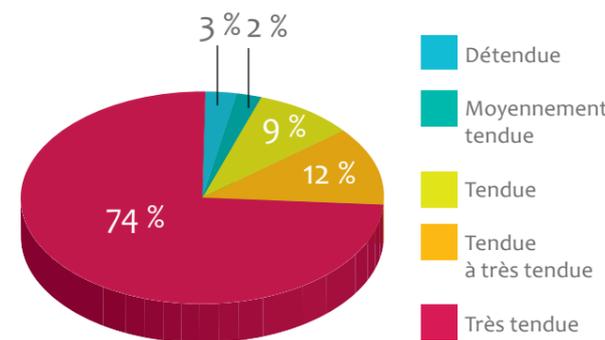
Ainsi en 2011, l'EPF aura porté 83 % de ses opérations en zones de tension (tendue à très tendue) confirmant ainsi la volonté, exprimée par le conseil d'administration, de la nécessité de

mobiliser des fonds publics à proximité des zones d'emploi et de tensions du marché de l'immobilier. Même si le zonage est large, de tendu à très tendu, 45 % des opérations de 2011 se concentrent tout de même en zone très tendue. C'est, de loin, le premier espace d'intervention de l'EPF et concerne quasiment la moitié des opérations de l'EPF en 2011. Cette tendance tend à se renforcer, même s'il est trop tôt (2010-2011) pour valider définitivement cette analyse.

L'EPF est intervenu en zone « détendue » faiblement mais correspond de fait à l'enjeu prioritaire de ces territoires de voir maintenue leur population. Les projets portés par l'EPF concernent essentiellement des enjeux de renouvellement urbain en centres-bourgs, sur des parcelles réduites mais importantes à l'échelle de la commune.

S'ajoutent cependant au bilan 2011, plus de 74 % des logements portés qui se trouvent en zone très tendue. Ce qui marque bien l'effort d'affectation des moyens publics dans les territoires où les besoins en logements, notamment en logements sociaux, sont avérés.

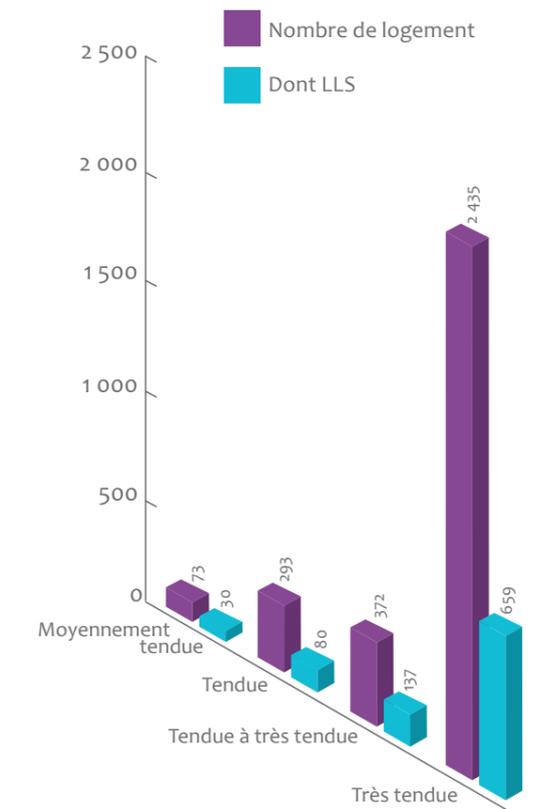
Nombre de logements par zones



La production de logements sociaux est l'une des priorités de notre établissement. Participer aux efforts des collectivités, dans les zones de tension où le foncier est cher, constitue

l'une des raisons de l'existence de l'EPF de Bretagne. Ce qui, en agglomérant l'ensemble de ces données, permet de visualiser l'effort entrepris en production de logements, dont les logements sociaux, par l'EPF en 2011.

Il importe de souligner que ce sont près de 2 435 logements, dont 659 logements sociaux, que l'EPF va permettre de construire en zone très tendue, soit **6,5 fois** plus qu'en zone tendue à très tendue, plus de **8 fois** qu'en zone tendue. Cet effort est donc indéniable et conforme aux exigences du conseil d'administration.



7. Actions de l'EPF sur le littoral et les îles bretonnes

Le littoral breton attire de très nombreux habitants, l'arrivée de nouveaux retraités, de populations nouvelles issues de milieux sociaux aisés ainsi que de nouvelles activités économiques ont une incidence sur le marché foncier notamment pour les populations en place, actifs et retraités, vivant au quotidien dans ces secteurs.

Les prix du foncier se sont envolés, rendant l'offre de logement inabordable pour de très nombreux salariés et familles de ces territoires. Cette pression foncière est une préoccupation majeure qui concerne l'ensemble du littoral breton. Aucun départe-



Zone littorale (Source : EPF)

tement n'est épargné. Les membres du conseil d'administration ont donc donné mission à l'Établissement Public Foncier de Bretagne de participer à l'endigement de la flambée des prix dans ces secteurs et de venir en support des collectivités.

En 2011, 21 opérations en zone littorale, sur un total de 53, ont vu le jour, soit 40 % du total des opérations. Ces 21 opérations représentent un total de 656 logements dont 200 logements sociaux. Notons que la part de logements sociaux est supérieure à la moyenne bretonne démontrant ainsi la volonté de « reconquérir » le littoral pour l'habitat « salarié » dans le contexte d'un marché foncier très tendu. Ces collectivités ont besoin de portage foncier pour permettre le « lissage » dans le temps de la charge foncière afin de mettre en place ces logements aidés.

Enfin, si en 2010, l'EPF a bien porté une opération sur l'une des îles bretonnes, aucun projet n'a été engagé en 2011 malgré les contacts étroits avec l'Association des îles du Ponant. Une charte de partenariat a été approuvée par le conseil d'administration, afin d'épauler cette dernière dans la définition de référentiels fonciers et de stratégies foncières locales à mettre en place pour l'année 2012, avant d'éventuels portages d'opérations.

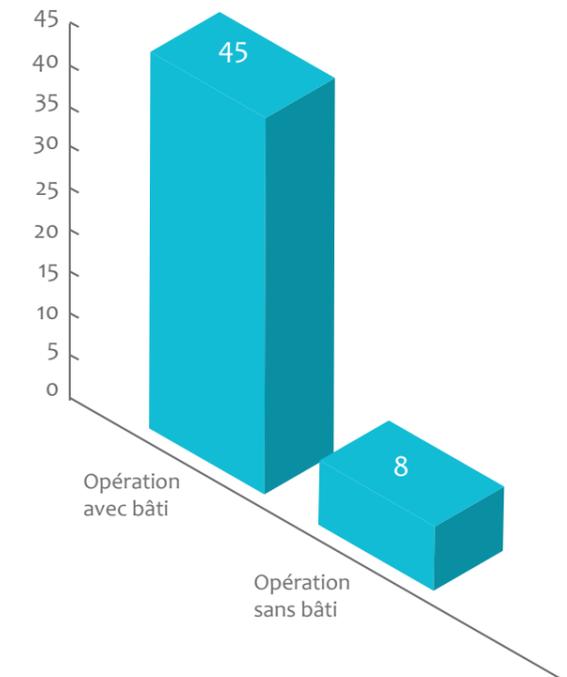
8. Des interventions économes en foncier

Depuis le Grenelle de l'environnement, les Établissements Publics Fonciers d'État ont reçu comme mission de participer à la préservation du foncier dans leurs régions d'intervention. Une ordonnance est venue préciser et harmoniser les statuts des différentes structures sur le territoire national. Le décret régissant l'EPF breton est en cours de réécriture afin de mieux prendre en compte ces problématiques. Moins d'artificialisation, plus de renouvellement urbain, voilà l'axiome proposé aux collectivités partenaires de l'EPF.

2011 aura été l'année de confortement de cette nouvelle orientation stratégique. Sur l'ensemble des opérations, près de 85% représentent des opérations avec réutilisation de foncier déjà aménagé. Ceci complexifie les opérations d'acquisition car elle nécessite des études en amont de dépollution et de réaménagements potentiels des sites. Malgré ces difficultés,

les collectivités bretonnes ayant fait appel à EPF de Bretagne ont fortement axé leurs opérations dans le cadre de renouvellement urbain. L'enjeu de la préservation du foncier agricole est de mieux en mieux partagé par l'ensemble des partenaires publics et privés en Bretagne.

Nombre d'opérations 2011 de renouvellement urbain



L'un des axes structurants du Programme pluriannuel d'interventions rappelle la nécessité d'augmenter la densité dans la logique d'économie d'espaces. Cette problématique est devenue cruciale pour la préservation du potentiel agricole et environnemental de la région Bretagne. Ce travail sur la densité, avec la cible de 20 logements par hectare en zone rurale, plus de 35 en zone urbaine, qui semblait faire débat à la naissance de Foncier de Bretagne est aujourd'hui largement intégré et accepté par les collectivités locales.



Logement individuel

- Sur 1 hectare :
 - 6 maisons individuelles libres
 - 14 maisons groupées
 - 35 % d'espace vert/public (voirie comprise)

Ce scénario combine les morphologies de la maison individuelle libre et de la maison groupée. Des cheminements doux assurent la liaison entre la voirie principale et le nord de l'îlot.

(Source : brochure densité EPF publication 2012
 Disponible sur www.foncierdebretagne.fr
 Réalisation : Anne-Lise Roullier)

Une densité en progression

Construire plus de logements tout en économisant du foncier, deux axes qui semblent a priori contradictoires. C'est cependant ce qui est demandé à l'Établissement Public Foncier de Bretagne afin qu'il accompagne au mieux l'envol démographique breton et qu'il permette de freiner la consommation de terres agricoles, biens non renouvelables. En 2010, la densité de logements/hectare était de 22, soit 2 points supérieurs à la norme fixée par le PPI pour chaque opération de portage foncier.

Brève : opération centres-bourgs

Riche de son expérience au service des collectivités bretonnes, il est apparu nécessaire pour l'EPF de se saisir d'une question particulièrement lourde : celle de la nécessaire « revitalisation des centres-bourgs ». À l'image d'une tendance observée à l'échelle régionale, où les communes périphériques gagnent plus d'habitants que les villes-centres, un processus identique semble régir l'urbanisation communale.

L'extension d'urbanisation prime le plus souvent sur le renouvellement urbain, la consommation foncière induite ne s'accompagnant pas pour autant d'une augmentation de population. Un enjeu majeur émerge donc autour de cette problématique, invitant l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire à réfléchir à un nouveau modèle d'urbanisation visant à réinvestir les centres.

Voici l'ambition de la démarche lancée à l'initiative de l'EPF de Bretagne et expérimentée sur les territoires de Mellé (35) et Josselin (56).

La démarche se veut partenariale et rassemble à ce titre une diversité d'acteurs : ADEME, CAUE, ARO HLM, Conseils généraux, Conseil régional, services de l'État...

La démarche se veut également transversale. À ce titre, plusieurs missions sont envisagées.

Il s'agit, dans un premier temps, d'identifier les gisements fonciers et immobiliers (dents creuses, bâtis (...)) en matière de production de logements, de commerces et services afin de proposer une réponse adaptée (projet d'aménagement).

En 2011, la densité de logements/hectare est passée à 37 soit un gain de 17 points. Ce chiffre est à relier aux efforts consentis par tous les acteurs bretons, et en premier lieu, les collectivités locales, qui privilégient dans leurs relations de portage foncier avec l'EPF, les opérations de renouvellement urbain. Ainsi, tout territoire confondu, petites communes, grandes agglomérations, la densité moyenne a évolué fortement, allant dans le sens d'une meilleure gestion des espaces bretons. Ce progrès majeur s'inscrit donc pleinement dans les objectifs de préservation du foncier fixés par notre décret.

Les biens identifiés, par cette première phase de la démarche, devront ensuite déboucher sur la réalisation de quelques chantiers pilotes, mobilisant les artisans du territoire et les techniques locales, afin de montrer ce que peut donner une réhabilitation, ou une extension de qualité, respectant l'architecture, le patrimoine et conforme aux critères de performance énergétique. Par ailleurs, la démarche envisagée entend interroger les raisons pour lesquelles les centralités sont aujourd'hui désinvesties et bâtir une communication adaptée afin de valoriser l'image des territoires et la vie en centre-bourg.



(Source : EPF)



(Source : EPF)

Autre élément de réflexion : la taille des opérations. L'Établissement Public Foncier est un outil aux services de toutes les collectivités : les métropoles comme les petites communes. La taille moyenne des opérations permet de vérifier cela. En 2011, nous constatons qu'une opération moyenne portée par l'EPF permet la création de 38 logements. C'est à nouveau une progression qui s'explique par une meilleure densité atteinte dans chaque projet, conséquence du dialogue étroit entre nos services et les communes. C'est une meilleure économie de l'espace partagée par tous les acteurs.

Cette préservation du foncier s'inscrit dans la protection des espaces agricoles en Bretagne. Les tensions entre urbanisation et agriculture ont fait l'objet de nombreuses rencontres, colloques et discussions entre l'État et les acteurs bretons pour trouver une solution permettant de concilier les deux grandes tendances de l'économie bretonne :



Terres agricoles
(Source : Michel Aubert)

le développement démographique et le potentiel agricole. Le colloque foncier organisé par la Préfecture de région, en novembre 2011, a ouvert des pistes de réflexions et d'actions qui devraient se formaliser en 2012 par la signature d'une charte de préservation du foncier agricole, à destination de toutes les collectivités bretonnes.

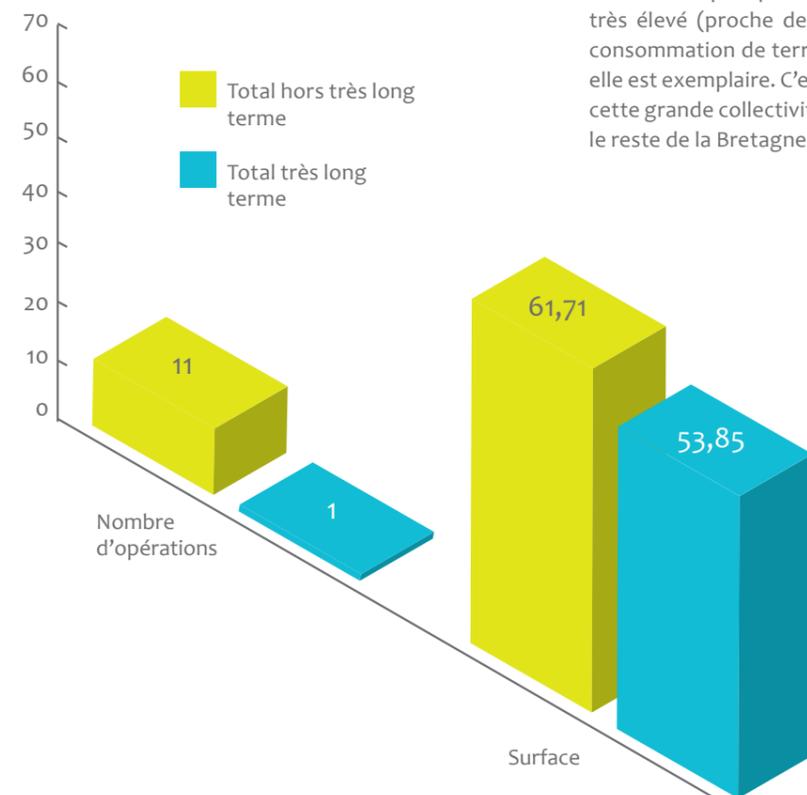
La hausse de la densité, la priorité au renouvellement urbain et l'augmentation du nombre de logements par opération permettent de maîtriser cette urbanisation mais ne peuvent empêcher intégralement la nécessité d'étendre la ville et le bourg. Ces changements de fonction de terres agricoles

devenant terres urbanisables sont le fruit de réflexions poussées et la démonstration d'une absence d'alternative. En 2011, l'Établissement Public Foncier sera intervenu dans 12 projets qui concernent de la terre agricole sur un total de 53 projets, soit 22 % du total.

Ces 12 opérations se décomposent en deux blocs : 11 pour les opérations de moyen terme, 1 de très long terme. C'est cette opération unique qui est la plus consommatrice de surfaces agricoles, puisque les 11 opérations de court-moyen terme représentent 61,71 hectares alors que l'autre concerne 53,85 ha.

Cette opération est cependant très économe en espaces artificialisés puisque le nombre de logements par hectare est très élevé (proche de 60), démontrant ainsi que lorsque la consommation de terres agricoles est nécessaire, elle doit et elle est exemplaire. C'est le sens de cette opération portée par cette grande collectivité bretonne qui se veut une vitrine pour le reste de la Bretagne.

Surface en hectares



COMMUNICATION

Pour le conseil d'administration, la communication de l'EPF est un moyen de rendre compte aux collectivités locales et aux citoyens de l'emploi juste et efficace des prélèvements fiscaux nécessaires à l'action publique foncière en Bretagne.



Conseil d'administration, le 18 mai 2011 à Lamballe
(Source : EPF)

Cette communication, nécessairement sobre, a pour premier vecteur la presse écrite locale. En 2011, ces rencontres se sont multipliées, s'appuyant systématiquement sur un projet concret ou la signature avec les Présidents des intercommunalités des conventions-cadres régissant les engagements des deux parties. Ces cérémonies publiques ont permis de mettre en avant les critères d'intervention de l'Établissement Public

Foncier, d'expliquer le fonctionnement, de présenter l'utilisation des fonds publics. La couverture presse de ces événements a été très positive, la presse locale très active pour relayer ces partenariats.

Plus surprenante est la couverture médiatique des projets opérationnels. À de nombreuses occasions, la presse a fait état de projets, validés par les conseils municipaux, qui mettaient en avant l'Établissement Public Foncier en s'appuyant sur les délibérations de ces derniers.

Conformément aux engagements du Président de l'EPF, le conseil d'administration s'est tenu dans différents territoires de Bretagne. Lamballe, Montfort-sur-Meu et Rennes ont accueilli les 47 membres du conseil démontrant ainsi, symboliquement, l'appropriation bretonne de Foncier de Bretagne. Ces conseils permettent une visite de terrain au préalable donnant aux administrateurs une vue rapide des projets, des réflexions foncières des territoires accueillants. Ces initiatives appréciées sont fortement relayées par des articles de presse.

Cette couverture médiatique est un véritable atout pour la communication de Foncier de Bretagne. Cela permet de rendre compte au grand public des efforts des collectivités, des enjeux de la sobriété foncière.

À cet axe de communication, s'est ajouté le travail, moins visible mais tout aussi nécessaire, de présence dans tous les espaces de débat public concernant le foncier. Les colloques organisés par les conseils généraux, l'État, la Région Bretagne, les associations départementales des Maires de France, les organismes HLM ou le monde universitaire, la présence dans les instances des SCOT et PLH, les rencontres de présentation aux sociétés d'économie mixte en Bretagne et plus large-



Comité de pilotage Centre-Bourg
(Source : EPF)

ment aux professionnels du foncier (SAFER, Conservatoire du Littoral, etc.) permettent de construire ensemble une culture de l'action foncière en Bretagne.

Cette stratégie s'inscrit dans la volonté du Préfet de Région d'engager l'ensemble des acteurs publics vers une plus grande sobriété foncière, volonté relayée par le PAAR des services de l'État et la Nouvelle Alliance agricole du Conseil régional de Bretagne. Le colloque régional du 28 novembre 2011 a permis d'esquisser les grandes lignes d'une future charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne dont l'EPF est l'un



des contributeurs actifs. En effet, par la présence aux groupes de travail et la mise en commun d'éléments de réflexion, l'Établissement Public Foncier s'est engagé à produire et à mettre à disposition des outils pédagogiques à destination des élus bretons.

Communication encore par le développement de l'usage du numérique. Le site internet de l'EPF reste la vitrine de nos actions et réflexions, l'outil d'information de toutes nos initiatives. Le nombre de visites a été très fortement multiplié, même si un effort dans la régularité des informations mises en ligne doit guider l'année 2012. Le numérique, c'est aussi notre engagement en faveur de GéoBretagne. Pour améliorer la connaissance des territoires, la Préfecture de la région Bretagne et la Région Bretagne ont mis en place une démarche partenariale d'échanges de données avec les acteurs publics de l'aménagement du territoire. La plate-forme GéoBretagne propose à ses partenaires et au public des services de recherche, visualisation, téléchargement et transformation de données. L'EPF a fait le choix d'être un partenaire actif de cette plate-forme de mutualisation per-

mettant à chaque citoyen de pouvoir bénéficier des informations mises à disposition.

Enfin, la communication passe aussi par la publication d'une brochure synthétisant le Programme pluriannuel d'intervention, donnant aux collectivités locales les critères d'intervention de l'EPF, les modalités de partenariat, des exemples de formes urbaines économiques en foncier. L'objectif est de permettre à toute collectivité de pouvoir, en transparence, connaître les voies et moyens pour saisir l'EPF.

2011 a donc été une année charnière concernant la visibilité de l'Établissement Public Foncier et son installation dans le panorama médiatique breton. C'est une chance et une bonne nouvelle qu'il faudra continuer d'entretenir. 2011 s'est aussi révélée comme une année de continuité, dans les partenariats et la politique de création d'une culture de la sobriété foncière.

Une convention de partenariat EPF-SAFER

Les deux opérateurs fonciers, conformément aux volontés communes de leurs conseils d'administration, ont mis en place un dispositif complémentaire visant à une mutualisation des expériences et des moyens pour répondre à ce défi majeur qu'est la pression foncière en Bretagne à l'occasion de la signature de la convention le 30 juin 2011.

Ce partenariat s'exprimera par une intervention de la SAFER, pour le compte de l'EPF, dès lors que le projet d'une collectivité impactera une surface agricole. Précisément, cette convention prévoit :

- 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 l'EPF ;
- 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 l'EPF que pour les espaces devant servir de compensation aux agriculteurs en place ;

- la substitution de l'EPF comme bénéficiaire d'une promesse de vente recueillie au profit de la SAFER, lorsque l'échange



Signature convention-cadre SAFER/EPF le 30/06/2011 à Rennes en présence de Jacques Jaouen – Président de la Chambre régionale d'agriculture, Jean-Yves Le Drian – Président de la Région Bretagne, Michel Cadot – Préfet de la Région Bretagne, Daniel Cueff – Président de l'EPF, Joseph Gautier – Président de la SAFER, Didier Vilain – Directeur général de l'EPF, Jean-Paul Le Lan – Directeur de la SAFER (Source : Terragricoles de Bretagne)

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'avèreraient être nécessaires à la réalisation des projets soutenus par l'EPF ;

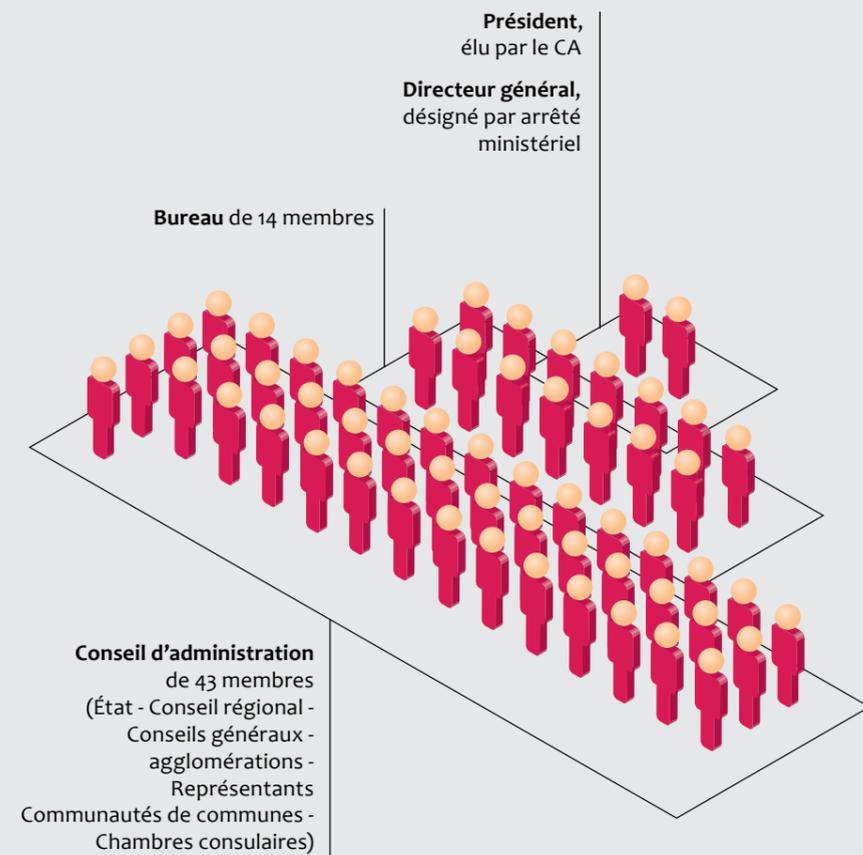
- la gestion par la SAFER de biens agricoles appartenant à l'EPF.

Ce document incarne la volonté de faire coïncider les préoccupations urbanistiques et agricoles, de travailler ensemble à un usage économe du foncier en Bretagne.

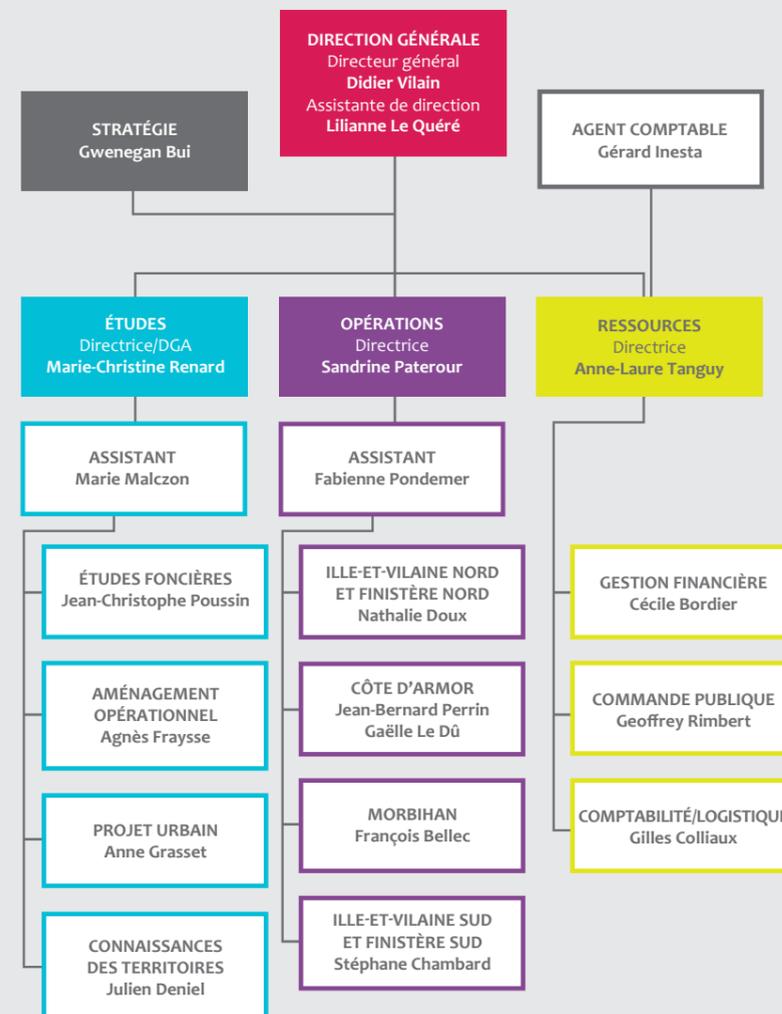
Articles de presse

The collage includes several articles:

- La commune aura son programme de logements locatifs - Peumerit** (vendredi 04 novembre 2011): L'établissement public foncier de Bretagne a été mis en place par l'État et la Région. Objectif : aider les collectivités dans leurs projets d'acquisition foncière ou de maîtrise de l'immobilier.
- Secteur de la gare : renforcer l'attractivité du centre-ville - Rosporden** (jeudi 10 novembre 2011): Lors du conseil municipal de mardi, Gilbert Morfant a présenté le projet de réaménagement du secteur de la gare qui vise à renforcer l'attractivité et l'urbanité du centre-ville.
- Conseil municipal : les comptes 2010 approuvés - Priziac** (jeudi 10 novembre 2011): Le conseil municipal a voté les comptes administratifs et de gestion 2010 de la commune.
- La municipalité engage une acquisition de la ferme Le Guillouic - Plouisy** (samedi 24 décembre 2011): Lors de sa séance de mercredi soir, le conseil municipal a également adopté les délibérations relatives à l'acquisition de la ferme Le Guillouic.
- Conseil municipal (suite), Eau : un syndicat mixte à créer** (jeudi 22 décembre 2011): Lors de sa séance de mercredi soir, le conseil municipal a également adopté les délibérations relatives à la création d'un syndicat mixte pour l'eau.
- Le conseil demande l'intervention de l'établissement public foncier de Bretagne** (jeudi 22 décembre 2011): Le conseil demande l'intervention de l'établissement public foncier de Bretagne pour procéder aux acquisitions des parcelles répertoriées dans le projet de convention.
- Installations classées - enquête publique** (jeudi 22 décembre 2011): L'EARL des Alizés au Croisty envisage d'exploiter un élevage avicole comportant, après reconstruction interne, une capacité globale de 6 000 canards prêts à gaver.

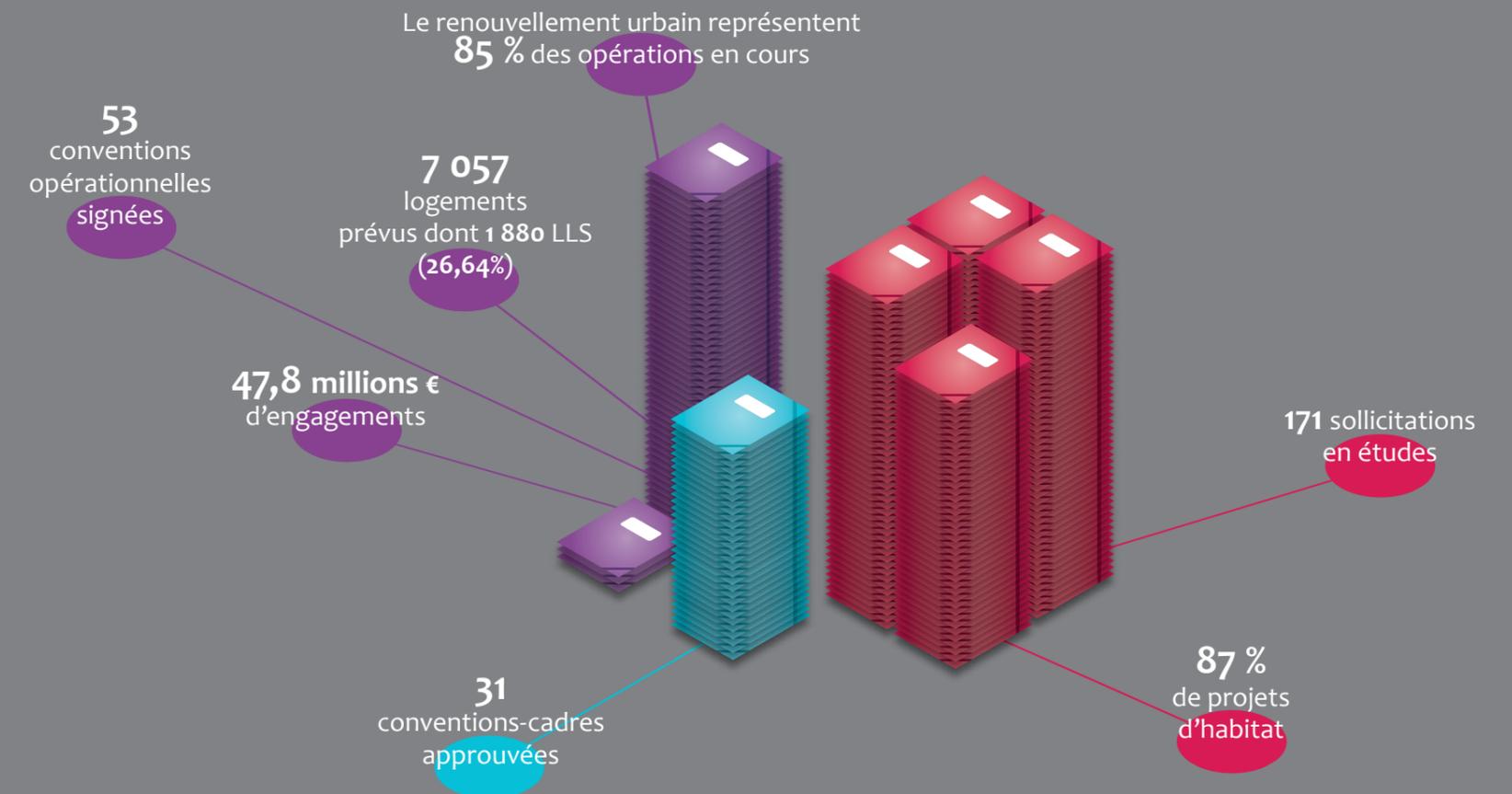


1. Gouvernance



2. Organigramme

LES CHIFFRES CLÉS À RETENIR POUR LE RAPPORT D'ACTIVITÉ 2011





NOUS CONTACTER

FONCIER DE BRETAGNE

Établissement Public Foncier

72 boulevard Albert 1^{er}

CS 90721

35207 RENNES Cedex 2

Tél. : 02 99 86 79 90

Fax : 02 99 86 79 95

Email : contact@foncierdebretagne.fr

Métro : Henri Fréville

*Pour plus d'informations
consulter le site internet
www.foncierdebretagne.fr*