

ÉTABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER
DE BRETAGNE



Rapport d'activité

2012

L'EPF BRETAGNE

Fiche d'identité /

L'Établissement Public Foncier de Bretagne est l'un des 15 EPF d'État, créé par le décret n°2009-636 du 8 juin 2009.

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme, il a vocation à « mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la **lutte contre l'étalement urbain**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de **logements**, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat ». Il peut également « contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles ».

Il est compétent « pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis ».

Pour ce faire, l'établissement est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il dispose de ressources propres (Taxe Spéciale d'Équipement (TSE), emprunt, cessions foncières, subventions), ainsi que d'une équipe pluridisciplinaire.

Il intervient **pour le compte des collectivités territoriales** et de leurs groupements, ainsi que pour le compte **de l'État** et de ses établissements publics. Ces interventions s'appuient sur un dispositif conventionnel et s'inscrivent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI 2010-2015 approuvé par le conseil d'administration du 20 octobre 2010).

Enjeux du PPI 2010-2015 /

- Lutter contre l'étalement urbain en favorisant les projets de **renouvellement urbain** et de **densification**, que ce soit pour le logement ou pour les activités.
- Développer une offre foncière conséquente en matière de logements, notamment le logement social, pour faire face aux besoins grandissants de la Bretagne.
- Soutenir l'activité économique de la Bretagne.
- Protéger les espaces naturels remarquables et les terres agricoles.
- Agir pour le bénéfice de la prévention des risques.



Interventions /

L'EPF accompagne les collectivités publiques sur les aspects fonciers de leurs stratégies et de leurs projets.

Aide à l'élaboration de la stratégie foncière

En amont de toute intervention, l'EPF peut accompagner les collectivités qui le souhaitent dans la mise en place d'une stratégie foncière, garante de la bonne mise en œuvre des projets sur le long terme et d'une meilleure maîtrise des prix du foncier. En ce sens, l'EPF assiste les collectivités dans la mise en place de référentiels fonciers à l'échelle d'une commune, voire d'un EPCI, et des outils ad hoc de maîtrise foncière.

Aide à l'élaboration des projets

Si nécessaire, l'EPF travaille avec les collectivités à l'échelle d'un projet afin de définir le devenir d'un site présentant une opportunité foncière certaine, de vérifier la faisabilité technique et financière et d'approfondir les critères de densité et de logement social en vue d'une mission de portage foncier. Ces études dites « pré-opérationnelles » sur un secteur, voire sur un quartier de ville, sécurise la mise en œuvre ultérieure du projet envisagé par la collectivité, et le portage futur de l'EPF.

Maîtrise du foncier

En parallèle ou suite à cette instruction technique et financière, l'EPF procède aux acquisitions foncières par négociation amiable, préemption ou expropriation.

Les biens acquis sont portés sur une durée de 5 ans, voire 10 ans pour les projets exceptionnels et de long terme.

Durant la phase de portage, l'EPF peut être amené à effectuer des travaux de dépollution, déconstruction et/ou de réhabilitation afin de rendre le foncier prêt à être aménagé.

Gestion des biens

Dans un souci de subsidiarité, la gestion des biens est le plus souvent assurée par les collectivités concernées, plus proches du terrain et donc plus réactives.

S'agissant des sites les plus complexes (friches de grandes ampleurs notamment) et nécessitant un accompagnement particulier (gardiennage, surveillance, réparations, maintenance), l'EPF en assure directement la gestion.

Rétrocession

En fonction de l'avancement de leur projet et des durées de portage, l'EPF revend les biens portés aux collectivités ou aux opérateurs qu'elles désignent (lotisseurs, aménageurs, bailleurs sociaux, etc.). Le prix de vente correspond au prix de revient de l'opération, actualisé de 1% par an pour les opérations en renouvellement urbain et 2% pour les autres, afin de réévaluer annuellement le coût du foncier selon une hausse maîtrisée.



SOMMAIRE

LE MOT DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL	5
1. L'engagement aux côtés des collectivités	6
1.1 / L'accompagnement stratégique en 2012	7
1.2 / L'accompagnement opérationnel en 2012	13
Les engagements de l'EPF 2010 - 2012	21
2. L'action foncière	22
2.1 / Les acquisitions 2012	22
2.2 / La gestion et les travaux	23
2.3 / Les cessions 2012	24
Le stock foncier à fin 2012	25
3. L'établissement en 2012	26
3.1 / La gouvernance	26
3.2 / L'équipe	29
3.3 / La situation financière	30
Les temps forts 2012	33
LES CHIFFRES CLÉS À RETENIR POUR LE RAPPORT D'ACTIVITÉ 2011	35

Le mot du président et du directeur général

L'Établissement Public Foncier de Bretagne (EPF) est devenu un acteur incontournable des collectivités bretonnes au service de leurs stratégies foncières.

Ce service comprend, au premier chef, le portage foncier mais l'EPF est de plus en plus sollicité pour son ingénierie amont et les conseils qu'il peut apporter. À titre d'exemple, de nombreuses collectivités (EPCI et communes) souhaitent que l'EPF les accompagne dans la réalisation de référentiels fonciers leur permettant de pouvoir mener une stratégie foncière sur le long terme.

Pierre angulaire de l'accompagnement des collectivités, les conventions cadres permettent de formaliser les enjeux d'intervention de l'EPF au service des orientations des territoires. C'est ainsi qu'en 2012, 28 nouvelles conventions cadres auront été conclues.

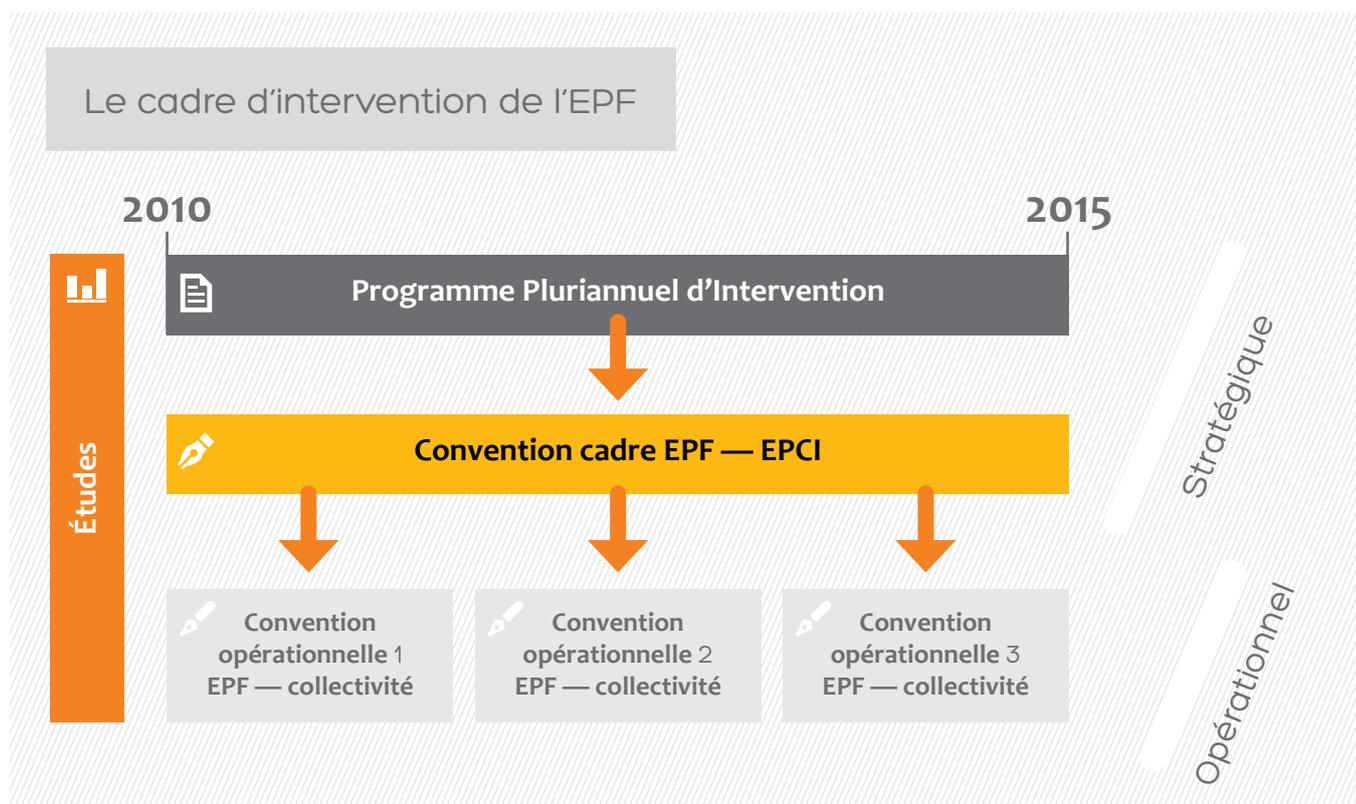
De manière générale, l'EPF a fait du **renouvellement urbain et de la densification des zones urbaines une priorité d'intervention**. En 2012, 95% des opérations de l'EPF ont porté sur des projets d'intensité urbaine, que ce soit sur des communes de petites tailles ou de grandes collectivités

L'activité 2012 a été marquée à la fois par un accroissement de l'activité de plus de 50% par rapport à 2011, une intervention équilibrée par territoire et une forte part de l'habitat au travers de projets purement de logements mais également de projets mixtes (habitat-commerce-services).

Sous l'impulsion du Préfet de région et du Président du conseil régional, plusieurs dizaines de collectivités bretonnes se sont engagées, à travers la signature de la **charte foncière**, à faire de la sobriété foncière un axe majeur de leurs stratégies. Il s'agit là d'un acte fondateur que l'EPF a accompagné en rédigeant « la boîte à outils » juridique de la maîtrise de l'aménagement et du foncier. Cet outil est à la disposition de toutes les collectivités et sera mis à jour annuellement.

Pour encourager les collectivités dans leurs politiques de préservation, de rénovation de l'habitat et de lutte contre le logement vacant, nous avons réalisé un **guide des aides financières** de l'habitat privé ancien que nous mettons également à disposition de toute collectivité.

1 – L'ENGAGEMENT AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS



L'engagement de l'EPF aux côtés des collectivités publiques se matérialise par différents documents contractuels qui constituent les premières étapes de son intervention.

La convention cadre /

La convention cadre est conclue avec un EPCI et fixe les **grands enjeux d'intervention** de l'EPF sur le territoire en se basant sur les documents supra communaux (PLH, SCOT) et ses spécificités. Elle permet également d'identifier les premiers projets et les priorités d'intervention opérationnelle.

La convention opérationnelle /

Chaque projet de portage foncier fait ensuite l'objet d'une convention opérationnelle entre l'EPF et la **collectivité porteuse du projet**. Elle permet à l'EPF d'agir sur un périmètre défini en accord avec la collectivité et de procéder aux acquisitions, au portage et à la cession des biens.

L'expertise foncière /

Parallèlement, une opération peut être précédée ou accompagnée d'une assistance de l'EPF sur la **définition d'une stratégie foncière** ou **des enjeux urbanistiques, programmatiques et financiers** d'un projet, **sur un secteur opérationnel** identifié par la collectivité et l'EPF. Cette assistance est prévue dans la convention opérationnelle ou peut faire l'objet d'une convention ad hoc.

1 - 1 / L'accompagnement stratégique en 2012

Outre la définition des enjeux au travers des conventions cadre, l'EPF a également vocation à assister les collectivités dans la définition plus globale de leur stratégie foncière.

Les conventions cadre /

L'EPF s'est donné comme objectif de généraliser les conventions cadre sur trois ans à compter de 2011. L'année 2012 a été marquée par une forte progression de la couverture du territoire, avec l'approbation de 28 conventions cadre représentant 24% des EPCI et 18% de la population. Cette progression a plus particulièrement concerné le **Centre Bretagne** et le **monde rural**.

↓ Liste des conventions cadre passées en 2012

Nom de l'intercommunalité	Conseil d'administration	Enjeu marquant d'intervention
CC de la Presqu'île de Rhuy	06/03/2012	Rééquilibrer la structure du parc de logements en faveur des résidences principales et du logement locatif social (30% pour les communes d'Arzon, Sarzeau et Saint-Gildas), au regard de la forte attractivité touristique du territoire.
CC du Pays Rochois et CC des Trois Rivières	06/03/2012	Prioriser l'intervention de l'EPF sur la ville centre Tréguier, commune sujette à une problématique de vacance et de vieillissement.
CC du Pays de Douarnenez	06/03/2012	Privilégier les opérations sur Douarnenez (ville en déprise démographique et soumise à une problématique de vacance) visant à une densité de 30 logements par hectare.
CA Quimper Communauté	06/03/2012	Participer au projet urbain du quartier gare (pôle d'échanges multimodal) de Quimper.
CC Louvigné Communauté	06/03/2012	Remédier à la problématique de vacance en centre-bourg par des opérations de réhabilitation.

Nom de l'intercommunalité	Conseil d'administration	Enjeu marquant d'intervention
CC du Pays du Grand Fougeray	06/03/2012	Privilégier les opérations sur le pôle principal Grand-Fougeray confronté à un phénomène de vacance et d'évasion résidentielle.
CC de la Côte d'Émeraude	06/03/2012	Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle sur le territoire en développant une offre en logements adaptée aux besoins de tous.
CC de la Bretagne Romantique	06/03/2012	Accompagner la collectivité dans les opérations visant à produire des logements locatifs sociaux.
CC du Pays de Redon	06/03/2012	Privilégier l'intervention de l'EPF sur des opérations de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation afin de répondre notamment à la problématique de vacance.
CC Baud Communauté	06/03/2012	Conforter le rôle de pôle de la ville de Baud en renforçant l'attractivité de son centre.
CC du Pays de Locminé	06/03/2012	Privilégier l'intervention sur des opérations de renouvellement urbain et de densification de l'urbanisation afin de répondre notamment à la problématique de vacance des bourgs (en particulier sur Locminé).
CC du Pays de Questembert	06/03/2012	Privilégier les opérations en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation dans les centres bourgs intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux.
CC du Pays d'Auray	06/03/2012	Prioriser le développement d'une offre en logements locatifs sociaux sur un territoire où les besoins sont conséquents (30% sur Auray).
CC de Dinan	26/06/2012	Privilégier les interventions sur Dinan, ville centre confrontée à une déprise démographique continue et à une problématique de vacance tenace.
CC du Pays de Moncontour de Bretagne	26/06/2012	Résorber la problématique de vacance sur l'EPCI et notamment sur Moncontour et Langast.
CC du Kreiz - Breizh	26/06/2012	Remédier à la problématique de vacance sur les logements anciens de centre-bourg sur certaines communes de l'EPCI.
CC Paimpol - Goëlo	26/06/2012	Privilégier les interventions sur Paimpol, ville centre qui perd de la population et voit sa population vieillir (avec des opérations de 30 logements par hectare).
CC du Méné	26/06/2012	Remédier à la problématique de vacance en intervenant sur des opérations de réhabilitation dans les centres bourgs.
CC du Haut Pays Bigouden	26/06/2012	Privilégier les opérations de renouvellement urbain et de densification intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux.
CC Pays de Lesneven et de la côte des Légendes	26/06/2012	Privilégier les opérations de renouvellement urbain et de densification intégrant une part minimum de logements locatifs sociaux visant à résorber la vacance importante affectant la ville centre et certaines communes rurales de l'EPCI.
CC du Pays de Montauban de Bretagne	26/06/2012	Assurer une veille foncière sur les potentiels en renouvellement urbain et en densification de l'urbanisation.
CC du Loc'h	26/06/2012	Prioriser la requalification des zones d'activité et des emprises économiques.
CC du Canton de Guichen - Acsor	13/11/2012	Réduire la consommation d'espace en densifiant et en privilégiant le renouvellement urbain.
CC de Moyenne Vilaine et du Semnon	13/11/2012	Apporter une ingénierie pour l'élaboration de la stratégie foncière des collectivités en matière de renouvellement urbain visant à réaliser un référentiel foncier.
CC du Pays de Liffré	13/11/2012	Faciliter les projets de renouvellement urbain sur l'ensemble des communes.
CC de Belle île en Mer	13/11/2012	Contribuer au maintien de la population et à l'accueil d'une nouvelle population en promouvant la mixité sociale avec un objectif ambitieux de 30% de logements locatifs sociaux.
CC de la Ria d'Étel	13/11/2012	Travailler sur le renouvellement urbain en s'appuyant sur des opérations dont la densité sera de 30 logements par hectare.

Signature convention cadre avec Louvigné Communauté
le 09/07/2012 — EPF →

Signature convention cadre avec la Communauté de Communes
de Paimpol Goëlo le 10/09/2013 — EPF ↓



Signature convention cadre avec la Communauté de Communes
de Montauban de Bretagne le 04/10/2012 — EPF ↓



**Au total, fin 2012, l'EPF a passé
56 conventions cadre, représentant 47%
des EPCI et 69% de la population.**

	Conventions cadre 2010-2012	soit %	Bretagne
EPCI	56	47%	119
Population	2 231 287	69%	3 242 108
Communes	662	52%	1 270

L'assistance à l'élaboration des politiques foncières /

L'action de l'EPF auprès des collectivités dans leurs projets d'acquisition a mis en lumière l'intérêt de travailler le plus en amont possible sur les opportunités et le choix des sites à acquérir afin d'assurer un développement équilibré et économe en foncier de leur territoire.

Pour ce faire, l'EPF favorise le recours aux démarches de **référentiel foncier**. Elles permettent, au sein d'un périmètre resserré sur un centre bourg, d'identifier l'ensemble des biens (bâtis ou non) mobilisables à court, moyen et long terme et d'y associer la stratégie et les outils adaptés à la mise en œuvre du projet de la collectivité.

Une méthodologie a ainsi été définie et expérimentée au cours de l'année 2012, l'objectif étant que les collectivités s'approprient et mettent en œuvre cet outil en interne.

Un exemple de référentiel foncier réalisé avec l'aide de l'EPF sur l'île de Bréhat

Territoire fortement contraint et souhaitant préserver ses qualités paysagères, la commune a mené, accompagnée par l'EPF, une réflexion fine sur l'ensemble de son potentiel foncier mobilisable.

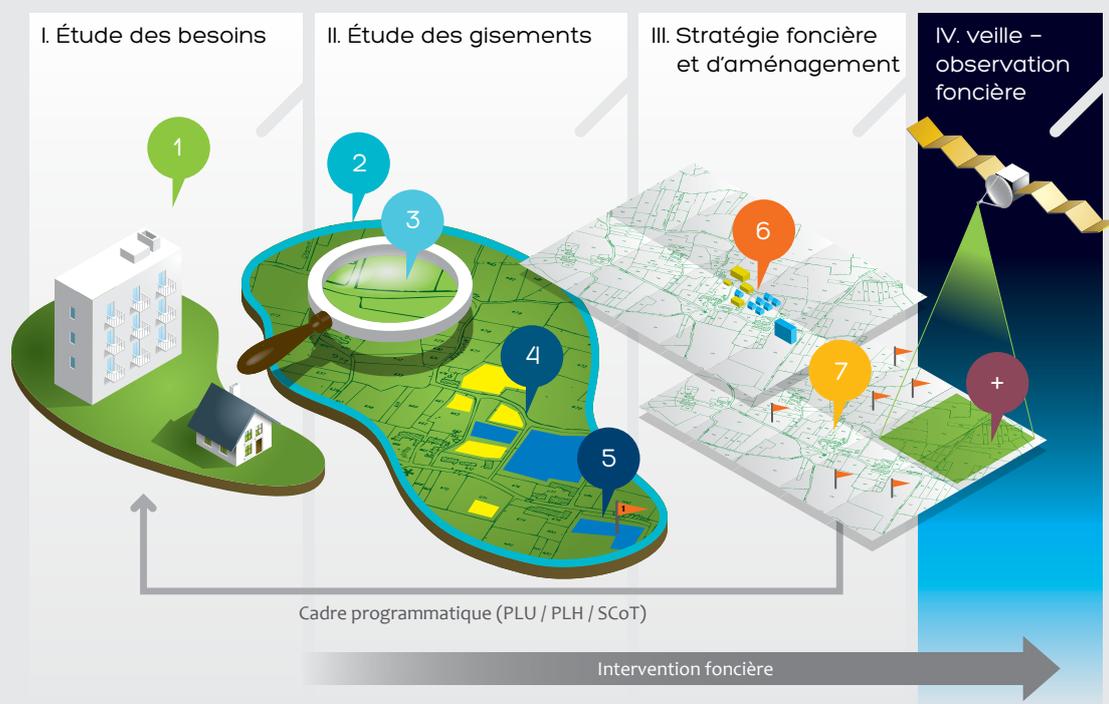
En ce sens, l'EPF a mis en place un outil méthodologique (à disposition des collectivités) décrivant pas à pas cette démarche. L'EPF peut en assurer la présentation et l'accompagnement des collectivités qui le désirent.



EPF



EPF



1 — **Identification des besoins**
(logements/Foncier)

2 — **Définition du périmètre**
Validation du périmètre

3 — **Identification**
des gisement fonciers
et immobiliers

4 — **Qualification**
des gisement fonciers
et immobiliers

Travail de terrain approfondi

5 — **Priorisation**

6 — **Schéma urbain**
et **projet d'aménagement**

7 — **Aide à la définition**
d'une stratégie foncière
globale

+ — **Mise en place**
d'un **processus**
de **veille foncière**

En 2012, certaines collectivités ont également fait appel à l'expertise de l'EPF pour les accompagner dans l'élaboration de leurs documents stratégiques (Plan Local de l'Habitat-PLH, Schéma de Cohérence Territoriale-SCOT, etc.).

L'EPF a ainsi l'opportunité de les sensibiliser au renouvellement urbain de manière générale, au-delà des périmètres restreints d'opérations. Il les conseille également sur les outils à mettre en place pour maîtriser le foncier et anticipe ainsi sur une éventuelle intervention opérationnelle.

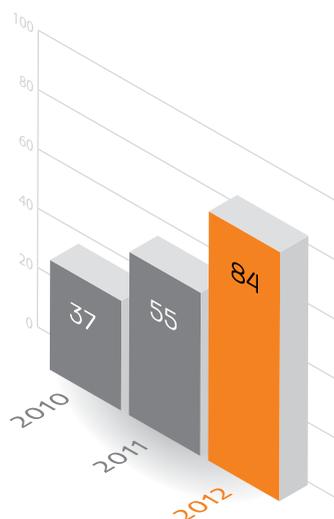
1 - 2 / L'accompagnement opérationnel en 2012

Les chiffres clés /

Les engagements financiers

En 2012, l'EPF a approuvé **84 conventions opérationnelles¹ (CO)**, représentant un engagement financier d'environ **52 millions d'euros** et témoignant d'une activité en forte augmentation (+50% par rapport à 2011).

Conventions opérationnelles approuvées annuellement ↓



La densité

La **densité moyenne** qui ressort des opérations « habitat » atteint **38 logements par hectare**, un effort qui concerne toutes les typologies de territoires.

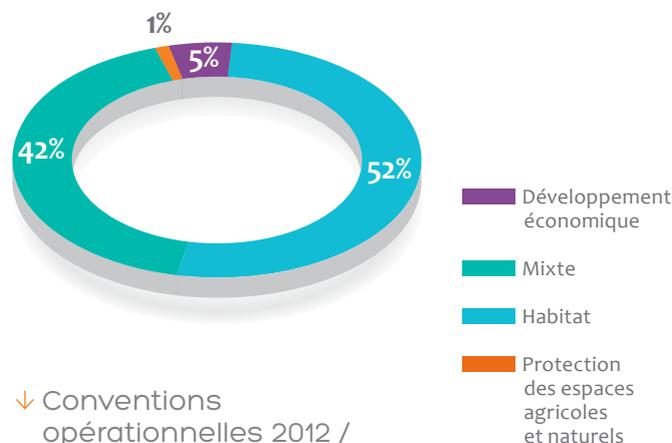
Densité moyenne sur les conventions opérationnelles 2012	38
Sur les communes rurales (< 2 011 hab)	30
Sur les villes moyennes (< 10 001 hab)	38
sur les agglomérations (> 10 000 hab)	60

*calculée sur la base des opérations habitat, des surfaces totales conventionnées et des logements prévus ionnels

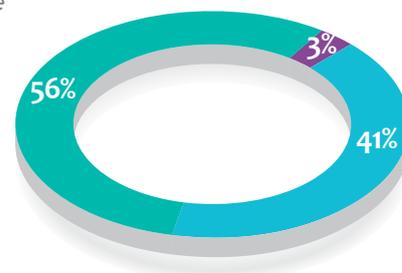
Les thématiques d'intervention

Conformément à son décret de création et aux orientations du PPI, les interventions de l'EPF reste principalement axées sur les opérations **d'habitat** ou **mixtes** (habitat + services, commerces, etc.). Ces thématiques représentent ainsi **94% des opérations** et **97% des engagements financiers** en 2012.

↓ Conventions opérationnelles 2012 / Répartition des opérations par thématique



↓ Conventions opérationnelles 2012 / Répartition financière par thématique



¹ Sur ces 84 opérations, 2 ont été abandonnées début 2013, les collectivités ayant renoncé au projet ou choisi un autre mode de réalisation. En conséquence, les engagements financiers liés aux opérations 2012 sont ramenés à 50,7 millions d'euros.

La production de logements

Ce faisant, les conventions opérationnelles 2012 permettront à terme la création de plus de **4 700 logements, dont 1 500 Logements Locatifs Sociaux (LLS) soit 32%**, en lien avec les projets des collectivités. A noter que la proportion de LLS s'accroît par rapport aux années passées (25% en 2011 et 2010).

Au-delà de ce bilan général, l'année 2012 est marquée par :

- la volonté constante de cibler les logements induits par les opérations sur les zones les plus tendues,
- une plus forte concentration des interventions en renouvellement urbain, visant à susciter une offre de logement économe en foncier,
- une adaptation continue à la diversité des territoires.

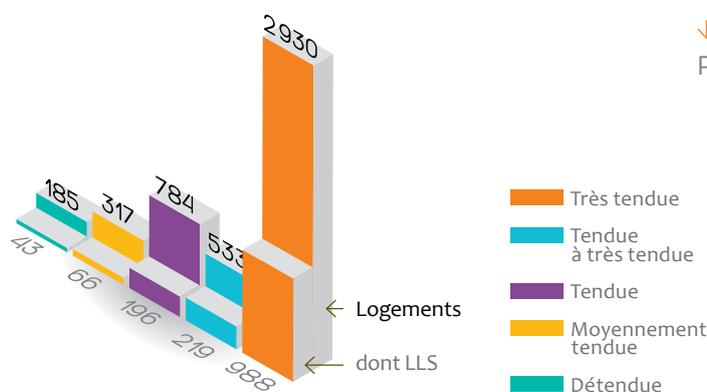
Une production de logements ciblée sur les zones tendues /

La notion de tension, au sens du Comité Régional de l'Habitat (CRH)¹, demeure l'un des premiers critères d'analyse qui précède toute intervention de l'EPF en matière de logement.

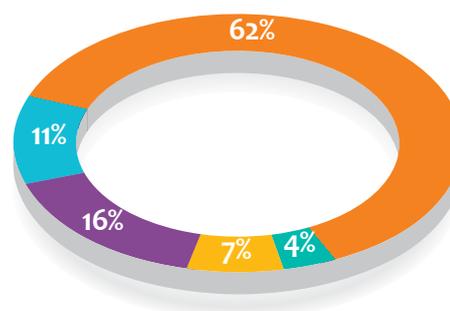
De fait, **89%** du montant total des 4 700 logements et 93% des logements sociaux induits par les opérations 2012 seront situés en **zones tendues à très tendues**.

De façon plus ciblée, ce sont plus de 2 900 logements, dont 988 LLS (34%), que l'EPF va contribuer à produire en zone **très tendue**, c'est-à-dire là où les besoins sont les plus forts.

↓ Logements induits 2012 / Répartition unitaire par zones



↓ Logements induits 2012 / Répartition en pourcentages par zones



Développer l'offre de logements sociaux sur les territoires tendus : NOSTANG

- Un projet de logements favorisant la production de logements locatifs sociaux
- Une étude pré-opérationnelle aux objectifs déclinés dans le document d'urbanisme
- Une réflexion sur la maîtrise des prix du foncier en territoire tendu

La commune de Nostang bénéficie de la proximité et l'attractivité de la Ria d'Étel. Sa position géographique stratégique lui confère un dynamisme démographique important, conduisant au développement de lotissements. Aussi, la commune s'interroge sur ses modalités d'urbanisation et envisage un projet sur un terrain central qui permettrait dans le même temps de repenser la situation du bourg. L'EPF accompagne en amont la commune sur une étude pré-opérationnelle de ce secteur dont les orientations seront reprises dans le PLU, permettant en outre la mise en œuvre d'outils de maîtrise foncière.

À travers ce projet, la commune souhaite réaliser une opération mixte (logements, commerces et activités tertiaires) comportant 30% de LLS.

Cette étude partenariale (CAUE 56, EPF, DDTM...) illustre l'intérêt d'appréhender la question foncière dans sa globalité et de l'articuler dans le document d'urbanisme.



sevin Paysages - Elodie Dano

Une concentration accrue sur les opérations en renouvellement urbain /

Autre critère déterminant, les actions en renouvellement urbain/densification ont pris une nouvelle ampleur au cours de l'année 2012.

Sur 84 opérations examinées et approuvées en 2012, 95%, sont en renouvellement urbain/densification.

Sur ce même total, seulement 6 opérations « consomment » de la terre agricole, pour un total de 38 hectares.

Si l'on tient compte d'une opération de remise en agriculture, l'EPF aura donc eu une action neutre vis-à-vis de l'agriculture en 2012.

Cette concentration accrue de l'action en renouvellement urbain reflète deux tendances.

– D'une part, les **sollicitations** des collectivités, sont **davantage ciblées sur des opérations complexes**, qu'il s'agisse d'urbaniser des dents creuses ou de reconverter des friches. L'EPF est ainsi amené à traiter des situations très diverses : anciens garages ou commerces en centre bourg mais aussi anciens sites indus-

triels ou activités de service (hôpitaux, centres de vacances, etc.) libérant des emprises de grande ampleur.

Pour les collectivités, ces sites constituent des opportunités à saisir pour recréer du logement, des commerces et des services en centralité mais présentent également des problématiques financières, liées aux travaux de dépollution et de déconstruction, qui justifient le recours à l'EPF.

– D'autre part, l'EPF se donne les moyens d'**intégrer ce critère le plus en amont possible** dans l'instruction de chaque dossier. Les possibilités de renouvellement urbain/densification sont désormais systématiquement analysées à l'échelle du territoire avant validation de toute opération.

Si nécessaire, une étude pré-opérationnelle est impulsée, permettant ainsi aux collectivités qui ne disposent pas forcément de l'ingénierie et des outils nécessaires d'intégrer à leur projet les exigences de renouvellement urbain, de densité mais aussi de logement social.

Une opération de remise en agriculture : ST-GILDAS DE RHUYS - Friche agricole



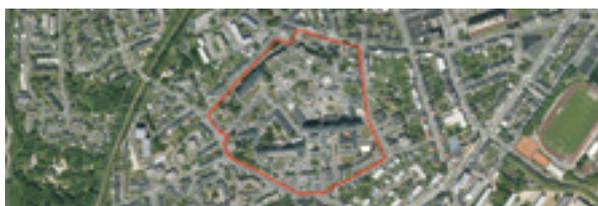
bdortho ign

- Un territoire soumis à une pression foncière extrêmement forte
- Une réflexion sur la pérennité et le développement de l'activité agricole à l'échelle communautaire
- Un portage visant à l'installation d'une activité de maraîchage en circuit court

Sur un territoire où la pression foncière est extrêmement forte, la pérennité de l'activité agricole revêt un enjeu fondamental, qui figure dans le SCOT de la Presqu'île de Rhuys. Conjointement avec la chambre d'agriculture du Morbihan, la communauté de communes élabore également une stratégie de développement de l'activité agricole.

Dans ce cadre et afin de favoriser l'installation de jeunes agriculteurs sur sa commune, la municipalité de Saint-Gildas de Rhuys a souhaité confier à l'EPF une mission de recherche des propriétaires sur un parcellaire fortement morcelé et de négociation et portage foncier sur des terres aujourd'hui en friches. La SAFER sera associée à ce projet pour déterminer les regroupements possibles de nombreuses propriétés en entités facilement exploitables (remembrement). L'objectif est d'y développer une activité de maraîchage (circuit court et éventuellement bio).

Renouveler les sites industriels et de services : le site de l'ancien hôpital Bodélio à LORIENT



bdortho ign

- Un site de plus de 7 ha en cœur d'agglomération
- Un potentiel de recomposition urbaine en centre-ville
- Un projet mixte de 800 logements sur 15 ans

Suite à une restructuration, le centre hospitalier de Lorient libère un ensemble foncier et bâti de plus de 7 hectares en plein centre-ville, sur le site de Bodélio.

Une réflexion partenariale a été engagée sur le devenir de ce site. Il s'agit d'un projet d'envergure qui permettra à la commune de proposer des logements en centre-ville. L'agglomération a sollicité l'EPF pour assurer l'acquisition et le portage de l'ensemble du site. L'établissement va également procéder aux travaux de déconstruction à compter de 2013.

À ce jour, l'étude réalisée propose un programme d'environ 800 logements dont 50% en accession libre, 30% en accession à coût maîtrisé, 20% en LLS et 1 500 m² de SHON dédiées aux commerces et/ou activités tertiaires. Le programme en question est prévu sur une durée de 15 ans avec un phasage en conséquence. Ce projet s'inscrit dans la logique de développement du projet de gare de Lorient dans la mesure où les deux sites sont assez proches.



Bépïc, sce, auxitec

Renouveler les sites industriels et de services : LA GOUESNIÈRE

- Une friche industrielle
- Un projet mixte à proximité de la gare
- Une offre d'une trentaine de logements sur la partie « friche industrielle » et une soixantaine sur le secteur « projet mixte » dont 30% de logements locatifs sociaux

Commune située à proximité de Saint-Malo et Dinan, La Gouesnière connaît une croissance démographique importante et souhaite répondre aux demandes de logements, tout en préservant son identité et son patrimoine agricole et rural.

Ainsi, la commune sollicite l'EPF pour la réalisation d'un projet en deux phases :

- acquisition d'une friche industrielle sur une emprise de 10 337 m² pour réalisation de logements (dont logements locatifs sociaux) et équipements publics
- acquisition de terrains contigus sur une emprise de 10 796 m², anciennement à un usage industriel, pour un projet orienté habitat.

Cet ensemble foncier se situant à proximité de la gare, ce projet permettra de proposer un nouveau quartier en renouvellement urbain à proximité des transports collectifs.



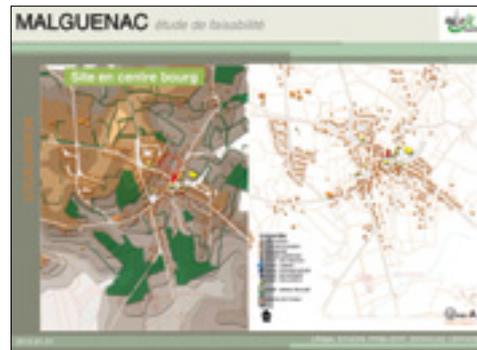
EPF

Exemple d'une étude pré-opérationnelle sur la commune de MALGUENAC

- Une assistance pré-opérationnelle afin de vérifier la faisabilité du projet
- Une opportunité de densification sur 8 000 m² en plein bourg
- Un projet de logements à proximité des commerces et services



Urbéa - Sitadin - Prim-vert - Servicad - Derven



Urbéa - Sitadin - Prim-vert - Servicad - Derven

Malguénac, petite commune rurale du Morbihan, a souhaité mener une réflexion d'ensemble sur la gestion économe du foncier. Ainsi, la commune a lancé une étude urbaine sur le réaménagement et la densification d'un îlot situé en face de l'église. Cette étude, menée en partenariat avec l'EPF, la DDTM, le CAUE et le bailleur social BSH, a pour but d'anticiper la programmation de l'îlot, de définir la stratégie foncière à adopter et de vérifier la faisabilité technique

et financière du projet. Le projet envisagé par la commune permettrait entre autres de proposer un programme de logements favorisant la mixité sociale, d'usage et générationnelle et d'aménager l'espace public dans le respect de critères de développement durable (démarche Ecofour2).

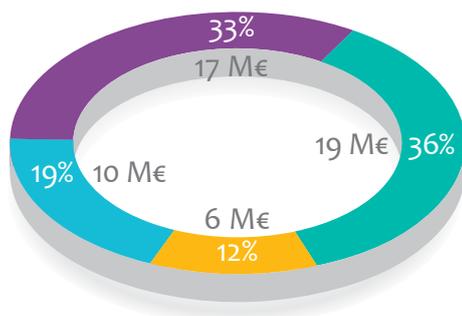
Une adaptation continue à la diversité des territoires /

L'EPF veille à mettre son ingénierie et ses moyens au service de tous les territoires, sur l'ensemble de la région et quelle que soit leur taille.

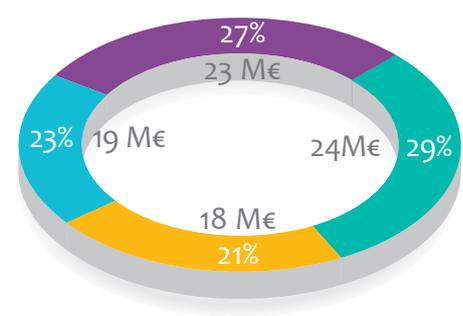
Les opérations 2012 se répartissent de façon équilibrée entre les 4 départements bretons. Les engagements financiers correspondants sont à mettre en rapport avec le poids de la population. Chaque année, il faut tenir compte de la particularité de certaines opérations qui viennent ponctuellement impacter la répartition

des engagements financiers. De fait, en 2012, on enregistre sur le département du Morbihan plusieurs projets sur des zones littorales soumises à de fortes pressions foncières, ainsi qu'une opération exceptionnelle sur le site de l'ancien hôpital Bodélio.

↓ Conventions opérationnelles 2012 / Répartition des engagements financiers par départements



↓ Conventions opérationnelles 2012 / Répartition des opérations par départements



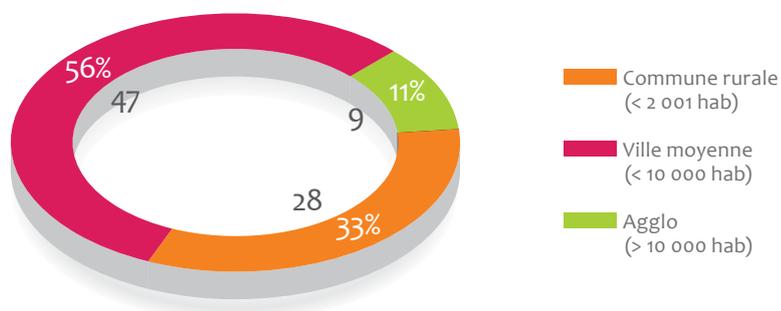
On constate par ailleurs que l'EPF reste **au service de toutes les strates de collectivités**.

Les agglomérations continuent de saisir l'EPF sur des problématiques d'envergure et de long terme, impliquant des montants d'opérations plus élevés (1,4 millions d'euros en moyenne) et généralement plafonnés : projets en lien avec les PEM et les quartiers de gare (Quimper, Redon, Bruz),

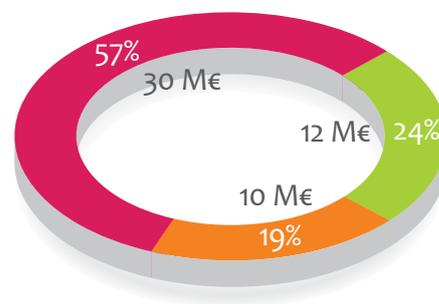
création de nouveaux quartiers (Cadran Sud Ouest à St Jacques de la Lande ou Le Rody à Guipavas) ou traitement de friches urbaines exceptionnelles (ancien hôpital Bodélio à Lorient).

La part de ces opérations diminue en 2012 (11%, contre 22% en 2011), dans la mesure où la quasi-totalité des agglomérations a déjà conventionné avec l'EPF sur leurs projets de long terme.

↓ Conventions opérationnelles 2012 / Répartition des opérations par taille de collectivités



↓ Conventions opérationnelles 2012 / Répartition financière par taille de collectivités



Un exemple d'intervention sur les quartiers de gare : MORLAIX

- Le quartier du futur pôle d'échange multimodal (PEM) de Morlaix
- Une recomposition urbaine de long terme
- Un quartier mixte accueillant logements, commerces, services

La gare de Morlaix fait partie des 10 futurs pôles d'échange multimodaux. Cette mutation profonde s'accompagne d'une réflexion plus large sur le devenir du quartier de la gare dans son ensemble, au-delà du seul équipement PEM. Il s'agit en effet de réfléchir à un quartier en mutation à travers un projet de restructuration urbaine, en densifiant et en offrant un programme mixte.



Alphaville - Taktyk - Safi - Mva Consulting



Alphaville - Taktyk - Safi - Mva Consulting

Cette réflexion devra traiter du lien de ce quartier avec le centre-ville au regard de la topographie et des contraintes du site. Les deux communes (Morlaix et Saint-Martin des Champs) et Morlaix Communauté ont conventionné avec l'EPF pour procéder aux acquisitions et au portage des biens.

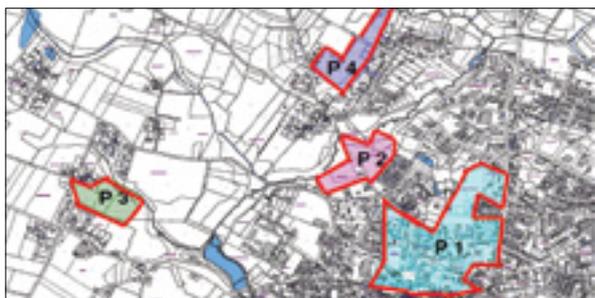
Les deux communes (Morlaix et Saint-Martin des Champs) et Morlaix Communauté ont conventionné avec l'EPF pour procéder aux acquisitions et au portage des biens.

À l'inverse, la part des **collectivités de moins de 10 000 habitants** atteint 89%, contre 78% en 2011. Malgré un montant moyen d'opération plus faible (0,5 millions d'euros), cette part représente plus des trois quarts des engagements financiers.

Outre le portage financier et foncier, ce sont ces collectivités qui sollicitent le plus l'expertise et l'ingénierie amont de l'EPF (référentiels fonciers, études pré-opérationnelles).

Dynamiser les centres bourgs : QUESTEMBERT - Zac Multisite centre-bourg

- Une ZAC multi-sites en centre-ville
- Une densité de 35 logements par hectare minimum
- 30% de LLS



bdortho ign

Questembert a défini sur son territoire un périmètre de projet de zone d'aménagement concertée (ZAC) multi-sites de 32 hectares, dont la moitié en renouvellement urbain du centre-ville (secteur 1). L'EPF est sollicité pour acquérir une ancienne école, des maisons d'habitation ainsi que 2 parcelles composées notamment d'un bâtiment patrimonial et d'une cellule commerciale, l'ensemble actuellement en l'état d'abandon et mis en vente sur adjudication. Sur ces emprises, il est envisagé la production de logements denses conformément à la programmation de la future ZAC (35 logements par hectare minimum), dont une part substantielle de LLS (30%).

Dynamiser les centres bourgs : ROMILLE-BOURG - rue des Trois Evêchés et ZAC centrale

- Un projet en renouvellement urbain
- Un projet mixte de logements sociaux et d'équipements sociaux-culturels
- Une intensification urbaine du bourg

Située à 21 km de Rennes, à proximité de la RN 12, Romillé connaît une croissance très rapide et attire de nouveaux résidents. Dans ce contexte, la commune a engagé une action forte sur le renouvellement urbain de son bourg, tout en maîtrisant son développement par la création d'une ZAC multi-sites

Afin de répondre à ce double objectif, la collectivité souhaite confier à l'EPF la mise en action d'une maîtrise foncière sur 2 secteurs :

- le premier, à proximité immédiate de l'église, des équipements socioculturels et du parking central du bourg,



EPF

comprend un foncier communal d'environ 1 650 m² et deux parcelles d'habitation d'environ 570 m² à acquérir par l'EPF. La commune conçoit sur ce secteur un projet mixte de logements sociaux (100%) et d'une médiathèque ; - le deuxième, environ 6 000 m² en état de friches (avec des hangars à détruire), constitue l'accroche fonctionnelle indispensable de la ZAC sur le bourg. Il y est prévu la construction de 35 logements en petits collectifs (R+2) dont 20 LLS.

Enfin, l'EPF continue de s'emparer de la problématique des **territoires littoraux et des îles**. En 2012, 13 opérations

concernent des communes littorales et permettront la production de 713 logements dont 24% de LLS.

L'action de l'EPF sur le littoral : PÉNESTIN-BOURG

- **Densifier le centre bourg tout en conservant son identité**
- **Préserver l'attractivité, notamment commerciale, de son cœur de bourg face aux polarités qui se renforcent le long du boulevard de l'océan**
- **Favoriser les résidences principales et diversifier l'offre de logements**

Conjugué à une position géographique stratégique, son cadre littoral et naturel a permis à la commune de Pénestin de connaître une attractivité résidentielle affirmée ces dernières années pour atteindre 1 826 habitants en 2009. Sur un territoire tendu où la population se révèle particulièrement vieillissante, la croissance démographique a exclusivement été impulsée par une arrivée massive de nouveaux habitants majoritairement de plus de 60 ans. La construction de résidences secondaires (68,2% du parc total de logements) a représenté près de 80% de la production totale de logements. Sur ce territoire tendu, les possibilités de réinvestissement du patrimoine bâti vacant sont quasi nulles, la rotation sur le marché immobilier est en effet très faible.

La commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition de deux parcelles en centre bourg qui constituent une première

phase à l'urbanisation d'un vaste secteur de près de 6 ha. L'EPF assiste également la commune dans le lancement et le suivi d'une étude urbaine portant sur un secteur plus vaste en cœur d'îlot et prenant en compte les besoins en matière de logements, commerces et services. Le projet a pour objectif la construction d'une offre diversifiée en logements intégrant une part significative de logements locatifs sociaux (30%).



EPF

Les engagements de l'EPF 2010 - 2012

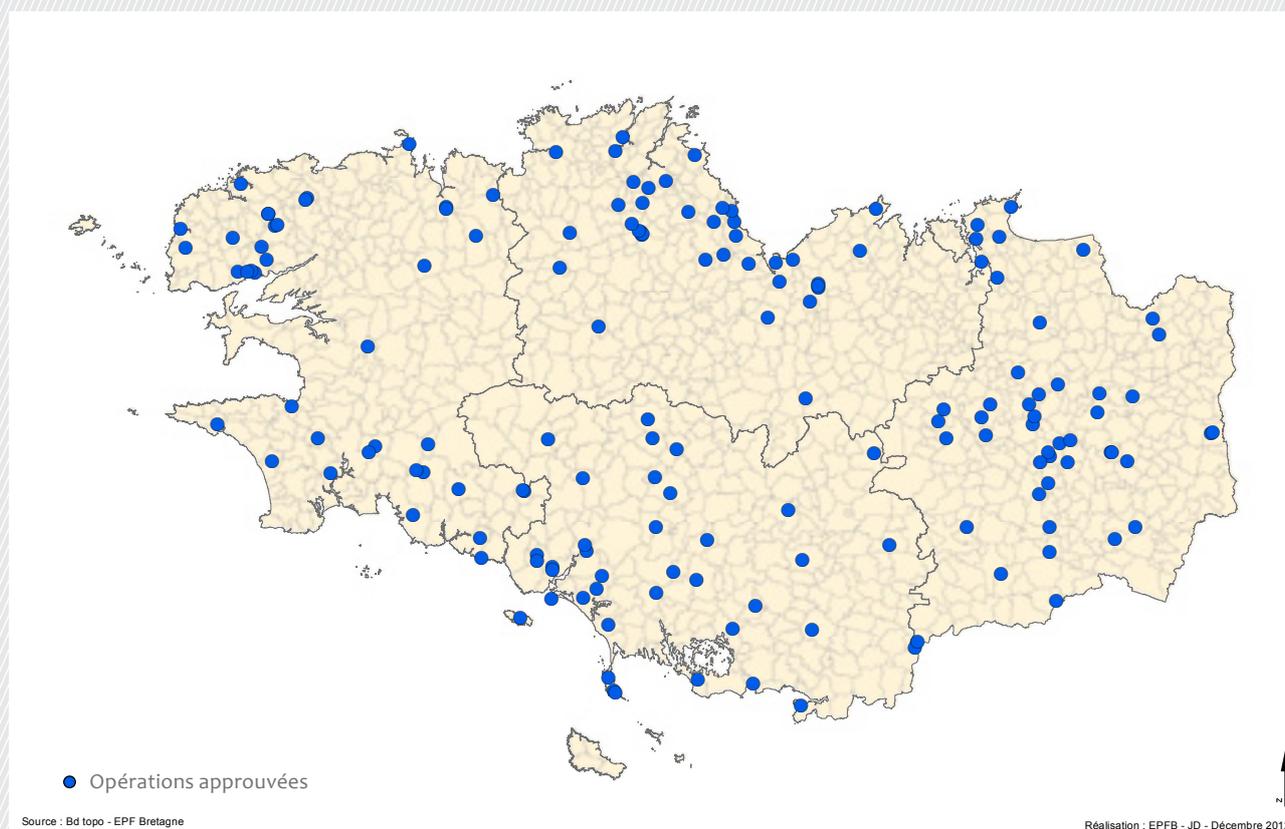
168 opérations approuvées, dont 91% pour l'habitat

115 millions d'euros d'engagements financiers

Densité moyenne des opérations habitat : 38 logements par hectare

10 500 logements induits, dont 28% de LLS
(hors opérations exceptionnelles)

↓ Les opérations approuvées



2 – L'ACTION FONCIÈRE

Compte tenu des durées de portage (5 à 10 ans à compter de l'acquisition de chaque bien) et des contraintes propres à l'activité foncière, l'EPF demeure en phase de démarrage et de développement de son activité.

Les acquisitions montent en puissance, les opérations entrent en phase de gestion et les cessions démarrent.

2 – 1 / Les acquisitions 2012

L'EPF a réalisé 105 acquisitions en 2012, représentant 15,39 millions d'euros et 84 hectares.

Le rythme d'acquisition foncière connaît ainsi un véritable envol par rapport à 2011 (37 acquisitions pour 6,3 millions d'euros) et 2010 (15 acquisition pour 2,36 millions d'euros)

Il faut également noter que plus de 90% de ces acquisitions et près de 80% de leur montant concernent des opérations mixtes ou d'habitat, en cohérence avec les engagements pris au niveau des conventions opérationnelles.

Acquisitions 2012	Nombre	Montant en M€	Surface en m ²
Habitat	48	5,14	122 590
Mixte	48	6,86	257 560
Développement économique	6	3,35	114 166
Protection des espaces agricoles et naturels	3	0,04	346 240
Total	105	15,39	840 556

Quelques exemples de l'action de l'EPF en matière de négociations et procédures (acquisitions 2012)

- **Pouldreuzic (29) – Centre bourg** (acquisition d'une friche industrielle pour un projet mixte)
Après des évaluations contradictoires (France Domaine / notaires / propriétaires), l'intervention de l'EPF a permis de faire baisser le prix initial de 20%.
- **Gâvres (56) – Port Guerh** (réserves foncières)
L'intervention de l'EPF a surtout consisté à retrouver les propriétaires des parcelles, à établir en lien avec les notaires les actes de notoriété et à convaincre les propriétaires de se mobiliser pour mettre en vente des parcelles de faible superficie.
- **Noyal-Châtillon-sur-Seiche (35) – Jardinerie des Serres** (portage d'une emprise libérée par une jardinerie en centre bourg pour la réalisation d'un projet mixte)
Une préemption en révision de prix a abouti à une transaction amiable permettant de diminuer le prix initial de 22%.
- **Priziac (56) – Bourg** (projet mixte en centre-bourg)
La négociation menée par l'EPF a permis une baisse du prix initialement prévu de 46%.
- **Iffendic (35) – Centre-bourg et Tour'ch (29) – Centre-bourg** (projets mixtes en centre-bourg)
Sur ces deux opérations, l'intervention de l'EPF a permis de mettre fin à des situations de blocage entre les communes et les propriétaires.
- **Lamballe (22) – ZAC du Liffré** (projet mixte en restructuration)
L'intervention de l'EPF a permis le déblocage de situations et de travailler sur les références de prix en lien avec France Domaine, pour éviter ainsi une inflation des prix du foncier.
- **Ergué-Gabéric (29) – Pen Carn** (optimisation foncière d'une zone d'activité économique)
Après l'acquisition de 2 unités foncières sur 4 et des négociations amiables en bonne voie sur une 3^{ème}, le montage d'un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) s'est avéré nécessaire. L'enquête publique sera lancée en 2013.
- **Landéhen (22) – Les Salles** (projet mixte)
Des discussions avec le propriétaire ont permis de faire baisser le prix du terrain de près d'un tiers.

2 - 2 / La gestion et les travaux

Durant la phase de portage, la gestion des biens est généralement assurée par les collectivités porteuses du projet du fait de leur proximité géographique et administrative.

L'EPF assure néanmoins directement la gestion des sites les plus complexes et qui nécessitent la mise en place de dispositifs spécifiques de surveillance, de sécurisation et de maintenance. À ce titre, l'EPF gère depuis 2012 l'ancien site Thalès à Chateaubourg, en lien étroit avec la commune.

L'EPF a également vocation à réaliser des travaux de proto-aménagement (dépollution, déconstruction) en phase de portage. Les premières opérations de travaux démarrent en 2013. Dans l'attente, les phases de diagnostic ont été lancées sur près de 40 opérations, en lien avec différents prestataires (expert dépollution/déconstruction, diagnostiqueurs amiante et structure).



Site de Thalès - Chateaubourg — EPF

2 - 3 / Les cessions 2012

L'EPF a réalisé 7 cessions en 2012, représentant 1,83 millions d'euros et 25 548 m²

Cessions 2012	Nombre	Montant en M€	Surface en m ²
Habitat	4	0,87	13 085
Mixte	1	0,16	2 139
Développement économique	2	0,80	10 324
Protection des espaces agricoles et naturels	–	–	–
Total	7	1,83	25 548

À ce jour, 4 opérations sont terminées, la totalité des biens acquis ayant été revendus.

Une opération terminée : QUIBERON-Auberge de jeunesse



bdortho ign

- Une forte pression foncière sur un territoire littoral et touristique
- Une intervention de l'EPF en préemption
- Un montage contractuel permettant une opération 100% LLS

Avec un taux de résidences secondaires et un taux d'emplois très importants, la commune n'est pas en mesure de répondre au besoin en logements qui s'exprime sur son territoire, conduisant les ménages modestes et au revenu moyen à s'installer loin de leur zone d'emploi.

La municipalité, pour enrayer ce phénomène, a choisi de mettre en œuvre une démarche volontaire de maîtrise foncière en procédant à l'acquisition des différents secteurs en vente et en développant des projets de logements locatifs sociaux sur ces secteurs.

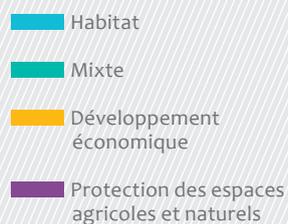
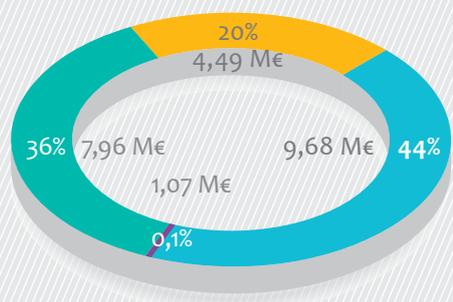
Dans ce contexte, l'EPF a été sollicité pour préempter une parcelle bâtie de 2 300 m² mise en vente par la Fédération des auberges de jeunesse (Ministère de la jeunesse et des Sports, de la Vie Associative, et le Ministère du Tourisme) et qui avait déjà trouvé un acquéreur potentiel.

Cette opportunité va permettre la réalisation de 15 logements sociaux (100%), l'opération étant réalisée dans le cadre d'un bail emphytéotique passé entre la commune et le bailleur social.

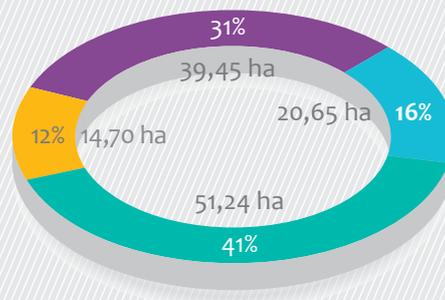
Les stocks fonciers à fin 2012

23 millions d'euros
126 hectares

↓ Stock foncier 2012 /
Répartition par thématiques (en M€)



↓ Stock foncier 2012 /
Répartition par thématiques (en ha)



3 – L'ÉTABLISSEMENT EN 2012

3 – 1 / La gouvernance

Le conseil d'administration comprend 47 membres, dont 12 représentants du Conseil régional, 12 représentants des Conseils généraux, 12 représentants des communautés urbaine et d'agglomération, 5 représentants des communautés de communes et communes isolées et 3 représentants de l'État.

En 2012, l'EPF a accueilli 4 nouveaux administrateurs :

- Mme Mona BRAS, en remplacement de Mme Isabelle THOMAS et comme représentante du conseil régional,
- Mme Elisabeth CHEVALIER, en remplacement de M. Hervé PELLOIS et comme représentante du conseil général du Morbihan,

- M. Bernard POIRIER, en remplacement de M. Emmanuel COUET et comme représentant de Rennes Métropole,
- Mme Maryse RAOULT, en remplacement de M. Gilbert GASPILLARD et comme représentante de St-Brieuc Agglomération.

Le conseil d'administration vote le budget, fixe le montant de la TSE et de l'emprunt et détermine les grandes orientations de l'action de l'EPF au travers du PPI et des conventions cadre. Il s'est réuni à trois reprises en 2012.

↓ Réunion du conseil d'administration de l'EPF au cours de l'exercice 2012

Date	Dossiers soumis (et ayant fait l'objet d'une délibération)
6 mars 2012	Comptes financiers de l'exercice 2011 Affectation du résultat 2011 Modification du règlement de la commission des marchés 13 conventions cadre 1 DUP
26 juin 2012	Modification de la composition du CA Décision modificative de l'EPRD 2012 Modification du règlement des marchés 9 conventions cadre 2 DUP
13 novembre 2012	Produit de la TSE pour 2013 Tableau des effectifs EPRD 2013 et autorisation d'emprunt Charte pour la gestion économe du foncier Expérimentation d'un dispositif de minoration du prix de cession pour le logement social

↓ Membres du conseil d'administration de Foncier de Bretagne
au cours de l'exercice 2012

*les dates de début et fin de fonction correspondent aux dates
des délibérations prises par les collectivités pour désigner leur
représentant

Collectivité représentée	Nom	Prénom	Période d'exercice des fonctions	Membres du bureau
Conseil Général des Côtes d'Armor	Bertrand	Gérard	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Conseil Général du Morbihan	Bleunven	Yves	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole	Bouvet	Joel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Région Bretagne	Thomas	Isabelle	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Région Bretagne	Bras	Mona	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Préfecture de Région	Cadot	Michel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté urbaine de Brest Métropole Océane	Caroff	Jean-Pierre	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Communautés de communes de Lamballe	Cauret	Loic	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Conseil Général du Morbihan	Pellois	Hervé	du 01/01/2012 au 25/09/2012	
Conseil Général du Morbihan	Chevalier	Elisabeth	du 26/09/2012 au 31/12/2012	
Conseil Général d'Ille et Vilaine	Couet	Christian	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Région Bretagne	Cueff	Daniel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Président
Région Bretagne	Danion	Monique	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Conseil Général des Côtes d'Armor	Delsol	Philippe	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Région Bretagne	Evanno	Françoise	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communautés de communes de Chateaugiron	Gatel	Françoise	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Région Bretagne	Gilles	Daniel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
SGAR	Gravière Trodec	Isabelle	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Région Bretagne	Guélou	Hervé	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Chambre Régionale d'Agriculture	Guillomon	Gilles	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté de communes du Pays d'Auray	Jalu	Michel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
CRCI de Bretagne	Jourt	André	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Région Bretagne	Karleskind	Pierre	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté d'Agglomération de Quimper	Le Berre	Pierre	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
CRMA	Le Couviour	Olivier	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communautés de communes de Montfort sur Meu	Le Lez	Joseph	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté d'Agglomération de Morlaix	Le Pinvidic	Serge	du 01/01/2012 au 31/12/2012	

Collectivité représentée	Nom	Prénom	Période d'exercice des fonctions	Membres du bureau
Communauté d'Agglomération de Lannion Trégor	Lejeune	Joel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Région Bretagne	Lessard	Jean-Claude	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Région Bretagne	Louail	René	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Conseil Général du Finistère	Loussouarn	Michel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Conseil Général du Finistère	Madec	Pierre	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté d'Agglomération du Pays de St Malo	Mahieu	Pierre-Yves	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Région Bretagne	Malgorn	Bernadette	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Trésorerie Générale	Mariel	Pierre Louis	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Région Bretagne	Massiot	Pierrick	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté d'Agglomération du Pays de Vitré	Méhaignerie	Pierre	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Conseil Général du Finistère	Mellouet	Roger	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Communauté d'Agglomération du Pays de Lorient	Métairie	Norbert	du 01/01/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Région Bretagne	Morin	Michel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté de communes de Quimperlé	Morvan	Nicolas	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
DREAL	Noars	Françoise	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Conseil Général du Morbihan	Pichard	Michel	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole	Couet	Emmanuel	du 01/01/2012 au 28/03/2012	
Communauté d'Agglomération de Rennes Métropole	Poirier	Bernard	du 29/03/2012 au 31/12/2012	Vice-président
Conseil Général des Côtes d'Armor	Quemere	Paule	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté d'Agglomération du Pays de Vannes	Questel	Yves	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté d'Agglomération de Saint-Briec	Gaspillard	Gilbert	du 01/01/2012 au 24/10/2012	
Communauté d'Agglomération de Saint-Briec	Raoult	Maryse	du 25/10/2012 au 31/12/2012	
Conseil Général d'Ille et Vilaine	Rault	Henri	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Conseil Général d'Ille et Vilaine	Renou	Bernard	du 01/01/2012 au 31/12/2012	
Communauté urbaine de Brest Métropole Océane	Respriget	Franck	du 01/01/2012 au 31/12/2012	

Le bureau /

Le bureau comprend 14 membres : 1 président et 13 vice-présidents élus par le conseil d'administration.

En vertu des compétences déléguées par le conseil d'administration, il approuve les conventions opérationnelles et suit la mise en œuvre de la stratégie.

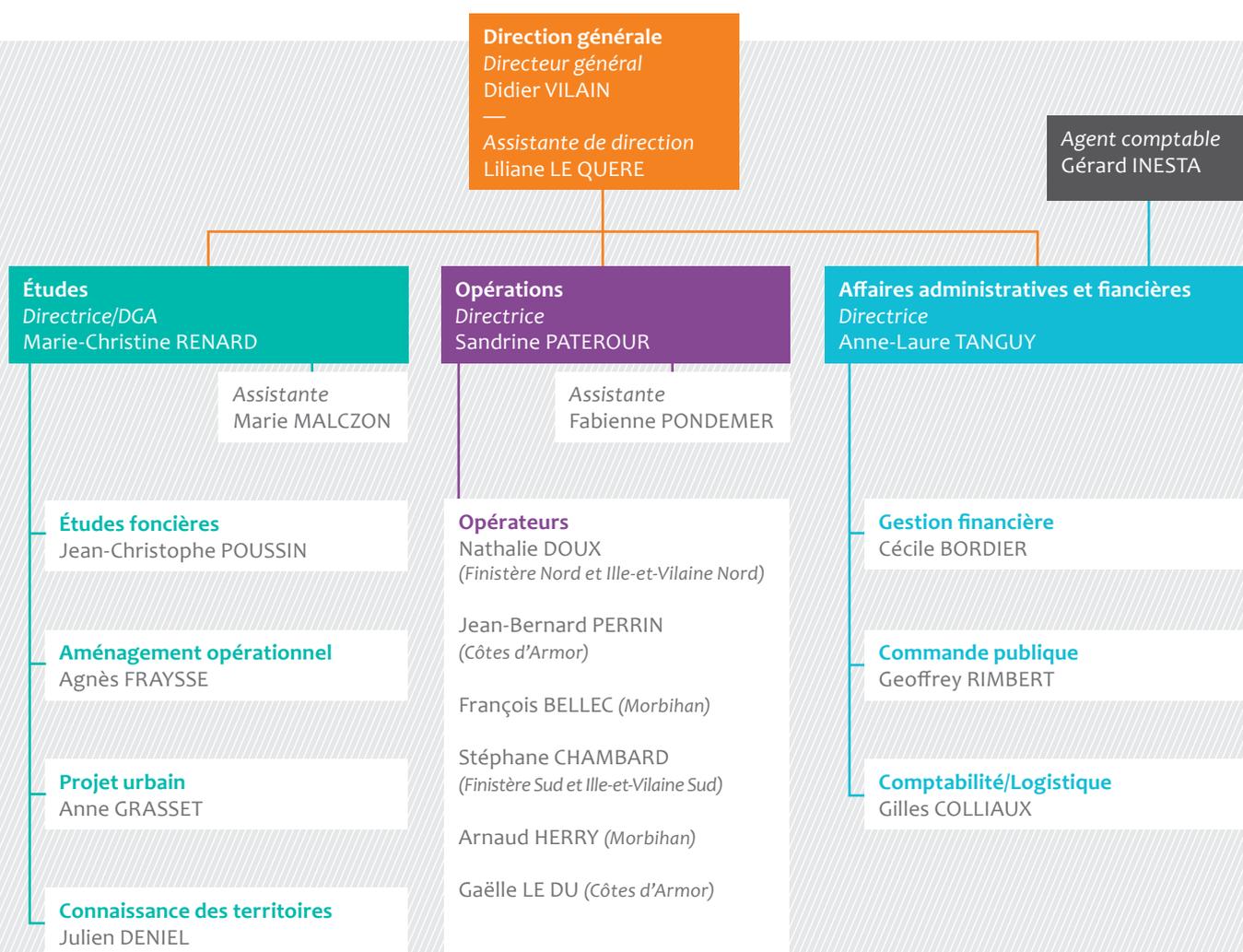
Il s'est réuni à 5 reprises en 2012.

↓ Réunion du bureau de l'EPF de l'EPF au cours de l'exercice 2012

Date	Dossiers soumis (et ayant fait l'objet d'une délibération)
10 janvier 2012	18 conventions opérationnelles
6 mars 2012	14 conventions opérationnelles
26 juin 2012	19 conventions opérationnelles 2 avenants à conventions opérationnelles
18 septembre 2012	13 conventions opérationnelles 1 avenant à convention opérationnelle
13 novembre 2012	20 conventions opérationnelles 1 avenant à convention opérationnelle

3 - 2 / L'équipe

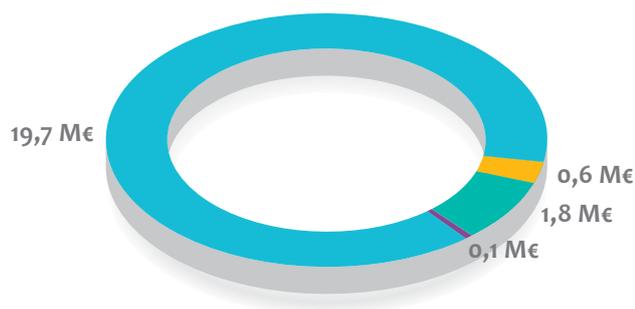
L'EPF constitue progressivement une équipe pluridisciplinaire pour faire face à la montée en puissance de l'activité.
Fin 2012, l'établissement compte 19 agents.



3 - 3 / La situation financière

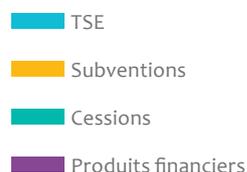
Le compte de résultat 2012 /

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



Le **produit d'exploitation** représente 22,21 millions d'euros et sont essentiellement composés de la TSE (à 88 %)

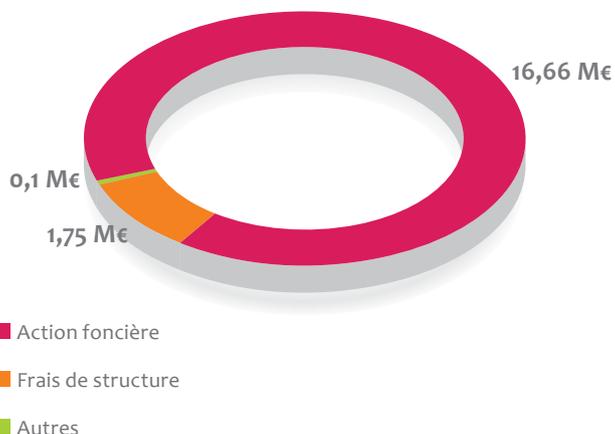
← Produits 2012 (en millions d'€)



Les **charges d'exploitation** représentent 18,41 millions d'euros, dont :

- 1,75 millions d'euros liés à la structure (frais de fonctionnement, charges de personnel),
- 16,66 millions d'euros liés à l'activité opérationnelle, avant neutralisation des stocks,
- 0,1 millions d'euros liés aux frais financiers, amortissements et provisions.

↓ Charges 2012 (avant variation des stocks - en millions d'€)



À ce stade, le bilan produits/charges d'exploitation s'élève à 3,8 millions d'euros.

Les charges liées à l'activité opérationnelle sont neutralisées par la variation des stocks (-14,72 millions d'euros). Cette variation s'établit de la façon suivante :

- *Variation des stocks = stock initial – stock final*
- *Variation des stocks = sortie de stocks (cessions) – entrée de stocks (acquisitions)*

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 **+18,42 millions d'euros**.

Bilan à fin 2012 /

Actif	
Actif immobilisé	0,2 M€
Actif circulant	45,3 M€
Total	45,5 M€

Les immobilisations (0,2 M€) correspondent aux éléments destinés à servir de façon durable l'activité de l'établissement. Elles regroupent les immobilisations incorporelles (logiciels), corporelles (matériels, véhicules), en cours et autres immobilisations financières (dépôts de garantie versés).

L'actif circulant (45,3 M€) est composé :

- des stocks en cours (23,62 M€), qui correspondent aux soldes cumulés des achats de terrains auxquels s'ajoutent les frais de portage, moins les cessions de terrains,
- des créances (1,9 M€),
- des disponibilités de trésorerie (19,7 M€).

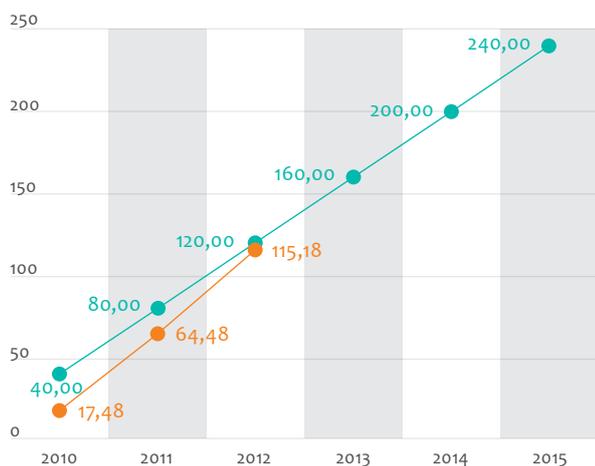
Passif	
Dettes	4,6 M€
capitaux propres	40,9 M€
Total	45,5 M€

Les dettes (4,6 M€) correspondent au capital de l'emprunt bancaire (3,2 M€) et aux dettes fournisseurs, fiscales et sociales (1,3 M€).

Les capitaux propres (40,9 M€) sont composés des résultats cumulés des exercices 2012 et antérieurs.

Perspectives pluriannuelles /

Évolution des engagements



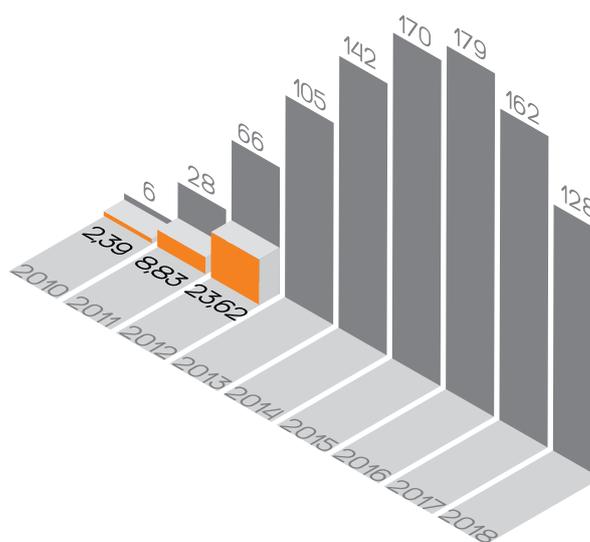
← Conventions opérationnelles
Comparaison PPI 2010-2015 /
Constaté au 31/12/2012

—●— PPI (en cumulé)
—●— Constaté en cumulé

Évolution de l'action foncière

→ Flux et stocks fonciers
Comparaison PPI 2010-2015 /
Constaté au 31/12/2012

■ Stock constaté
■ Stock PPI



Les perspectives pluriannuelles reposent essentiellement sur les engagements financiers pris au travers des conventions opérationnelles.

Il faut noter que le rythme de conventionnement avec les collectivités reste dynamique et en progression. Les montants engagés atteignent 115 millions d'euros fin 2012, se rapprochant ainsi des hypothèses du Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI).

Boîte à outils en soutien à la charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne /

En 2011, les services de l'État en région ont organisé une conférence régionale visant à mobiliser l'ensemble des acteurs publics, parmi lesquels l'EPF, autour de l'élaboration d'une charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne. Cette démarche a abouti par la signature officielle de la charte début 2013 et s'est accompagnée d'une production par l'EPF d'une « Boîte à outils » juridique (BAO).

En effet, les réformes du droit de l'urbanisme intervenues depuis une dizaine d'années ont étoffé les outils réglementaires et opérationnels permettant de maîtriser l'aménagement et le foncier ou de protéger certains espaces. Ils permettent de traduire une stratégie de territoire et de faire respecter les objectifs de développement durable que sont la réduction de la consommation foncière, la préservation des espaces agricoles et naturels, la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle, la résorption des friches urbaines, etc. Cependant, le foisonnement législatif et jurisprudentiel entraîne parfois une méconnaissance de leur existence ou de leur fonctionnement. L'EPF a donc entamé un travail d'élaboration de fiches informatives sur chacun de ces outils.

Volontairement concises et didactiques, les fiches-outils visent à présenter aux élus et techniciens des collectivités les outils les plus couramment utilisés. Elles sont toutes élaborées sur le même modèle, à savoir un titre désignant le ou les noms les plus couramment utilisés pour désigner l'outil, puis 5 parties :

OBJECTIFS : afin de voir rapidement à quoi peut servir l'outil

OÙ/QUI/COMMENT/DURÉE : modalités de mise en place et de fonctionnement, personnes compétentes

AVANTAGES/INCONVÉNIENTS : utilité et précautions d'emploi

À COMBINER ou ALTERNATIVE : dit si l'efficacité de l'outil dépend de la mise en place d'un autre ou si un autre outil vise les mêmes objectifs

JURISPRUDENCE : exemples concrets d'utilisation de l'outil

Par ailleurs, des **fiches « générales »** détaillent les possibilités offertes par chaque situation communale (PLU, POS, carte communale, RNU) ou donnent la liste des outils répondant à tel ou tel objectif (ex : comment freiner l'étalement urbain?).

Parallèlement à cette boîte à outils, l'EPF Bretagne tient à disposition des collectivités territoriales bretonnes des modèles de décision d'instauration ou d'utilisation de certains de ces outils.



La démarche expérimentale « Centres et bourgs » /

Les centres des villes et des bourgs bretons souffrent aujourd'hui d'un véritable désamour : de nombreux biens sont délaissés (vacants, en vente, délabrés...) au profit de constructions neuves en périphéries, induisant par là-même une fuite des commerces et des services. Outre l'image des communes concernées, ce phénomène interroge également sur les déplacements engendrés, la survie des commerces dans les centres, le vivre ensemble et la consommation foncière. Travailler sur cette problématique et rendre à nouveau attractif ces bourgs conduit à travailler de manière partenariale et sur différentes thématiques. C'est la raison pour laquelle, au cœur de cette problématique, l'EPF a proposé de mener cette réflexion en la déclinant de manière opérationnelle sur deux sites tests : les communes de Mellé (Ille et Vilaine) et Josselin (Morbihan).

La démarche s'inscrit dans une réflexion :

– *Urbaine, architecturale et patrimoniale* : localiser ces biens, évaluer leur potentiel et les inscrire au cœur d'un projet d'aménagement et projet urbain en intégrant des objectifs en matière de construction durable, de facture énergétique, de qualité patrimoniale, de coûts...

– *Sociologique* : en travaillant sur la question des cibles et publics destinés à investir ces centres et en les rendant attractifs

– *Financière* : le modèle économique à l'œuvre aujourd'hui rend les publics potentiels fragiles qui évitent de se risquer dans un tel projet. Une réflexion partenariale sur un modèle économique plus lisible et intégré est en cours de réflexion.



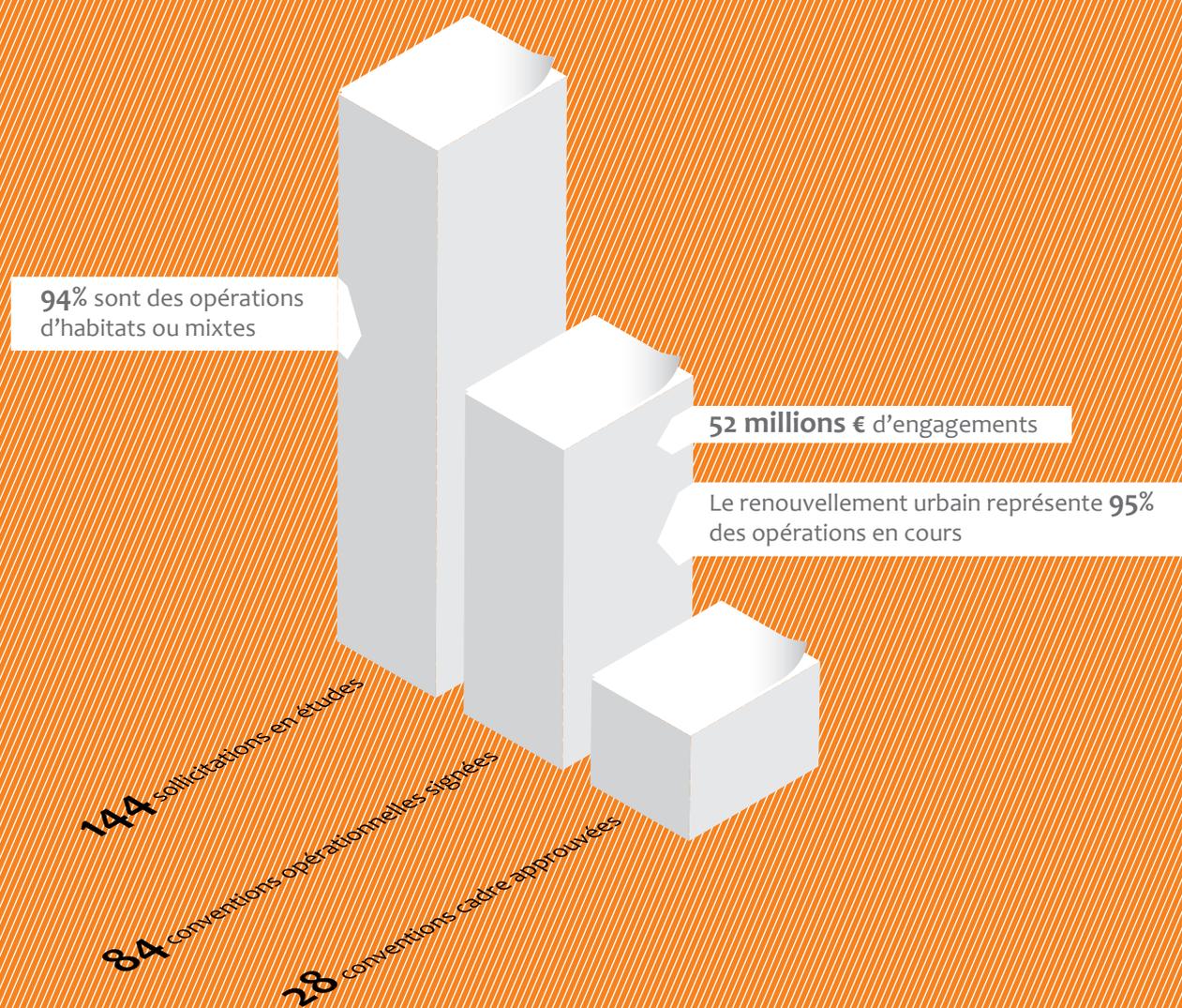
De nouveaux partenariats /

Après la SAFER avec laquelle l'EPF a conclu une convention de partenariat en 2011, l'Association des Iles du Ponant, fédérant 11 îles bretonnes, a conclu en 2012 une charte partenariale avec l'EPF. Les communes de ces îles, soumises à une pression foncière certaine, au vieillissement de population, au développement massif des résidences secondaires et à la disparition progressive des exploitations agricoles, cherchent par l'action foncière à pérenniser leur niveau démographique en développant une offre de logements abordables, densifier les centres bourgs et pérenniser l'activité agricole.



EPF

Les chiffres clés à retenir pour le rapport d'activité 2012





CONTACT

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

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

