



Rapport d'activité 2013



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

SOMMAIRE

Le mot du président et du directeur général	3
Les temps forts 2013	4
1 / Soutenir l'action publique locale	6
2 / Revitaliser les centres-bourgs bretons	16
3 / Agir pour les territoires	20
4 / Un établissement public autonome et investi	26
L'établissement public foncier de Bretagne en résumé	34

LE MOT DU PRÉSIDENT ET DU DIRECTEUR GÉNÉRAL



L'établissement public foncier de Bretagne (EPFB) a confirmé, cette année encore, sa montée en puissance au service d'une politique d'aménagement durable. Nous avons ainsi été sollicités à 99 reprises et avons approuvé 59 nouvelles opérations, dont 57 en renouvellement urbain.

Cette activité a été très portée sur l'habitat, singulièrement en faveur de la production de logements locatifs sociaux. Celle-ci se réalise bien évidemment sur les territoires bretons « tendus » mais également dans les communes rurales, dans une volonté permanente d'équité de notre intervention. En 2013, 21 % de nos opérations se situaient dans des communes de moins de 2 000 habitants et 50 % dans des villes moyennes.

Toujours soucieux d'inscrire son action dans le cadre d'une stratégie d'aménagement durable, l'EPFB a par ailleurs diffusé un guide méthodologique du référentiel foncier destiné aux collectivités, pour leur permettre de recenser et de qualifier les sites potentiels de renouvellement urbain et de densification.

L'année 2013 a vu aussi la fin de l'étude expérimentale de revitalisation des centres-bourgs conduite sur deux communes et le passage à l'étape de maîtrise foncière sur les îlots prioritaires, démontrant ainsi l'intérêt de coupler cette action à une phase de réflexion préalable. Côté travaux, notre premier grand chantier de dépollution-déconstruction a démarré sur le site de l'ancien hôpital de Bodélio, à Lorient. Pas moins de 70 000 m² de bâtiments sont à démolir sur une emprise de plus de 7 hectares.

Enfin, l'EPFB a réaffirmé l'importance du travail collaboratif en conventionnant avec 26 nouvelles communautés de communes ou d'agglomération en 2013, ce qui porte à 81 le nombre total de ses conventions-cadres. Il a également noué des partenariats avec l'agence régionale de santé, pour la reconversion de son patrimoine bâti délaissé, et le parc naturel régional d'Armorique, pour l'accompagnement de projets de renouvellement urbain.

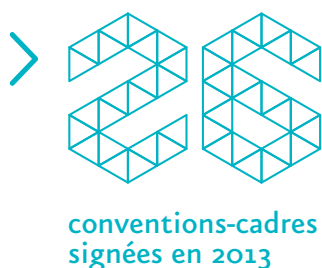
LES TEMPS FORTS 2013

L'EPFB s'engage pour une gestion économe du foncier

L'établissement public foncier de Bretagne a été parmi les premiers à signer la charte pour une gestion économe du foncier, lors de la conférence régionale du 7 janvier 2013. Fruit d'une démarche collective engagée en 2011 sous l'impulsion du préfet de région, cet outil innovant vise à lutter contre la consommation excessive d'espace en Bretagne. Il s'agit notamment de favoriser une prise de conscience des acteurs de l'aménagement et d'accompagner les élus locaux dans leurs choix stratégiques. La charte a déjà recueilli plus de 100 signatures.



© Dreal



L'EPFB signe de nouveaux partenariats

En 2013, l'établissement public foncier de Bretagne a noué des partenariats avec plusieurs acteurs dont le rôle est complémentaire au sien. S'il souhaite ainsi renforcer son implication sur le territoire, il entend également favoriser la réalisation d'actions concertées et cohérentes et faciliter la mutualisation d'informations et de moyens.



1/ Avec l'agence régionale de santé

Chargée de mettre en place la politique de santé en région, l'agence régionale de santé (ARS) est propriétaire d'un patrimoine conséquent (hôpitaux, foyers-logements...). Suite à la relocalisation des établissements qui les occupaient, de nombreux sites, souvent intégrés dans le tissu urbain, sont aujourd'hui délaissés et représentent des enjeux majeurs pour les collectivités en termes de renouvellement urbain et de requalification. Le partenariat conclu entre l'ARS et l'EPFB les engage notamment à s'informer mutuellement sur les sites susceptibles d'être mobilisables et à définir de manière concertée les modalités d'intervention de l'EPFB sur le patrimoine des établissements de santé ou médico-sociaux. Celui-ci a ainsi été sollicité en 2013 pour la reconversion de plusieurs sites hospitaliers (Lorient, Hennebont, Pontivy...), en lien avec l'ARS.



2/ Avec le parc naturel régional d'Armorique

Couvrant 44 communes, le parc naturel régional d'Armorique (PNRA) agit pour conforter la richesse et l'originalité des éléments patrimoniaux qui fondent la qualité du cadre de vie des habitants. La charte de partenariat signée le 2 septembre 2013 par l'EPFB et le PNRA a pour objectif premier de faciliter l'échange d'informations et la recherche d'une intervention conjointe sur certains dossiers. Dans ce cadre, ils ont organisé fin 2013 une rencontre commune avec la ville de Huelgoat (29) pour réfléchir ensemble à son aménagement urbain et sa politique foncière.



© PNRA

3/ Avec l'association Port d'intérêt patrimonial

Association d'élus créée en 2011, Port d'intérêt patrimonial (PIP) a pour but de protéger et de valoriser le patrimoine historique bâti des ports face à la pression foncière croissante sur le littoral et à la spéculation qu'elle engendre. Dans le cadre de leur nouveau partenariat, l'EPFB et PIP entendent agir de façon conjointe ou concertée pour conforter les identités maritimes des ports, à travers la conservation et la valorisation des héritages historiques bâtis. Il s'agit également d'accompagner les collectivités portuaires dans la réalisation de leurs projets et de diffuser le message d'un renouvellement urbain préservant le patrimoine. Enfin, la charte de partenariat fournit des recommandations pour intégrer le patrimoine maritime bâti dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration.



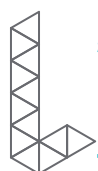
acquisitions
réalisées
en 2013



cessions
opérées



1 / SOUTENIR L'ACTION PUBLIQUE LOCALE



L'engagement de l'établissement public foncier de Bretagne aux côtés des collectivités publiques se matérialise par différents documents contractuels qui constituent la première étape de son intervention.

1/1 FAIRE DU FONCIER UN LEVIER STRATÉGIQUE DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

S'appuyant sur un diagnostic du territoire, les conventions-cadres signées avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) identifient les enjeux partagés de l'intervention de l'EPFB. Le conseil d'administration de l'EPFB en a approuvé 26 en 2013, année marquée par un travail approfondi avec le centre Bretagne et les territoires ruraux.

	Conventions-cadres 2013	soit en %	Total Bretagne
EPCI	26	22%	117
Population	599 173	18%	3 274 606
Communes	301	24%	1 270

Les conventions-cadres passées en 2013

	Intercommunalité	Date	Enjeu marquant de l'intervention
Les grands pôles urbains	Vitré Communauté	22/10/13	Restructuration de l'ancien site Thalès à Châteaubourg pour différentes activités économiques
	Vannes Agglo*	22/10/13	Agir en complémentarité et de manière partenariale entre Vannes Agglo, les communes et l'EPF pour démultiplier les moyens d'action
Les couronnes périurbaines des grands pôles	Arc Sud Bretagne*	25/06/13	Veiller à maintenir et à offrir des prix de foncier abordables, contribuant ainsi à une offre de logements à des prix maîtrisés
	CC Côte de Penthièvre	02/04/13	Apporter une ingénierie en vue de la formalisation de la stratégie foncière des collectivités en matière de renouvellement urbain
Les pôles urbains moyens	CC du Pays Bigouden Sud	25/06/13	Prioriser la restructuration des friches portuaires et participer à la reconversion-valorisation de quelques édifices du patrimoine maritime
	CC du Pays de Bégard	25/06/13	Remettre sur le marché des logements vacants ou inoccupés
	Poher Communauté	25/06/13	Privilégier les interventions en renouvellement urbain et en densification
	CC du Pays de Landivisiau	22/10/13	Prioriser la restructuration des zones d'activités, la requalification des friches industrielles et des emprises économiques, dans une logique d'optimisation foncière
	CC du Pays de Landerneau-Daoulas*	02/04/13	Prioriser la restructuration des friches industrielles et des emprises économiques
	CC de l'Aulne Maritime	22/10/13	Prioriser la restructuration des zones d'activités, la requalification des friches industrielles et des emprises économiques, dans une logique d'optimisation foncière
	CC du Pays de Châteaulin et du Porzay*	25/06/13	Favoriser l'utilisation de transports en commun par la participation à un projet urbain
	CC du Pays de Dol de Bretagne et de la Baie du Mont-Saint-Michel*	02/04/13	Prioriser la restructuration des friches industrielles et des emprises économiques
	Ploërmel Communauté	22/10/13	Conforter la centralité de la ville-centre Ploërmel en permettant la remise sur le marché des logements vacants ou inoccupés
	CC de Plancoët-Plélan*	22/10/13	Apporter une ingénierie pour l'élaboration de la stratégie foncière des collectivités en matière de renouvellement urbain
Les pôles et territoires ruraux	CC Hardouinai Mené	02/04/13	Promouvoir la mixité sociale sur le territoire en développant une offre de logements adaptée aux besoins de tous
	CC du Pays de Caulnes	22/10/13	Privilégier les interventions en renouvellement urbain et en densification
	CC Arguenon Hunaudaye	22/10/13	Apporter une ingénierie pour l'élaboration de la stratégie foncière des collectivités en matière de renouvellement urbain
	CC de Haute Cornouaille	25/06/13	Prioriser les interventions de l'EPF pour le portage foncier d'opérations composées à 100% de logements locatifs sociaux au sein des centres-bourgs
	CC du Yeun Elez	22/10/13	Conforter l'attractivité des centres-bourgs en renforçant leur centralité
	CC de la Région de Pleyben	22/10/13	Privilégier les interventions en renouvellement urbain et en densification en s'attachant prioritairement à remettre sur le marché des logements vacants
	Antrain Communauté	25/06/13	Promouvoir la mixité sociale sur le territoire en développant une offre de logements adaptée aux besoins de tous
	CC de Brocéliande	22/10/13	Apporter une ingénierie pour l'élaboration de la stratégie foncière des collectivités en matière de renouvellement urbain
	Saint-Jean Communauté	25/06/13	Privilégier les interventions en renouvellement urbain et en densification
	Roi Morvan Communauté	25/06/13	Promouvoir la mixité sociale sur le territoire en développant une offre de logements adaptée aux besoins de tous

* EPCI sous influence littorale

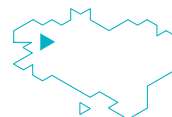
« AIDER LES COMMUNES À ÊTRE ATTRACTIVES » Communauté de communes du Yeun Elez (29)

«La communauté de communes du Yeun Elez compte 4800 habitants répartis sur huit petites communes et une vaste surface. Afin de maintenir la population, il est nécessaire que les bourgs, qui sont le cœur des communes, soient vivants, accueillants et attractifs. Leur bâti est essentiel à leur attractivité. Un bourg avec des maisons vides aux volets fermés ou, plus grave, des maisons en ruine ne donne pas envie de venir y habiter. En revanche, un bourg avec des maisons rénovées, occupées en habitation et en commerces devient attractif. Les maisons du bourg sont la mémoire de la commune. Lorsqu'elles sont conservées et rénovées, son histoire revit. C'est dans le but d'aider les huit communes à être attractives, en conservant et en améliorant le patrimoine bâti de leur bourg, que la communauté de communes du Yeun Elez a signé une convention de partenariat avec l'établissement public foncier de Bretagne.»



© Office de tourisme du Yeun Elez

Jean-Yves CRENN, maire de Lopérec
et président de la communauté de communes du Yeun Elez



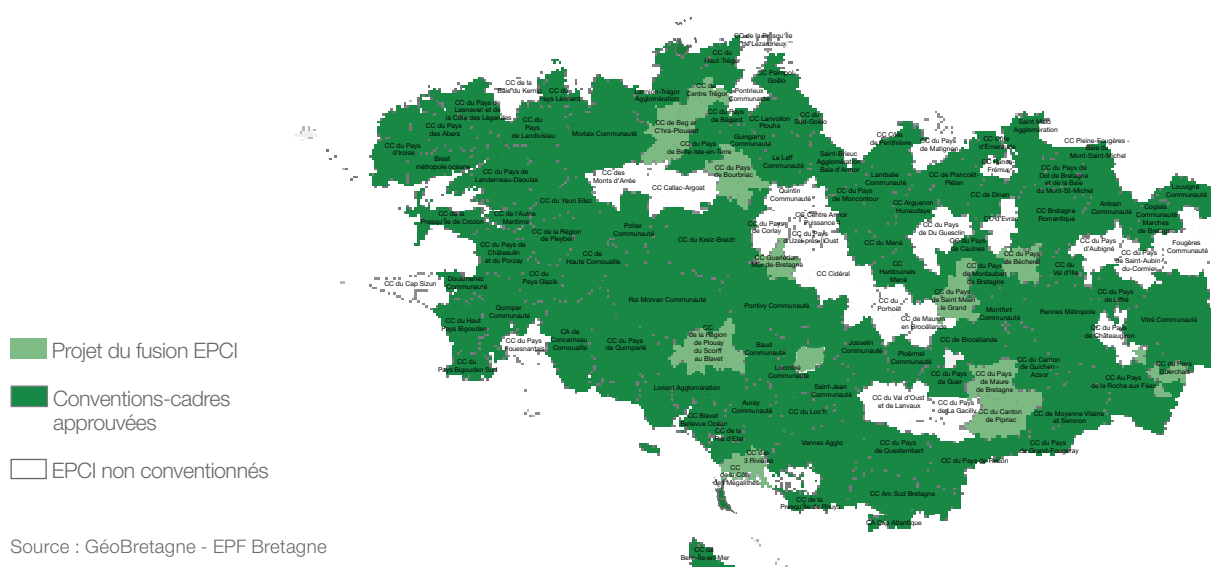
Au total, 81 conventions-cadres ont été approuvées par le conseil d'administration de l'EPFB depuis 2010. Elles couvrent 86 % de la population bretonne et 963 communes (sur 1 270) qui bénéficient ainsi des services de

l'EPFB. Avec la mise en œuvre des schémas départementaux de coopération intercommunale (SDCI), qui fera évoluer la carte de l'intercommunalité en Bretagne, le rayon d'action de l'EPFB s'élargira à d'autres collectivités.

Situation à fin 2013

	Conventions-cadres 2010-2013	soit en %	Total Bretagne
EPCI	81	69 %	117
Population	2 830 460	86 %	3 274 606
Communes	963	76 %	1 270

Les conventions-cadres approuvées au 31 décembre 2013



1/2 ÉTUDIER LE CHAMP DES POSSIBLES SUR CHAQUE TERRITOIRE

L'EPFB a vocation à accompagner les collectivités dans l'élaboration de leurs politiques foncières, et ce à plus ou moins long terme. Cette intervention consiste à :

- développer une stratégie de mobilisation du foncier bâti ou non bâti, à travers notamment la démarche de référentiel foncier qui passe par le repérage exhaustif des biens mobilisables à long terme ;
- accompagner la réalisation d'études pré-opérationnelles sur des secteurs bien identifiés, afin de vérifier la faisabilité d'un projet et d'en étudier les conditions de réalisation ;
- conseiller les collectivités dans l'usage d'outils juridiques permettant la bonne mise en œuvre de leur stratégie foncière ;
- apporter des conseils ponctuels en matière de foncier (sur les prix, les procédures...).

Le référentiel foncier

L'EPFB a créé, en 2012, un outil méthodologique qui permet aux collectivités de réaliser un référentiel foncier et immobilier. Il a été largement diffusé en 2013 par sa mise en ligne sur le site internet de l'EPFB, l'organisation de formations et un envoi aux EPCI. Cet outil a également été présenté à 16 collectivités, certaines ayant ensuite bénéficié d'un accompagnement accru dans sa mise en œuvre, ainsi qu'à plusieurs services ou associations concernés par ces problématiques, tels que la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal), les directions départementales des Territoires et de la Mer (DDTM), l'association Communes du patrimoine rural de Bretagne ou encore le parc naturel régional d'Armorique (PNRA). Par ailleurs, 7 communes se sont dites intéressées par la démarche de référentiel foncier.

RÉALISER UN RÉFÉRENTIEL FONCIER Pays des vallons de Vilaine (35)



© F. Daniaud

« Durant l'été 2013, le Pays des vallons de Vilaine a missionné un étudiant en 2^e année de master Aménagement et Collectivités territoriales à l'université Rennes 2, pour réaliser une étude des gisements fonciers et immobiliers sur six communes volontaires de son territoire. Ce travail, appliquant la méthodologie développée par l'établissement public foncier de Bretagne, faisait suite à une première expérimentation menée en 2012 par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré. La mission répondait aux objectifs des différents documents d'urbanisme du territoire (SCoT, PLH, PLU), qui affichent pour la plupart la volonté des collectivités de privilégier le renouvellement urbain sur l'extension urbaine. Elle ouvrait aussi la voie à l'application des

conventions que les deux communautés de communes ont signées avec l'EPFB et qui poursuivent les mêmes objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de densification. Après étude des disponibilités foncières et immobilières sur les six communes volontaires, les moyens pour mettre en œuvre des projets urbains potentiels ont été recensés et des pistes d'action ont été identifiées. À l'issue de ce premier travail, le Pays des vallons de Vilaine a décidé de généraliser l'étude à l'ensemble de son territoire en 2014, soit 36 communes, en créant un poste de chargé de mission en CDD. Il s'agit également d'anticiper la mise en compatibilité du SCoT avec la loi Grenelle 2. Le recensement des disponibilités foncières et immobilières est un outil précieux d'anticipation et de décision politique de maîtrise foncière. Il doit permettre, dans un second temps, de générer des projets en cohérence avec les différentes politiques qui sont menées et en adéquation avec les demandes de la population. »

**Frantz DANIAUD, chargé de mission Urbanisme et Renouveau urbain
au Pays des vallons de Vilaine**



Les études pré-opérationnelles

En 2013, 26 études pré-opérationnelles ont été lancées par les communes avec l'accompagnement de l'EPFB. D'une durée de six à neuf mois, elles permettent de préparer la

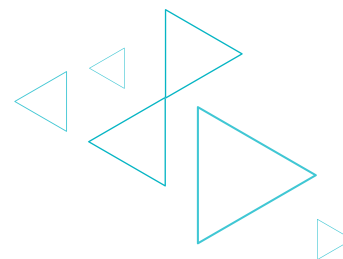
mise en œuvre d'un projet et fournissent des éléments d'aide à la décision sur de multiples aspects, technique, urbain, financier, juridique et de programmation.

OFFRIR DU LOGEMENT EN CŒUR DE BOURG Étables-sur-Mer (22)

Étables-sur-Mer présente une large façade maritime et un cadre de vie attractif. Compte tenu des enjeux de consommation foncière, la commune entend recentrer son urbanisation sur le centre-bourg et offrir une gamme de logements adaptée à la demande de sa population. Un îlot de 4 500 m² (rue du 8-Mai-1945), à proximité immédiate d'équipements structurants, a été identifié comme une opportunité foncière. La commune envisage d'y réaliser un projet exemplaire, de type «éco-hameau», et a mené une étude en ce sens. Celle-ci a permis de réfléchir, à partir de différents scénarios, aux formes urbaines s'intégrant dans le site, au programme, aux espaces publics, etc., et a donné lieu à une concertation élargie avec la population. L'EPFB a accompagné la commune dans les différentes étapes de cette étude : définition des besoins, aide à la rédaction du cahier des charges, assistance dans la sélection du cabinet, suivi des rendus. Il a également contribué en partie à son financement.



© EPFB



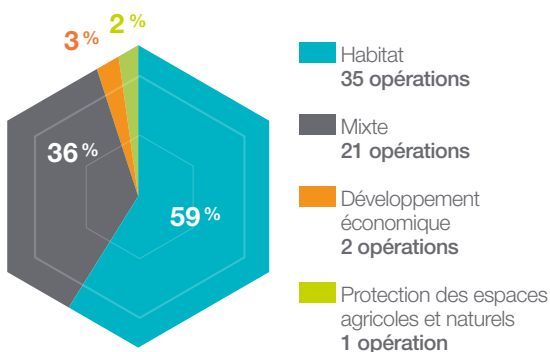
1/3 CONTRACTUALISER POUR ENCADRER L'INTERVENTION FONCIÈRE

En 2013, l'EPFB a approuvé 59 conventions opérationnelles, qui représentent un engagement financier de 30,54 millions d'euros. Après avoir contractualisé en 2011 et 2012 sur des projets fortement structurants (quartiers des pôles d'échanges multimodaux, ZAC de grande ampleur, biens atypiques, etc.), l'EPFB a réorienté son action vers des projets de renouvellement urbain en centre-bourg et centre-ville, issus de l'accompagnement apporté aux communes en amont (référentiel foncier, études pré-opérationnelles...).

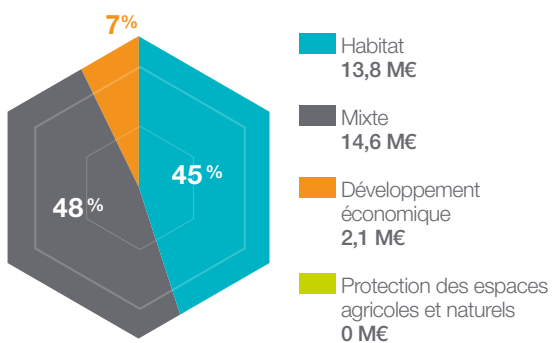
Les thématiques d'intervention

Conformément à ses statuts et aux orientations de son programme pluriannuel d'intervention (PPI), l'EPFB agit principalement dans le cadre d'opérations d'habitat ou mixtes (habitat et services, commerces, etc.). Ces thématiques représentent 95% des opérations et 93% des engagements financiers en 2013.

Répartition des opérations 2013 par thématique, en nombre



Répartition des opérations 2013 par thématique, en millions d'euros



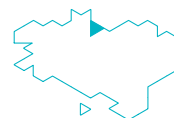
CRÉER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS

Tressignaux (22)

La commune de Tressignaux et la communauté de communes Lanvollon-Plouha souhaitent proposer une nouvelle offre de logements s'articulant avec les équipements municipaux et intercommunaux de la petite enfance. Après avoir repéré une ancienne ferme à vendre en cœur de bourg, elles ont sollicité l'établissement public foncier de Bretagne pour évaluer l'opportunité d'acquérir et de restructurer le site. La réflexion en cours doit déterminer les conditions d'aménagement de cette entreprise à travers un projet urbain.



© EPFB



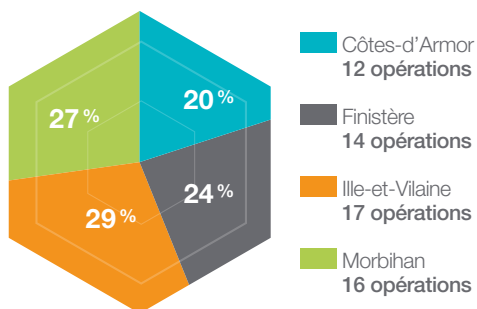
La répartition géographique

▷ Par département

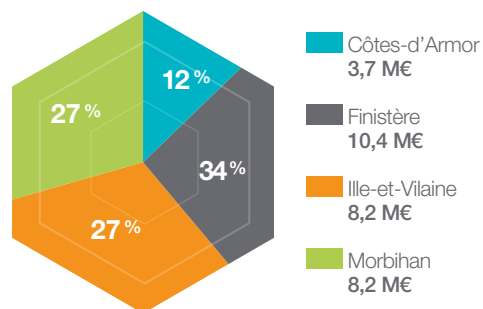
Les opérations réalisées par l'EPFB en 2013 sont, en nombre, équitablement réparties sur

le territoire breton. Les projets menés sur le Finistère représentent toutefois un volume de dépenses légèrement supérieur.

Répartition des opérations 2013 par département, en nombre



Répartition des opérations 2013 par département, en millions d'euros



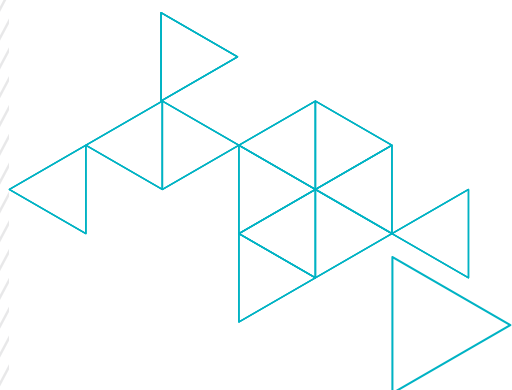
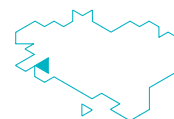
TRANSFORMER LE QUARTIER DU FUTUR PÔLE D'ÉCHANGES MULTIMODAL Quimper (29)

Attendue pour 2017, la ligne à grande vitesse (LGV) mettra Quimper à 3 heures de Paris. Le pôle d'échanges multimodal qui va être créé autour de la gare bretonne donnera lieu, à terme, à un vaste projet de recomposition urbaine. Projet qui répond à la volonté de requalifier un quartier à l'image dégradée et de densifier

un secteur à forts enjeux. Afin de se donner le temps d'établir ce projet global, la ville de Quimper et Quimper Communauté ont sollicité l'établissement public foncier de Bretagne pour l'acquisition de biens en vente et leur portage sur dix ans. La convention opérationnelle signée le 6 septembre 2013 représente, pour l'EPFB, un budget d'intervention de 3 millions d'euros. Une étude est également en cours sur le périmètre de veille foncière afin de définir une esquisse plus précise suite au référentiel foncier réalisé précédemment.



© Ellipse

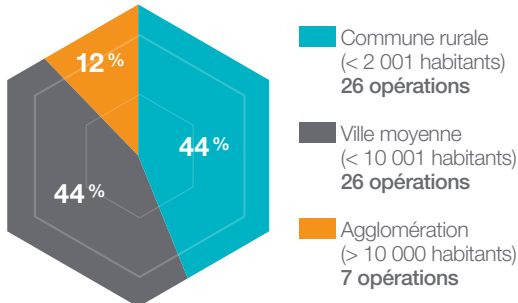


▷ Par type de territoire

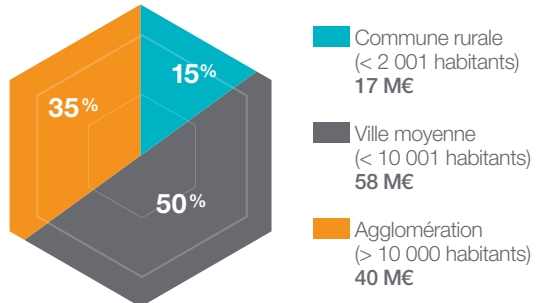
En 2013, l'EPFB est intervenu également sur des communes rurales et des villes

moyennes. Les projets de ces dernières mobilisent toutefois davantage de moyens financiers.

Répartition des opérations 2013 par taille de collectivité, en nombre



Répartition des opérations 2013 par taille de collectivité, en millions d'euros



RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Saint-Avé (56)

Commune de plus de 10 000 habitants à 4 kilomètres de Vannes, Saint-Avé est particulièrement attractive et dynamique et offre un haut niveau de service. Soucieuse de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et de recréer une vraie polarité, elle envisage une ZAC multisite en son centre. Le projet se raccrocherait au tissu pavillonnaire et au centre-ville et s'articulerait avec un parc urbain actif, lieu de rencontre et trait d'union avec les parcs existants. Le scénario d'aménagement, découpé en deux phases, prévoit la création de 800 logements et de 6 300 m² de surfaces commerciales. La première phase porterait sur les terrains de sport (propriétés communales) et la seconde sur le renouvellement urbain à l'est. La commune de Saint-Avé a fait appel à l'EPFB pour qu'il participe aux acquisitions foncières et immobilières dans le périmètre envisagé, notamment dans la partie de renouvellement urbain. Cette opération s'inscrit dans un contexte de renforcement de la coopération entre l'EPFB et Vannes Agglo, qui ont signé une convention-cadre en octobre 2013. L'EPFB, la communauté d'agglomération et les communes

1/ Les îlots



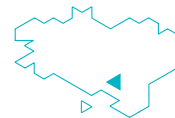
2/ Le parc habité



3/ La ville continue



concernées agiront ainsi de concert pour répondre à la forte demande de logements sur ce territoire du littoral morbihannais particulièrement tendu.



▷ Le littoral et les îles

En raison de l'attractivité croissante du littoral et des îles, les municipalités se trouvent confrontées à des problématiques spécifiques et paradoxales : une demande importante de logements mais une rareté du foncier, ce qui induit une augmentation des prix et risque de

porter atteinte à la mixité sociale et générationnelle des communes. Au vu de cette situation, l'EPFB se mobilise pour accompagner ces territoires. Ainsi en 2013, 18 opérations ont été lancées sur le littoral. Elles devraient permettre de créer à terme 832 logements, dont 283 locatifs sociaux (34 %).

Densité et renouvellement urbain

Les opérations d'habitat et mixtes affichent une densité moyenne de 29 logements par hectare, supérieure à l'objectif de 20 logements par hectare fixé par le PPI. Une situation observable sur tous les types de territoire.

Densité moyenne sur les conventions opérationnelles 2013*	> 29
Commune rurale (< 2001 hab)	> 24
Ville moyenne (< 10 001 hab)	> 34
Agglomération (> 10 000 hab)	> 43

* Calculée sur la base des opérations d'habitat, des surfaces totales conventionnées et des logements prévisionnels

En 2013, 52 opérations concernaient des projets de densification et de renouvellement urbain, contre 4 en lien avec des projets d'extension (hors développement écono-

mique). Dans un souci constant de gestion économe du foncier, la consommation de terres agricoles s'est limitée à 1,41 hectare, ce qui correspond à la réalisation de projets sur des territoires à l'urbanisation particulièrement contrainte.

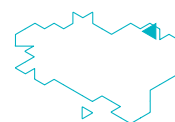
La volonté de favoriser le renouvellement urbain implique pour l'EPFB de prendre en compte la dépollution ou la déconstruction des sites. L'estimation des coûts de dépollution (amiante, produits pétroliers) s'avère alors un préalable indispensable pour élaborer le modèle économique d'un projet et déterminer les contraintes d'utilisation d'un site. Ces estimations impactent souvent fortement le coût d'acquisition du foncier. L'EPFB a mandaté 52 études de dépollution/déconstruction en 2013.

TRANSFORMER UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL EN QUARTIER D'HABITATION Dol-de-Bretagne (35)

Au nord de l'Ille-et-Vilaine, Dol-de-Bretagne (5500 habitants) bénéficie d'une belle situation géographique, en bordure immédiate de la baie du Mont-Saint-Michel, et dispose d'une gare TGV qui permet de rejoindre Paris en moins de 3 heures et Rennes en 30 minutes. Dans un contexte de développement raisonné et de préservation de son identité patrimoniale, la commune a repéré une emprise stratégique en entrée de ville : un site abritant une ancienne usine d'embouteillage de gaz (Butagaz), à l'arrêt depuis une dizaine d'années et sans affectation depuis. La commune souhaite y réaliser une opération mixte mêlant habitat et activités. Elle a sollicité l'EPFB pour l'accompagner dans la définition des conditions de réutilisation du site et assurer le portage foncier.



© GéoBretagne

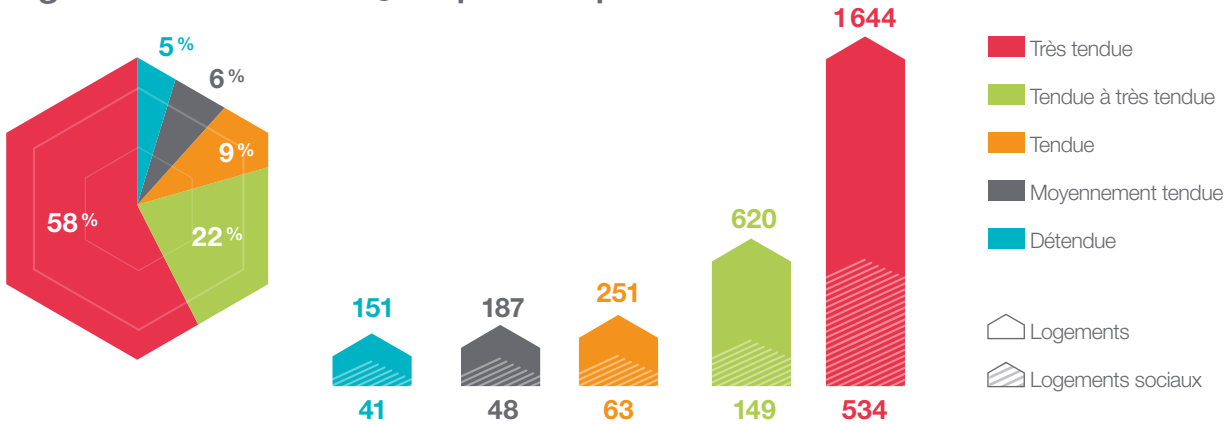


Produire des logements, essentiellement en zone tendue

Les opérations approuvées en 2013 permettront à terme de créer 2 853 logements, dont 835 logements locatifs sociaux (LLS), soit 29%. Ils seront à 88% situés en zone tendue ou très tendue (d'après la carte du marché de

l'habitat en Bretagne réalisée par la Dreal en 2010). Plus précisément, l'EPFB va contribuer à produire 1 644 logements, dont 534 LLS, en zone très tendue, là où les besoins sont les plus forts.

Logements induits en 2013 - Répartition par zone



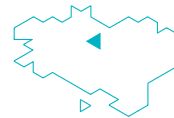
IDENTIFIER LE POTENTIEL MUTABLE Lamballe (22)



© EPFB

Très attractive, Lamballe connaît un essor démographique important mais le marché de l'immobilier est insuffisamment accessible aux ménages les plus modestes. Afin d'accueillir cette population en centre-ville, la commune mène une politique en faveur de la mixité sociale et du renouvellement urbain, à travers son plan local de l'habitat (PLH) et des opérations de renouvellement urbain. Une vaste emprise de plusieurs parcelles est en cours de mutation dans le centre, rue de la Guignardais, et plusieurs biens sont à vendre. Un projet de densification urbaine pourrait être conduit sur

cette emprise de 3 000 m² environ, avec une offre significative de logements sociaux – une vingtaine – à proximité directe des commerces, services et équipements. Une partie de ces terrains a fait l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sur laquelle l'EPFB a été mobilisé pour préempter le bien.

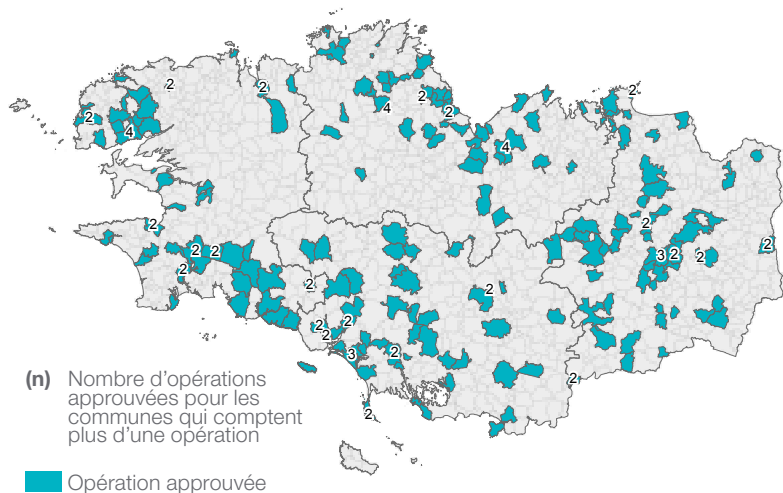


15 >

bilan
2010-2013

Les opérations approuvées au 31 décembre 2013

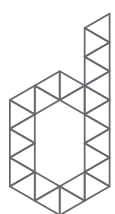
- ▷ **226** opérations en cours, sur près de 200 communes
- ▷ **138,68** millions d'euros d'engagements financiers
- ▷ **27 000** logements induits (opérations exceptionnelles comprises), dont 7 200 locatifs sociaux (27%)



Source : GéoBretagne - EPF Bretagne



2 / REVITALISER LES CENTRES-BOURGS BRETONS



Depuis 2012, l'établissement public foncier de Bretagne conduit une expérimentation sur les centres-bourgs en perte d'attractivité. Une problématique généralisée dans la région, malgré un dynamisme démographique avéré.

2/1 POURQUOI LES CENTRES-BOURGS ?

En Bretagne comme partout en France, les élus locaux font face à un phénomène de plus en plus préoccupant de vacance des logements dans les centres-bourgs. Symptôme d'une attractivité résidentielle en déclin, elle va souvent de pair avec un développement des services et du commerce en périphérie et une consommation croissante des terres agricoles. En effet, les logements anciens en milieu rural et dans les villes moyennes sont généralement peu adaptés aux standards modernes de confort. Aussi ne trouvent-ils pas preneurs lorsqu'ils sont mis en vente. Et leurs propriétaires n'ont souvent pas les moyens de les rénover.

Prises isolément, les politiques de l'habitat ne peuvent pas inverser la tendance. L'attractivité des centres-bourgs se joue sur un tableau plus large : la qualité du logement mais aussi les pratiques sociales, les équipements, les services et les commerces à proximité, l'offre d'emplois, les aménagements urbains et les espaces publics, les déplacements, le stationnement, etc. sont autant de questions à traiter d'un seul tenant. La revitalisation d'un centre-bourg demande par conséquent d'associer tous les acteurs concernés et compétents pour agir.

L'EPFB les a mobilisés pour initier une démarche inédite visant à donner un nouveau souffle aux centres-bourgs bretons en perte d'attractivité résidentielle mais aussi commerciale, économique... Une expérimentation a été lancée en 2012 dans deux communes volontaires, Mellé en Ille-et-Vilaine et Josselin dans le Morbihan, en vue de mettre au point une méthode et des outils types mobilisables par les élus locaux pour lutter concrètement contre ce phénomène. Les études pré-opérationnelles sur ces deux sites ont été finalisées en 2013.

en chiffres

- ▷ **7,1 %**
de logements vacants en France en 2012
et 6,7 % en Bretagne
- ▷ **50 000**
logements vacants supplémentaires
chaque année en France
- ▷ **3/4**
des logements vacants « hors marché »
datent d'avant 1939
- ▷ **33 000**
nouveaux logements par an seront
nécessaires pour répondre aux besoins
de la population bretonne en 2017
- ▷ **5 000 à 6 000**
logements vacants mobilisés chaque année
dans les communes bretonnes de moins de
5 000 habitants permettraient de répondre
à cette demande à hauteur de 20 % environ



2/2 UNE DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE INNOVANTE

L'expérimentation conduite à Mellé et Josselin par l'EPFB et ses partenaires (lire ci-dessous) vise à rendre attractifs les centres-bourgs de ces communes pour de nouveaux habitants. Soutenue par le volontarisme des élus locaux, elle prend en compte tous les facteurs de la désertification des centres-bourgs, à l'échelle des bassins de vie considérés.

Fructueuse, cette démarche innovante et pluridisciplinaire s'est déroulée en plusieurs étapes. Elle a d'abord permis de recenser un nombre important de logements vacants et de terrains à mobiliser. Des ateliers participatifs et des entretiens avec les habitants, les commerçants et les entreprises du territoire ont ensuite conduit à l'élaboration d'un projet ayant pour objectif de donner envie de rester ou de s'installer dans le centre-bourg. Cela implique notamment de l'adapter à la manière dont les habitants désireraient y vivre : aménager des aires de jeux et des espaces piétons sécurisés, redonner de la luminosité aux logements existants, proposer des formes d'habitat diversifiées, créer des jardinets, développer les activités festives et associatives...



© EPFB

Enfin, les nouveaux dispositifs financiers à mettre en place pour la réalisation de ce projet ont été identifiés, en particulier des dispositifs incitant à la réhabilitation. Pour un ménage en effet, faire bâtir une maison neuve individuelle par un constructeur constitue un risque financier moins grand que réhabiliter un habitat ancien.

L'information sur cette expérimentation locale a été largement diffusée auprès des collectivités et par les partenaires de l'EPFB, à travers des actions de formation, des colloques, des communiqués de presse... Cette démarche trouve en outre un écho au niveau national, notamment auprès de l'Agence nationale de l'habitat (Anah), et rejoint des préoccupations émergentes.

UNE APPROCHE PLURIDISCIPLINAIRE

L'expérimentation sur les centres-bourgs est une démarche pluridisciplinaire qui associe de nombreux partenaires autour de l'EPFB : la direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (Dreal), la région Bretagne, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), l'Agence nationale de l'habitat (Anah), le centre d'études techniques de l'équipement (Cete) de l'Ouest, la direction régionale des Affaires culturelles (Drac), les services territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine (Stap) d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan, le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) du Morbihan, les conseils généraux d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan, les communes, les EPCI, l'association régionale des professionnels du logement social ARO Habitat Bretagne, la chambre de commerce et d'industrie de Bretagne, le pôle Performances de l'éco-construction Écobatys du Pays de Fougères, les associations Les petites cités de caractère et Communes du patrimoine rural de Bretagne, etc.

2/3 LES PREMIERS RÉSULTATS

Mellé et Josselin sont toutes deux confrontées à un désamour de leur centre-bourg, qui se traduit par un taux élevé de logements vacants : respectivement 9,3% et 8,1% au niveau communal, et bien plus encore dans les centres-bourgs. Cette vacance affecte notamment le bâti ancien, inadapté aux attentes et aux usages actuels.

Ces chiffres recouvrent toutefois des réalités différentes. À Mellé, village de 675 habitants situé dans un secteur rural relativement isolé, l'éloignement des services, des commerces et des équipements oblige à des déplacements fréquents et souvent longs qui, pour

les familles, renchérissent le coût d'une installation sur la commune. À Josselin en revanche, petite ville de 2500 habitants, l'offre d'équipements et de services est notable mais la configuration du site et la haute qualité patrimoniale (historique, architecturale, culturelle) du centre-bourg rendent les réhabilitations complexes et peu accessibles aux ménages modestes.

Les deux communes se sont portées volontaires dès 2011 pour expérimenter la démarche innovante lancée par l'EPFB, entrée depuis en phase opérationnelle.

« BÂTIR UNE NOUVELLE POLITIQUE POUR LE CENTRE-BOURG »

Mellé (35)

© Mairie de Mellé



«La démarche centre-bourg initiée par l'établissement public foncier de Bretagne sur la commune a conforté les élus dans leur volonté de valoriser le patrimoine, inscrite dans notre politique globale de développement durable Agenda 21 local. Elle a également favorisé la prise de conscience programmée de la population, notamment des propriétaires concernés. Le rôle de l'EPFB a été déterminant au moins sur trois points : l'apport d'ingénierie pour la réalisation du référentiel foncier, du projet d'aménagement, de l'étude sociologique et du plan de communication ; la mobilisation

de l'ensemble des partenaires pour bâtir une nouvelle politique pour le centre-bourg, cohérente et prospective ; et la décision du portage. La phase opérationnelle en cours doit nous permettre de prouver que l'expérimentation a été une bonne décision et qu'elle est reproductible.»

Claude DUVAL, ancien maire de Mellé



« DÉMONTRER UNE CRÉDIBILITÉ CERTAINE »

Josselin (56)

© Mairie de Josselin



«La démarche de reconquête des centres-bourgs, plus particulièrement d'un centre historique et classé comme celui de Josselin, est fort complexe. Les élus municipaux avaient bien compris que pour être efficaces, il fallait interagir simultanément sur un ensemble de mécanismes qui leur échappaient et démontrer une crédibilité certaine auprès des concitoyens. L'EPFB nous a apporté une stratégie globale, une méthode, une expertise pluridisciplinaire et une distanciation par rapport aux problèmes posés. Son accompagnement technique est un gage de crédibilité auprès de tous

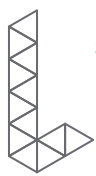
les partenaires. Son intervention lors des négociations avec les propriétaires fonciers ou immobiliers évite toute position frontale. Son action, de dimension régionale, permet de faire comprendre à la population locale que ce n'est pas un sujet propre à la cité et que toute résolution du problème, si elle est spécifique, doit s'inscrire dans la durée. Enfin, seule la dimension transversale de l'EPFB peut influencer les politiques publiques.»

Joseph SEVENO, maire de Josselin





3 / AGIR POUR LES TERRITOIRES

 L'action de l'établissement public foncier de Bretagne s'étend sur un large spectre qui va des acquisitions aux cessions en passant par la gestion, la réalisation des travaux et l'accompagnement des collectivités.

3/1 ACQUÉRIR DES BIENS

En 2013, 95 acquisitions ont été réalisées, faisant entrer 40,2 hectares dans le stock des biens portés par l'EPFB. L'ensemble de ces transactions se chiffre à 15,6 millions d'euros, dont 3,2 millions d'euros pour l'ancien hôpital de Bodélio à Lorient. Ces acquisitions concernent à 91 % des opérations d'habitat ou mixtes et représentent un potentiel d'environ 1 600 logements.

Acquisitions 2013*	Nombre	en M€	en m ²
Habitat	50	6,05	130 218
Mixte	37	8,83	168 143
Développement économique	4	0,66	79 867
Protection des espaces agricoles et naturels	4	0,06	24 125
Total	95	15,60	402 353

* Hors frais annexes stockés (frais de notaire, taxes foncières, procédures...)

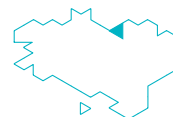
ANTICIPER LES BESOINS EN LOGEMENTS

Morieux (22)

En 2012, l'établissement public foncier de Bretagne s'était porté acquéreur d'une parcelle de 2 027 m² en plein cœur de Morieux, place de la Houssaye. La commune souhaitait en effet y développer des logements accessibles au plus grand nombre et notamment aux jeunes ménages. Fin 2013, le bien a été revendu à Lamballe Communauté, dont dépend la commune de Morieux, pour permettre le démarrage du chantier. Celui-ci consiste à créer six logements locatifs, tous à vocation sociale : rénovation d'une maison en pierre et de son annexe en deux T3 et deux T2, et construction d'un bâtiment neuf comprenant deux T3.



© Colas Durand Architectes



La plupart des transactions ont été conclues suite à des négociations amiables. Quinze acquisitions ont cependant été réalisées dans le cadre de préemptions et 33 nouvelles procédures de ce type ont été lancées en 2013. De manière générale, l'EPFB s'attache à pousser

les négociations le plus loin possible, en accord avec la collectivité, dans l'objectif de maîtriser les prix et d'assurer la faisabilité financière des projets. Son intervention permet également de dénouer des situations de blocage entre propriétaires et collectivités.

21 >

NÉGOCIATIONS ET PROCÉDURES

Exemples 2013

Lanester (56) - Ancien site de la direction départementale de l'Équipement

L'EPFB a mené les négociations avec l'État au sujet d'un bâtiment d'environ 850 m², avec d'importantes problématiques de déconstruction et de dépollution. Son intervention a permis de faire baisser le prix afin de le rendre compatible avec la faisabilité économique du projet.

Morlaix (29) - Quartier de la gare

Les acquisitions menées dans un cadre amiable sur le périmètre de veille autour de la gare ont permis de maîtriser les prix en vue de réaliser le renouvellement urbain d'un secteur dégradé.

La Roche-Derrien (22) - Rue de la Pitié

Après avoir reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) sur un ensemble de hangars en centre-ville, l'EPFB a négocié à l'amiable avec le propriétaire en tenant compte des coûts de déconstruction, de désamiantage et de traitement d'une mitoyenneté. Ces négociations ont duré un an et demi et permis de faire baisser le prix. Le propriétaire a ainsi pu se dessaisir d'un bien qui lui était devenu inutile et dont l'état se dégradait. Les opérations de démolition auront lieu courant 2014.

Retiers (35) - Place Saint-Pierre

L'EPFB a négocié l'acquisition d'une maison avec terrain et dépendances, située à proximité de la place de l'Église et faisant l'objet d'une indivision. Après plusieurs mois de négociations, l'EPFB et les propriétaires se sont mis d'accord sur un prix conforme à l'avis des Domaines et tenant compte des coûts de démolition.

NÉGOCIATIONS ET PROCÉDURES (suite)

Exemples 2013

Servon-sur-Vilaine (35) - École privée

Suite au chiffrage des coûts de démolition, l'EPFB a acquis une ancienne école privée auprès du diocèse, à un prix inférieur de 34 % par rapport à la demande initiale des propriétaires.

Saint-Sulpice-des-Landes (35) - Centre-bourg

Après deux ans de négociation, l'intervention de l'EPFB a permis de résoudre une situation de blocage avec le propriétaire et de faire avancer le projet de la commune, qui porte sur la réalisation de logements pour personnes âgées dépendantes.

Lamballe (22) - ZAC du Liffré

La réalisation de la ZAC nécessite l'acquisition de 9 hectares de terrain nu et de fonds de jardin, à proximité immédiate de la gare. Après deux ans de négociation, l'EPFB a acquis 90 % de la surface (6 actes) et créé des termes de référence contribuant à la maîtrise globale des prix du foncier.

La Ville-ès-Nonais (35) - Centre-bourg

Après un an de négociation, l'EPFB a acquis une maison en centre-bourg à un prix sensiblement inférieur à la demande initiale des propriétaires et plus en cohérence avec les prix du marché. La commune pourra ainsi réinstaller un commerce en rez-de-chaussée et créer des logements à l'étage ainsi que sur la partie arrière de la parcelle.

Trémuson (22) - Rue de Brest

L'EPFB a acquis auprès d'une société civile immobilière (SCI) un bâtiment de près de 3000 m² ainsi que les terrains attenants, à l'issue d'un an de négociation. Le bien va pouvoir être déconstruit et dépollué pour permettre la réalisation de logements dans le bourg, au sein d'un projet plus vaste porté par Saint-Brieuc Agglomération.

Quiberon (56) - ZAC du centre-ville

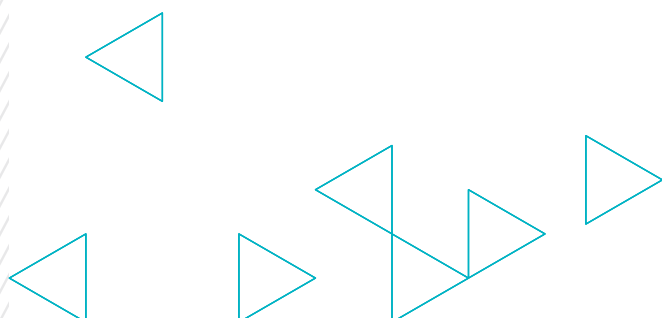
L'EPFB a négocié des terrains nus dans le bourg. Il a ainsi créé des termes de référence contribuant à limiter l'augmentation continue des prix dans ce secteur et permis la réalisation d'une opération comportant 30 % de logements locatifs sociaux.

Saint-Étienne-en-Coglès (35) - ZA de Saint-Eustache

L'EPFB a acheté des terres dans la zone d'aménagement différé (ZAD) ainsi que des terres de compensation par le biais de la Safer. Il travaille en lien avec la communauté de communes et la Safer pour relocaliser un agriculteur. Celui-ci va ainsi devenir propriétaire et rationaliser le périmètre de son exploitation.

Saint-Gildas-de-Rhuys (56) - Friche agricole

L'EPFB a été missionné pour remettre en agriculture un ensemble de friches agricoles sur un périmètre de 16 hectares. L'année 2013 a été consacrée à la recherche de multiples propriétaires, sur des parcelles à faible valeur. La commune peut s'appuyer sur l'ingénierie juridique et les moyens humains de l'EPFB, qui a déjà acquis ou sous compromis environ 7 hectares.



3/2 ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS

En marge du portage foncier, l'EPFB peut être amené, de manière exceptionnelle, à assister les communes dans leurs propres négociations. Ainsi en 2013, après avoir acquis une première partie de la manufacture des tabacs, il a accompagné Morlaix Communauté dans ses négociations avec la chambre de commerce et d'industrie (CCI) pour la seconde partie du bâtiment. Il était également aux côtés de la commune de Quiberon dans ses négociations avec la SNCF, faisant ainsi diminuer le coût d'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'une maison de santé.

Plusieurs collectivités ont en outre été accompagnées par l'EPFB dans la mise en place de procédures telles que :

- les sursis à statuer, notamment à Josselin (56), Erquy (22), La Roche-Derrien (22) et Pléhédrel (22) ;
- la création de zones d'aménagement différé (ZAD), notamment à Saint-Étienne-en-Coglès (35), Meslin (22) et Lamballe (22) ;

- l'instauration du droit de préemption urbain (DPU), notamment à Mellé (35) sur tout le centre-bourg et à Josselin (56), avec un DPU renforcé sur toute la zone UA du centre-ville ;
- l'exercice du droit de préemption urbain (DPU), notamment à Pléboulle (22) et Plouhinec (56) ;
- la déclaration de parcelles en état d'abandon manifeste, notamment à Plouisy (22) et Mollac (56) ;
- la procédure de biens sans maître ;
- les contraintes pouvant être imposées par le plan local d'urbanisme (PLU), comme les secteurs de mixité sociale, les périmètres d'inconstructibilité à cinq ans, etc.

Ce faisant, l'EPFB permet aux collectivités de se doter des outils et des moyens d'action nécessaires à la maîtrise de leurs ressources foncières et donc de leurs projets. Il s'engage aussi, à leurs côtés, dans la recherche de financements afin de sécuriser à la fois les opérations de portage et la réalisation des projets.

PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL

Bieuzy-les-Eaux (56)

La commune de Bieuzy-les-Eaux souhaite préserver les landes du Crano, classées en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF). En 2010, elle a fait appel pour l'acquisition et le portage de ces quelque 60 hectares à l'établissement public foncier de Bretagne, qui agit dans le double objectif de limiter la consommation de terres agricoles et de préserver les espaces naturels. Une opération complexe, en raison principalement du grand nombre de propriétaires concernés et des carences d'entretien qui conduisent les landes à s'enfricher. Les acquisitions se sont poursuivies en 2013, portant à plus de



43 hectares et 46 000 euros le stock porté par l'EPFB. Celui-ci a également assisté la commune dans ses recherches de financement auprès de différents partenaires. Une subvention de 16 000 euros a ainsi été obtenue du conseil général du Morbihan. Au-delà, tout un ensemble d'acteurs se mobilisent pour la gestion et l'animation de ce patrimoine naturel : le syndicat mixte de la vallée du Blavet, l'association Bretagne vivante, qui a rédigé un plan de gestion, un lycée horticole, la filière bois/énergie...



3/3 GÉRER LES SITES COMPLEXES

Durant le portage, la gestion des biens est généralement effectuée par les collectivités porteuses du projet du fait de leur proximité géographique et administrative. Cependant, l'EPFB gère en direct les sites les plus complexes qui nécessitent la mise en place de dispositifs de surveillance, de sécurisation et de maintenance. Il assure ainsi la gestion de l'ancien site Thalès à Châteaubourg, qui fait

l'objet d'une maintenance sur les bâtiments et les espaces verts. De même, le site de l'ancien hôpital de Bodélio à Lorient a été sécurisé, clôturé et placé sous vidéo-surveillance dès la prise de jouissance en octobre 2013.

De manière générale, tous les sites que l'EPFB doit requalifier font l'objet de mesures de sécurisation et d'entretien dans l'attente du démarrage du chantier.

3/4 REQUALIFIER LE FONCIER

Durant le portage, l'EPFB peut avoir à réaliser des travaux de requalification du foncier : dépollution, déconstruction et, à la marge, réhabilitation.

Après les premières études de faisabilité (estimation des coûts...), plusieurs projets sont entrés en phase opérationnelle en 2013. Les différents diagnostics techniques, celui de l'amiante en particulier, ainsi que la sélection des coordinateurs santé prévention sécurité (CSPS) et des contrôleurs techniques ont été effectués sur les opérations suivantes :

- Lorient (56) - Ancien hôpital de Bodélio ;
- Quéven (56) - Centre-ville, ancien supermarché ;
- Questembert (56) - ZAC multisite, ancienne école ISSAT ;
- Trégunc (29) - Centre-bourg, ancien garage automobile ;
- Iffendic (35) - Centre-bourg, bâtiment industriel-commercial et maison d'habitation ;
- Lamballe (22) - ZAC du Liffré, ancienne gendarmerie ;
- La Roche-Derrien (22) - Anciens hangars et maison d'habitation.

À Lorient, la déconstruction de l'ancien hôpital de Bodélio concerne 26 bâtiments représentant 70 000 m² bâtis, répartis sur 7,5 hectares. Les travaux se dérouleront en trois temps. Le marché relatif à la première phase a été passé fin 2013, pour un démarrage mi-février 2014. Une réunion publique a été organisée le 23 janvier 2014 pour présenter le chantier et son impact sur le voisinage.



3/5 CÉDER AUX OPÉRATEURS

Le nombre de cessions est marginal compte tenu des durées de portage, allant de cinq à dix ans. L'EPFB en a réalisé 9 en 2013, pour un montant total de 1,12 million d'euros. Sept sont destinées à l'habitat et permettront de créer 23 logements, avec une densité moyenne de

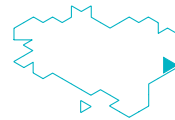
33 logements par hectare. Les deux autres concernent des opérations de développement économique. Sur l'ancien site Thalès de Châteaubourg notamment, les cessions réalisées au profit de deux entreprises ont conduit à la création de 32 emplois.

ADAPTER UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL À DE NOUVEAUX USAGES Châteaubourg (35)



© SCE

Le déménagement de l'usine Thalès de Châteaubourg a laissé vacante une large emprise bâtie de 4,5 hectares au sein d'une zone économique à valoriser et à adapter aux besoins potentiels. À la demande de la commune, l'EPFB a mené une procédure de préemption et acquis le site début 2012. En 2013, il a lancé une étude avec la collectivité pour formaliser à la fois son réaménagement global, les besoins des entreprises susceptibles d'être intéressées et le budget total du projet. Deux entités ont déjà été revendues à deux entreprises, qui les occupent désormais. À l'instar de Châteaubourg, plusieurs collectivités bretonnes confrontées au devenir de sites industriels inoccupés ont sollicité l'EPFB en 2013. Celui-ci peut en effet les accompagner dans la réalisation d'études visant à établir un diagnostic du site, à identifier ses atouts et ses contraintes et à déterminer des hypothèses de réutilisation, et s'en porter acquéreur après définition d'un projet de reprise économiquement viable.



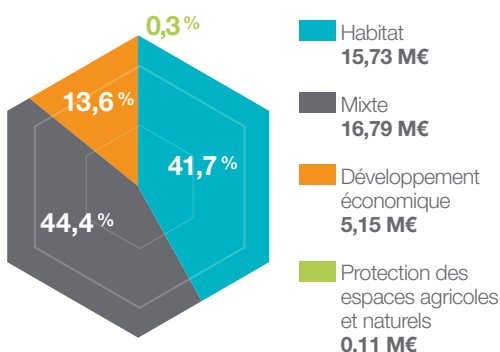
25 >

stock foncier
fin 2013

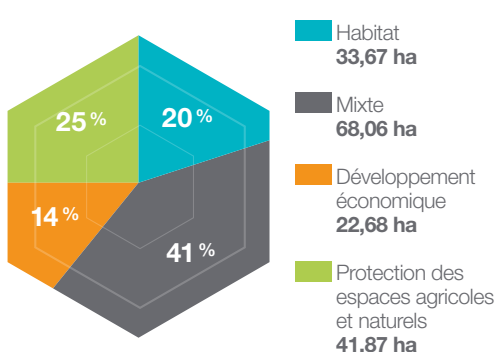
▷ **40** millions d'euros

▷ **170** hectares

Répartition du stock foncier à fin 2013 par thématique, en millions d'euros

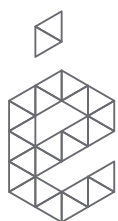


Répartition du stock foncier à fin 2013 par thématique, en hectares





4 / UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC AUTONOME ET INVESTI

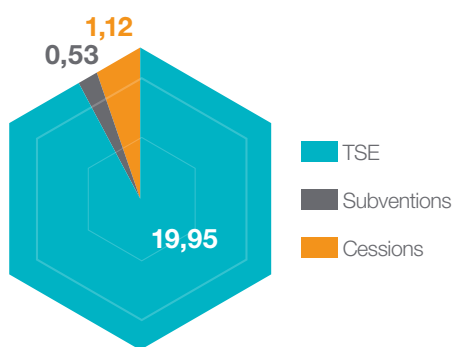


tablissement public industriel et commercial (Epic), l'EPFB dispose d'une autonomie juridique et financière, d'un conseil d'administration et d'une équipe de professionnels.

4/1 UNE SITUATION FINANCIÈRE ÉQUILIBRÉE

Composés à 92 % de la taxe spéciale d'équipement (TSE), les produits d'exploitation de l'EPFB représentent 21,6 M€. Les charges d'exploitation avant neutralisation des stocks s'élèvent à 19,81 M€, dont 17,79 M€ consacrés à l'activité opérationnelle.

Produits d'exploitation 2013 en millions d'euros



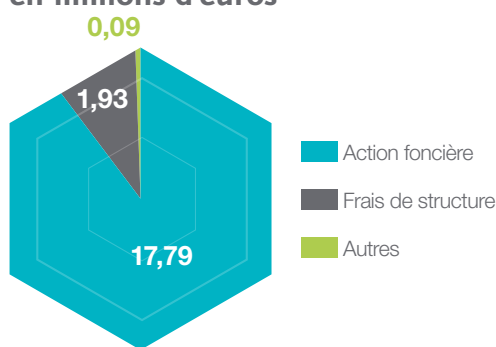
Les charges liées à l'activité opérationnelle sont neutralisées par la variation des stocks (- 16,4 M€), qui s'établit ainsi :

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

Après prise en compte de la variation des stocks, le résultat d'exploitation s'élève à 18,2 M€.

Tant que les cessions seront marginales, les charges d'exploitation opérationnelles demeureront quasiment nulles et le résultat d'exploitation restera essentiellement bénéficiaire du montant perçu par la TSE.

Charges d'exploitation 2013 (avant variation des stocks) en millions d'euros



Le résultat financier est composé des intérêts correspondant à l'emprunt souscrit auprès de la Caisse d'Épargne en novembre 2010 et des intérêts perçus sur les placements. De ce fait, les charges et les produits financiers s'équilibrent.

Le résultat exceptionnel revêt un caractère particulier en 2013 puisqu'il comprend le remboursement des dotations de démarrage. Il affiche ainsi un déficit de 6,63 M€.

Après prise en compte de l'ensemble de ces éléments, le résultat 2013 s'élève à 11,56 M€.

Bilan à fin 2013

Actif	
Actif immobilisé	0,27 M€
Actif circulant	63,96 M€
Total	64,23 M€

Les immobilisations (0,27 M€) correspondent aux éléments destinés à servir de façon durable l'activité de l'établissement. Elles regroupent les immobilisations incorporelles (logiciels) et corporelles (matériels, véhicules) et les immobilisations en cours.

L'actif circulant (63,96 M€) est composé :

- des stocks en cours (40 M€), qui correspondent aux soldes cumulés des achats de terrains, auxquels s'ajoutent les frais de portage, moins les cessions de terrains ;
- des créances (1,6 M€) ;
- des disponibilités de trésorerie (22,3 M€).

Passif	
Dettes	11,71 M€
Capitaux propres	52,52 M€
Total	64,23 M€

Les dettes (11,71 M€) correspondent au capital de l'emprunt bancaire (2,8 M€) et aux dettes fournisseurs, fiscales et sociales (8,8 M€, y compris le remboursement des dotations de démarrage).

Les capitaux propres (52,52 M€) sont composés des résultats cumulés des exercices 2013 et antérieurs.

4/2 UNE GOUVERNANCE ÉLARGIE

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration de l'EPFB compte 47 membres, dont 12 représentants du conseil régional, 12 représentants des conseils généraux, 12 représentants des communautés urbaines et d'agglomération, 5 représentants des communautés de communes et 3 représentants de l'État.

Trois nouveaux administrateurs ont été accueillis en 2013 :

- Jean-Jacques TROMILIN, en remplacement d'Yves BLEUNVEN, pour représenter le conseil général du Morbihan ;
- Jean-Philippe CROCQ, en remplacement d'André JOURT, pour représenter la chambre de commerce et d'industrie régionale ;
- Laurent KERLIR, en remplacement de Gilles GUILLOMON, pour représenter la chambre régionale d'agriculture.

Les membres du conseil d'administration de l'EPFB au cours de l'exercice 2013

Collectivité représentée	Nom	Prénom	Période d'exercice	Membres du bureau
Conseil général des Côtes-d'Armor	BERTRAND	Gérard	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général du Morbihan	BLEUNVEN	Yves	du 1 ^{er} au 7 janvier 2013	Vice-président
Communauté d'agglomération Rennes Métropole	BOUVET	Joël	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Dreal	BONNEVILLE	Annick	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Région Bretagne	BRAS	Mona	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté urbaine Brest Métropole océane	CAROFF	Jean-Pierre	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Communauté de communes Lamballe Communauté	CAURET	Loïc	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Conseil général du Morbihan	CHEVALIER	Élisabeth	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général d'Ille-et-Vilaine	COUET	Christian	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne	CROCQ	Jean-Philippe	du 23 mai au 31 décembre 2013	Vice-président
Région Bretagne	CUEFF	Daniel	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Président
Région Bretagne	DANION	Monique	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-présidente
Conseil général des Côtes-d'Armor	DELSOL	Philippe	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Région Bretagne	EVANNO	Françoise	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté de communes du Pays de Châteaugiron	GATEL	Françoise	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-présidente
Région Bretagne	GILLES	Daniel	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Secrétariat général pour les Affaires régionales (Sgar)	GRAVIÈRE-TROADEC	Isabelle	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Région Bretagne	GUÉLOU	Hervé	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Chambre régionale d'agriculture	GUILLOMON	Gilles	du 1 ^{er} janvier au 20 octobre 2013	

Collectivité représentée	Nom	Prénom	Période d'exercice	Membres du bureau
Communauté de communes du Pays d'Auray	JALU	Michel	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne	JOURT	André	du 1 ^{er} janvier au 22 mai 2013	Vice-président
Région Bretagne	KARLESKIND	Pierre	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Chambre régionale d'agriculture	KERLIR	Laurent	du 21 octobre au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération Quimper Communauté	LE BERRE	Pierre	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Chambre régionale de métiers et de l'artisanat	LE COUVIOUR	Olivier	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté de communes Montfort Communauté	LE LEZ	Joseph	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération Morlaix Communauté	LE PINVIDIC	Serge	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération Lannion-Trégor	LE JEUNE	Joël	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Région Bretagne	LESSARD	Jean-Claude	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Région Bretagne	LOUAIL	René	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Conseil général du Finistère	LOUSSOUARN	Michel	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général du Finistère	MADEC	Pierre	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo	MAHIEU	Pierre-Yves	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Région Bretagne	MALGORN	Bernadette	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-présidente
Trésorerie générale	MARIEL	Pierre-Louis	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Région Bretagne	MASSIOT	Pierrick	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération Vitré Communauté	MÉHAIGNERIE	Pierre	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général du Finistère	MELLOUËT	Roger	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Communauté d'agglomération Lorient Agglomération	MÉTAIRIE	Norbert	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Région Bretagne	MORIN	Michel	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté de communes du Pays de Quimperlé	MORVAN	Nicolas	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général du Morbihan	PICHARD	Michel	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération Rennes Métropole	POIRIER	Bernard	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	Vice-président
Conseil général des Côtes-d'Armor	QUÉMÉRÉ	Paule	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération Vannes Agglo	QUESTEL	Yves	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté d'agglomération de Saint-Brieuc	RAOULT	Maryse	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général d'Ille-et-Vilaine	RAULT	Henri	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général d'Ille-et-Vilaine	RENOU	Bernard	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Communauté urbaine Brest Métropole océane	RESPRIGET	Franck	du 1 ^{er} janvier au 31 décembre 2013	
Conseil général du Morbihan	TROMILIN	Jean-Jacques	du 8 janvier au 31 décembre 2013	Vice-président

Le conseil d'administration détermine les orientations de la politique de l'établissement, via notamment le programme pluriannuel d'intervention (PPI) et les conventions-cadres.

Il fixe le montant annuel de la taxe spéciale d'équipement (TSE) et vote le budget. Il s'est réuni à trois reprises en 2013.

Date	Dossiers soumis au conseil d'administration
2 avril 2013	<ul style="list-style-type: none"> • 1 déclaration d'utilité publique • 5 conventions-cadres • Approbation des comptes 2012 et affectation du résultat • Compte-rendu d'activité 2012
25 juin 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Présentation de la démarche expérimentale de revitalisation des centres-bourgs • Gouvernance administrative et financière • 2 déclarations d'utilité publique • 8 conventions-cadres • Partenariats avec l'agence régionale de santé et le parc naturel régional d'Armorique
22 octobre 2013	<ul style="list-style-type: none"> • Gouvernance administrative et financière • 2 déclarations d'utilité publique • 14 conventions-cadres • Partenariat avec l'association Port d'intérêt patrimonial

Le 25 juin 2013, la réunion du conseil d'administration s'est tenue à Josselin (56), l'une des deux communes tests de la démarche de revitalisation des centres-bourgs lancée par l'EPFB. Avant d'assister à une présentation de cette expérimentation, les élus ont effectué une visite du centre de Josselin. Couplée à l'intervention du sociologue Stéphane Chevrier, du cabinet Mana, elle leur a permis d'appréhender concrètement les problématiques liées à la désertification des centres-bourgs (détérioration du patrimoine bâti, fermeture des commerces et services...).

Le bureau

Le conseil d'administration élit 14 de ses membres pour composer le bureau de l'EPFB. Celui-ci, en vertu des délégations qui lui sont accordées, approuve les conventions opérationnelles et suit la mise en œuvre de la stratégie de l'établissement. Il s'est réuni à quatre reprises en 2013.

Date	Dossiers soumis au bureau
12 février 2013	12 conventions opérationnelles et 3 avenants
2 avril 2013	10 conventions opérationnelles et 2 avenants
25 juin 2013	19 conventions opérationnelles et 2 avenants
22 octobre 2013	18 conventions opérationnelles et 1 avenant



© EPFB

4/3 UNE ÉQUIPE MOBILISÉE

En 2013, l'EPFB a achevé de structurer son équipe grâce à une autorisation d'emplois portée à 23 agents (hors directeur général et agent comptable) sur le premier programme

pluriannuel d'intervention (PPI). Cette équipe pluridisciplinaire se consacre très majoritairement à l'activité opérationnelle.

ORGANIGRAMME DE L'EPFB

DIRECTION GÉNÉRALE

Directrice générale
Carole Contamine

Assistante de direction
Solène RIAUX

Agent comptable

Gérard INESTA

ÉTUDES

Directrice/DGA
Marie-Christine RENARD

Assistante
Marie MALCZON

OPÉRATIONS

Directrice
Sandrine PATEROUR

Assistants
Fabienne PONDEMER
Mireille CADOREL

RESSOURCES

Directrice
Anne-Laure TANGUY

Études foncières

Jean-Christophe POUSSIN

Aménagement opérationnel

Agnès FRAYSSE

Projet urbain

Anne GRASSET

Connaissance des territoires

Julien DENIEL

Aménagement Logement

Mélanie TAILLANDIER

Opérateurs fonciers

Nathalie DOUX
*Finistère Nord
et Ile-et-Vilaine Nord*

Jean-Bernard PERRIN
Côtes-d'Armor

François BELLEC
Morbihan

Stéphane CHAMBARD
*Finistère Sud et
Ile-et-Vilaine Sud*

Arnaud HERRY
Morbihan

Gaëlle LE DU
Côtes-d'Armor

Alexandre GELAK
Ile-et-Vilaine et Finistère

Gestion financière
Cécile FRABOULET-BORDIER

Ressources humaines
Najia BENAHMIDA

Achats / Commande publique
Geoffrey RIMBERT

Comptabilité
Logistique
Gilles COLLIAUX

4/4 UNE COMMUNICATION ADAPTÉE

Une stratégie de communication globale pour l'EPFB

Après une première réflexion, en mars 2013, sur la communication à déployer autour de la démarche de revitalisation des centres-bourgs, l'EPFB a décidé de se doter d'une stratégie de communication globale afin de garantir la cohérence et l'efficacité de l'ensemble des actions et outils mis en œuvre. Un audit a été réalisé dans ce but, à partir de l'analyse des supports de communication produits par l'EPFB depuis sa création et d'une enquête auprès de ses agents et de ses cibles. Il a permis d'identifier les atouts sur lesquels capitaliser et les attentes à satisfaire pour optimiser la communication de l'établissement.

La stratégie adoptée par l'EPFB fixe les grands axes de communication auprès de ses différents publics et associe à chacun une série d'actions planifiées jusqu'en 2016. L'EPFB peut ainsi envisager dès maintenant le calendrier de communication et les ressources à mobiliser. Il pourra ensuite évaluer chaque action à partir des indicateurs précisés dans le plan de communication. D'ores et déjà,

l'appellation « Foncier de Bretagne » a disparu en décembre 2013 au profit d'« établissement public foncier de Bretagne » et une nouvelle identité visuelle, fondée sur un logotype modernisé, a été conçue. Par ailleurs, un groupe de travail Communication a été mis en place et les premiers chantiers du plan de communication ont été lancés. Ils s'achèveront pour la plupart en 2014.

Une conférence de presse pour la 200^e convention opérationnelle

Le 22 mai 2013, l'établissement public foncier de Bretagne a signé avec la commune de Liffré (35) sa 200^e convention opérationnelle. Une conférence de presse organisée pour l'occasion, en présence du préfet de région et du président du conseil régional, a réuni une vingtaine de journalistes. Elle a permis d'exposer les grands enjeux de l'intervention de l'EPFB (gestion économe du foncier, revitalisation des centres-bourgs...) et d'en donner une illustration concrète à travers la présentation détaillée du projet de la Bretonnière, objet de cette 200^e convention.



Foncier de Bretagne passe le cap des 200 projets

L'établissement public foncier (EPF) de Bretagne, qui veille notamment à limiter l'extension des villes sur les terres agricoles, a conclu deux cents opérations depuis 2010. Autrement dit, il a négocié deux cents fois, à la demande des collectivités locales, l'acquisition de maisons et de terrains pour favoriser la construction de nouveaux logements. « On est sur un rythme de croissance très élevé, on est un des EPF qui a le plus de projets en portefeuille », a souligné hier à Liffré son directeur général, Didier Vilain. C'est dans cette commune d'Ille-et-Vilaine, à une vingtaine de kilomètres de Rennes, que l'établissement public foncier de Bretagne pilote sa 200^e opération. Les dossiers de la seule année 2012 impliquent la construction de 4 700 logements à terme, dont 1 500 logements locatifs sociaux. La grande majorité de ces programmes (95 %) s'inscrit en centre-ville, donc sans empiéter sur des terres agricoles. « Il y a une consommation du foncier agricole deux fois plus rapide en Bretagne que la moyenne nationale », a rappelé aussi le préfet de région Michel Cadot, avant de se féliciter que l'EPF fasse la démonstration qu'« on peut trouver des alternatives au développement des lotissements sur des zones agricoles ».

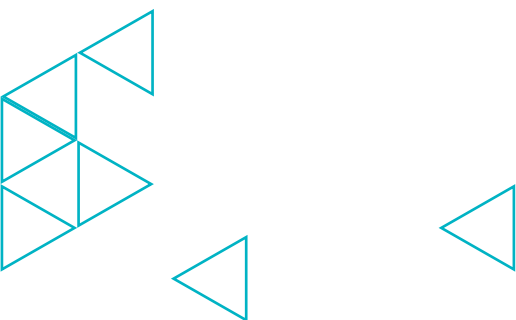
Article paru le 22 mai 2013

Mise à jour de la boîte à outils juridique

Dans un contexte d'évolution constante de la réglementation, l'EPFB a souhaité, en 2012, mettre à la disposition des élus une « boîte à outils » leur permettant de maîtriser l'aménagement de leur territoire tout en favorisant l'atteinte d'objectifs de développement durable. Conçue sous la forme de fiches concises et claires, elle présente les principaux dispositifs réglementaires et opérationnels mobilisables par les élus, leurs modalités de mise en œuvre ainsi que des décisions de jurisprudence illustrant leur utilisation. Le contenu de cette boîte à outils a été actualisé et complété en 2013. À la demande de nombreux élus, de nouvelles fiches abordant les questions soulevées par le droit de l'environnement (installations classées...) ont été élaborées en relation avec divers partenaires (Ademe, Dreal...), pour une diffusion début 2014.

Et aussi

- 30 janvier et 12 mars 2013 : participation de l'EPFB à l'atelier de l'AdCF sur la politique foncière.
- 11 et 12 avril 2013 : organisation des rencontres des directeurs d'EPF à Rennes et Cancale.
- 17 octobre 2013 : participation de l'EPFB aux ateliers organisés par l'Anah à Paris, avec diffusion du dépliant sur la démarche de revitalisation des centres-bourgs.
- 25 octobre 2013 : participation au colloque « Beau port, bon port, de nouveaux territoires de projet », organisé par l'association Port d'intérêt patrimonial.
- Organisation ou participation à 12 formations destinées à des professionnels ou à des étudiants d'organismes très variés.



L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE EN RÉSUMÉ

FICHE D'IDENTITÉ

Créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, l'établissement public foncier de Bretagne (EPFB) est l'un des quinze établissements publics fonciers d'État.

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».

L'EPFB 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, il est doté de la personnalité morale et d'une autonomie financière. Il dispose de ressources propres (taxe spéciale d'équipement ou TSE, emprunt, cessions foncières, subventions) et 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'intervention.

LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Le programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPFB pour la période 2010-2015 a été approuvé par le conseil d'administration le 20 octobre 2010. Il fixe les grands objectifs de son action.

- Lutter contre l'étalement urbain en favorisant les projets de renouvellement urbain et de densification, que ce soit pour le logement ou les activités.
- Développer une offre foncière conséquente en matière de logement, 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.



LES INTERVENTIONS DE L'EPFB

L'EPFB accompagne les collectivités sur les aspects fonciers de leur stratégie et de leurs projets.

Aide à l'élaboration de la stratégie foncière

En amont de toute intervention, l'EPFB peut accompagner les collectivités qui le souhaitent dans la définition 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, il les assiste dans la réalisation de référentiels fonciers à l'échelle d'une commune, voire d'un EPCI, et dans la mise en place des outils ad hoc de maîtrise foncière.

Aide à l'élaboration des projets

L'EPFB travaille, si besoin, 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, sécurisent la mise en œuvre ultérieure du projet de la collectivité et le portage futur par l'EPFB.

Maîtrise du foncier

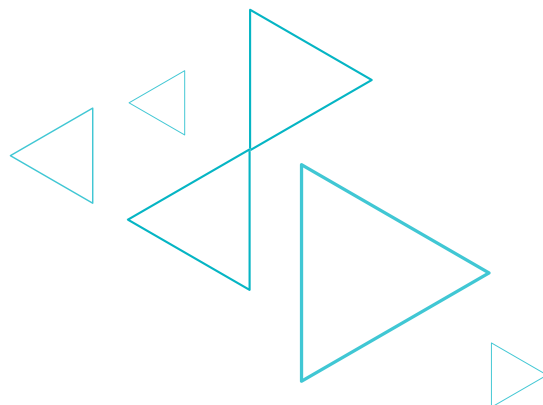
En parallèle ou suite à cette instruction technique et financière, l'EPFB procède aux acquisitions foncières par négociation amiable, préemption ou expropriation. Les biens acquis sont portés sur une durée de cinq ans, voire dix ans pour les projets exceptionnels et de long terme. Durant cette phase, l'EPFB peut être amené à effectuer des travaux de dépollution, de déconstruction et/ou de réhabilitation afin de rendre le foncier prêt à être aménagé.

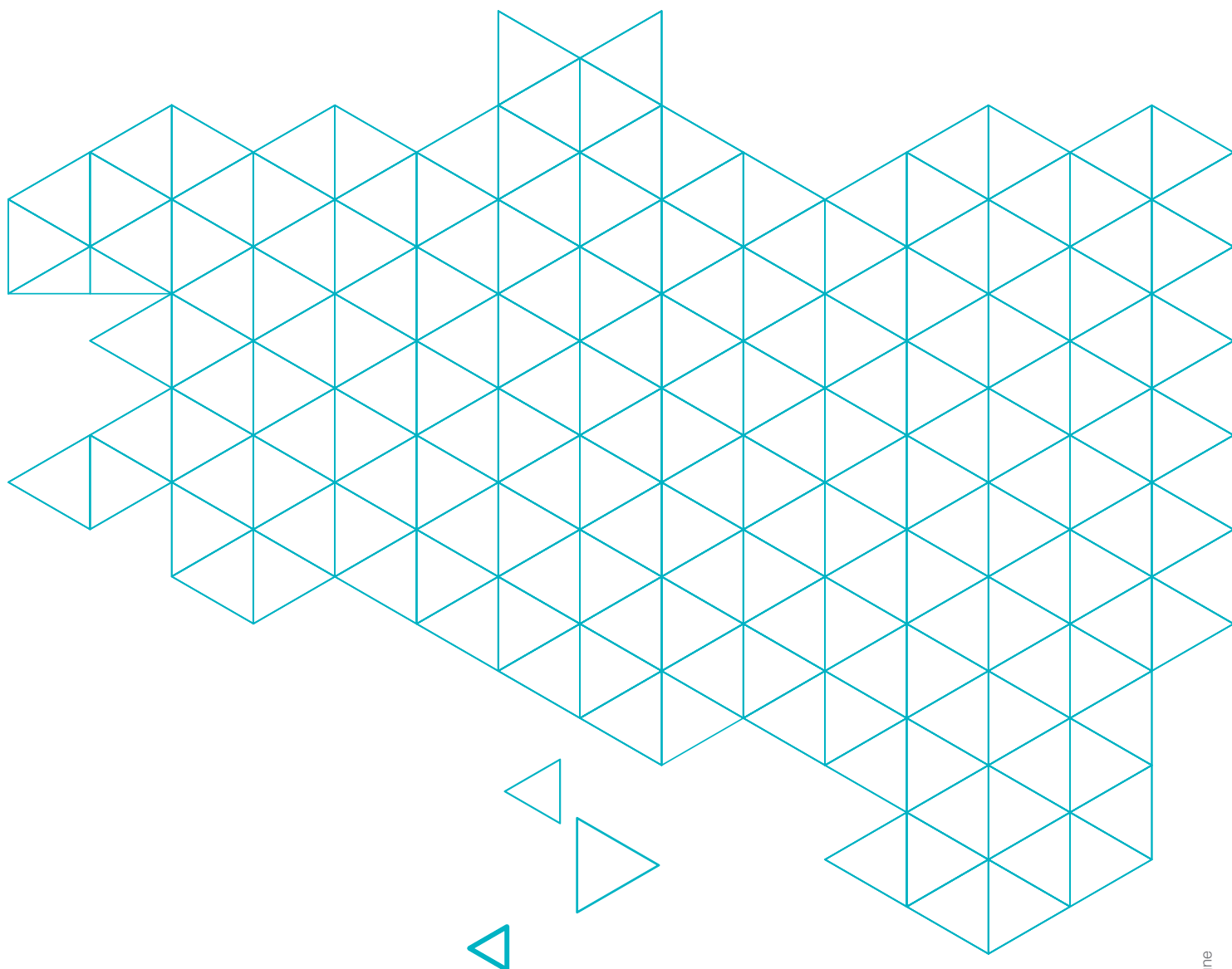
Gestion des biens

Dans un souci de subsidiarité, la gestion des biens est le plus souvent effectuée par les collectivités concernées, plus proches du terrain et donc plus réactives. S'agissant des sites les plus complexes (friches de grande ampleur notamment), qui nécessitent un accompagnement particulier (gardienage, surveillance, réparations, maintenance), l'EPFB en assure directement la gestion.

Rétrocession

En fonction de l'avancement de leur projet et des durées de portage, l'EPFB revend les biens acquis 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 de renouvellement urbain et de 2 % pour les autres, afin de réévaluer le coût du foncier selon une hausse maîtrisée.





ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

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

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

72 boulevard Albert 1^{er}

CS90721 - 35207 Rennes cedex 2

Tél. : 02 99 86 79 90

Fax : 02 99 86 79 79

contact@epfbretagne.fr

www.epfbretagne.fr