



Rapport d'activité
2014



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

SOMMAIRE

Le mot du président	3
Les temps forts 2014	4
1 / Des stratégies foncières au service de l'action publique locale	8
2 / Le renouveau des centres bourgs bretons	18
3 / Bilan des réalisations 2014	24
4 / L'administration de l'EPFB	30



LE MOT DU PRÉSIDENT

En 2014, cinquième année d'activité, l'établissement public foncier de Bretagne (EPFB) maintient le cap stratégique et opérationnel fixé par le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI). À travers 44 nouvelles conventions opérationnelles, l'EPFB s'est engagé à intervenir quasi-exclusivement en renouvellement urbain/densification et en faveur du logement. Malgré un contexte électoral parfois peu propice aux négociations, le rythme d'acquisition est resté soutenu. Plusieurs chantiers de déconstruction ont été menés à terme. Les cessions, quoique marginales, ont permis l'aboutissement des premières opérations après 5 ans de portage.

Au-delà des projets accompagnés par l'EPF, l'année 2014 a été l'occasion de mobiliser les acteurs publics, et les collectivités territoriales en particulier, autour de la question du foncier. En effet, c'est dans le cadre d'un élan collectif en faveur de la sobriété foncière que l'intervention de l'EPF prend tout son sens.

C'est en juin que nous avons transmis nos vœux, nos vœux de mandat aux élus. Nous avons ainsi souhaité nous adresser aux nouveaux élus municipaux et intercommunaux afin de les sensibiliser aux enjeux fonciers, tant d'un point de vue technique que stratégique.

Cette action de sensibilisation s'inscrit dans la droite ligne des orientations que l'État et la Région souhaitent tracer, notamment au travers du colloque sur le foncier qui s'est tenu pour la deuxième fois en 2014 et auquel l'EPF a contribué. C'est aussi dans cet esprit que l'Établissement a continué à tisser des partenariats avec des acteurs clés du foncier et du logement : BRUDED, la CCIR, le Conservatoire du littoral, les CAUE, les ADIL... L'EPF a ainsi élargi la palette des outils et réseaux mobilisables pour accompagner au mieux les collectivités. Enfin, les travaux préparatoires du 2ème PPI ont été engagés, avec une phase d'écoute des territoires. Ce bilan, dressé avec différentes typologies de collectivités, viendra nourrir les réflexions sur les critères et modalités d'intervention de l'EPF sur les prochaines années.

La Bretagne est un territoire de projets pour lesquels la question foncière est cruciale. Au-delà des nécessaires et souvent complexes acquisitions, l'EPF accompagne les collectivités dans la mise en œuvre d'une véritable ingénierie territoriale. Cette expertise permet d'enrichir la vision stratégique des élus qui, grâce à leurs projets, sont ceux qui animent et font grandir le territoire breton dans sa belle diversité.

Daniel CUEFF Président de l'EPFB

LES TEMPS FORTS 2014

De nouveaux partenariats au service des collectivités bretonnes

En 2014, l'établissement public foncier de Bretagne a signé de nouveaux partenariats. L'objectif recherché est de favoriser la réalisation d'actions concertées, la mutualisation d'informations et de moyens entre des acteurs aux missions complémentaires au service de l'aménagement durable du territoire breton.

1/ Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL)

Dans chaque département, l'ADIL informe et conseille les particuliers sur leurs droits et obligations en matière de logement. Elle forme également les professionnels. Par la signature d'une charte de partenariat avec les 4 ADIL de Bretagne, l'EPF souhaite favoriser l'échange d'informations et la mise en commun de compétences afin d'améliorer encore sa connaissance du territoire.



2/ Association Bretagne Rurale et Urbaine pour un développement durable (BRUDED)

Bruded est une association réunissant 120 communes bretonnes engagées dans des projets d'urbanisme durable, notamment autour de la problématique de revitalisation des centres bourgs. Bruded et l'EPF ont souhaité accroître leur complémentarité dans l'accompagnement des communes. L'EPF a ainsi contribué en 2014 à la publication, par l'association, d'un document référençant des sites exemplaires bretons en termes de requalification des centres bourgs.



3/ La Chambre de Commerce et d'Industrie de Bretagne (CCIR)



Entre l'EPF et la CCI régionale, la collaboration initiée en 2014 s'articulera autour de 4 thèmes principaux : la restructuration et l'optimisation foncières des parcs d'activités, la réalisation de diagnostics sur le potentiel touristique de sites atypiques, le commerce en centre bourg et la mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle régionale.

4/ Les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) et le Département d'Ille-et-Vilaine

Les CAUE bretons et le CAU du département d'Ille-et-Vilaine sont en charge de la promotion de la qualité architecturale, urbaine et environnementale, auprès des particuliers comme des professionnels de la construction et du logement. Par la signature d'un partenariat, l'EPF et les CAUE souhaitent mutualiser leurs expertises au service de la réussite des projets bretons.



Signature du partenariat entre l'EPFB et le Conservatoire du littoral

5/ Le Conservatoire du littoral

Partageant un même objectif de préservation des espaces naturels aux côtés des collectivités territoriales, le Conservatoire du littoral et l'EPF ont officialisé leur partenariat pour développer leurs synergies. Cette convention leur permettra notamment de réaliser conjointement des opérations foncières importantes, en particulier dans le cadre de projets de reconquête paysagère, et de mutualiser les compétences des deux établissements. Pour Daniel Cueff, président de l'établissement public foncier : « C'est une première. Nos deux établissements menaient jusqu'à présent des missions complémentaires pour aider les élus locaux à protéger les espaces littoraux bretons. Désormais, ces missions pourront être menées ensemble. C'est une excellente nouvelle pour les collectivités du littoral. »

> 
acquisitions
réalisées

> 
logements potentiels dont
26% de logements sociaux

> 
cessions opérées,
marquant la fin
de 9 opérations



Co-animation du colloque foncier

Le forum des Écoterritoriales

Les 18 et 19 juin 2014 à Saint-Brieuc, l'établissement public foncier de Bretagne a participé à la 6ème édition des Écoterritoriales, événement destiné aux collectivités territoriales, intitulé «le développement durable, levier de l'économie locale et de l'emploi». L'EPF a contribué à un atelier sur les territoires ruraux et a présenté sur son stand ses modalités d'intervention aux décideurs locaux. La co-animation du colloque foncier, organisé en ouverture par les services de l'État sur la gestion économe du foncier, a permis de partager avec près de 400 participants les résultats de la démarche expérimentale de revitalisation des centres bourgs, menée dans plusieurs communes bretonnes.



Stand de l'EPF aux Écoterritoriales

Des vœux en juin ? C'est possible !

Les élections municipales ont vu le changement de nombreuses municipalités et l'arrivée d'un grand nombre de nouveaux élus en Bretagne. Soucieux de les accompagner dans la prise de leurs nouvelles fonctions, l'EPF a réalisé mi-2014 un guide reprenant, sous forme d'une carte de «vœux de mandat», les 10 points essentiels à prendre en considération dans la stratégie foncière d'une commune. Ce document synthétique renvoyait vers un support plus détaillé disponible sur le site de l'EPF.





1 / DES STRATÉGIES FONCIÈRES AU SERVICE DE L'ACTION PUBLIQUE LOCALE

L'intervention de l'EPFB aux côtés des collectivités s'inscrit toujours dans un cadre conventionnel : il décline et adapte avec chaque territoire intercommunal les grandes orientations du PPI. Ensuite, il accompagne chaque commune aux différents stades de ses projets fonciers.

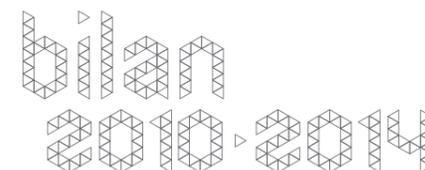
1/1 CONVENTIONS-CADRES : FAIRE DU FONCIER UN LEVIER STRATÉGIQUE DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

Elaborées sur la base d'un diagnostic du territoire, les conventions-cadres sont signées avec les Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI). Elles identifient les enjeux fonciers partagés par les communes. Conformément à l'objectif fixé par son conseil d'administration, l'EPFB a déployé ce dispositif le plus largement possible sur les premières années du PPI 2010-2015.

En 2014, 2 nouvelles conventions-cadres ont été signées, ainsi que des avenants liés au changement de périmètre des EPCI dans le

cadre de la rationalisation de la carte intercommunale.

Conventions-cadres passées en 2014		
Communauté de communes	Nombre de communes	Nombre d'habitants
Fougères (35)	18	40 960
Val d'Oust et Lanvaux (56)	16	19 053

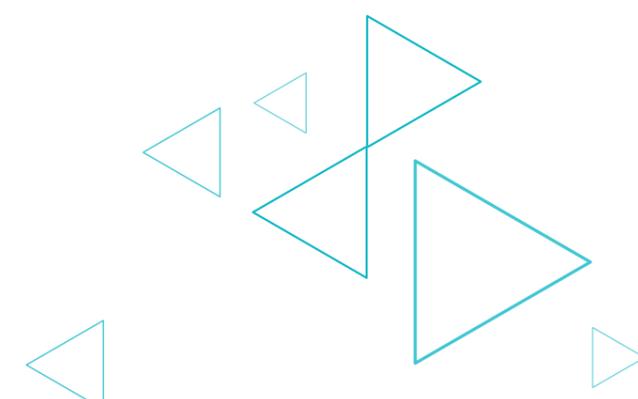


▷ **81** conventions-cadres passées avec des EPCI

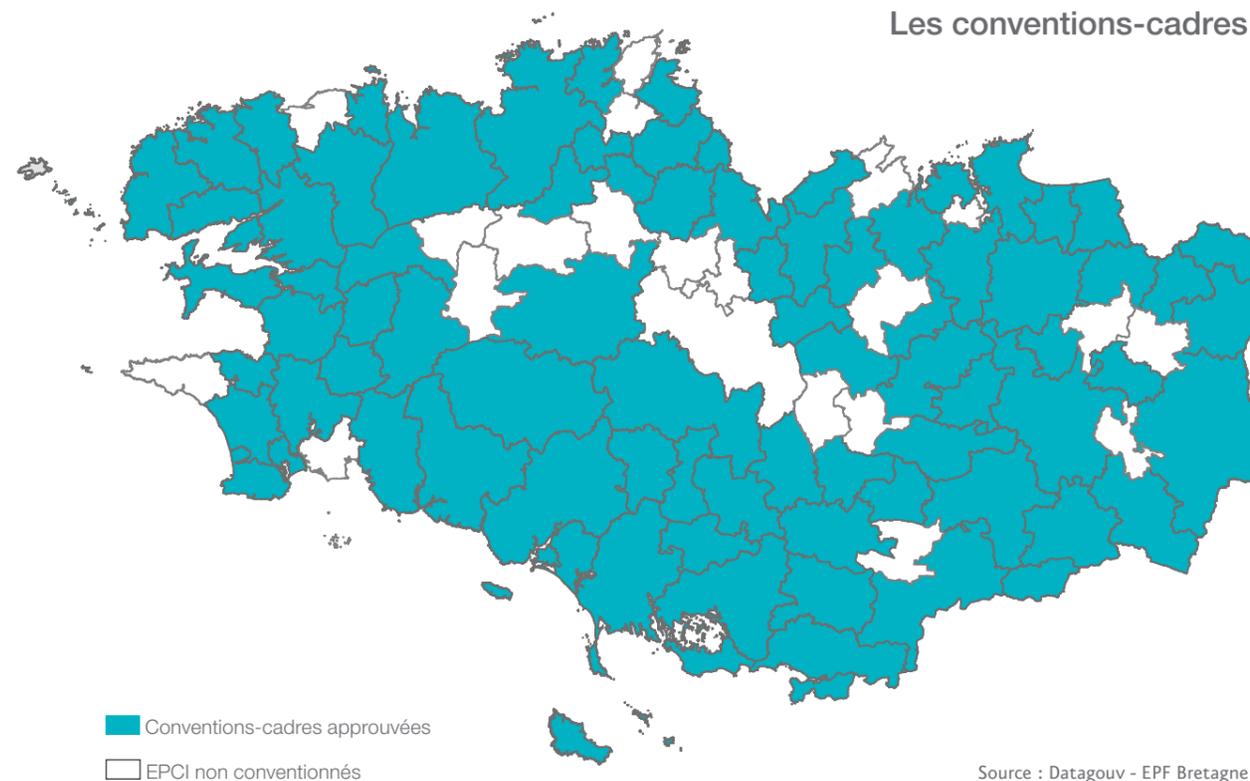
Représentant :

▷ **91 %** de la population

▷ **83 %** des communes



Les conventions-cadres



Source : Datagouv - EPF Bretagne

1/2 ÉTUDIER LE CHAMP DES POSSIBLES SUR CHAQUE TERRITOIRE

Les référentiels fonciers : un outil à la disposition de toutes les communes

L'EPFB diffuse depuis 2013 un guide permettant aux collectivités de réaliser un référentiel foncier. À l'appui d'une méthodologie éprouvée, il s'agit d'identifier les biens potentiellement mobilisables en renouvellement urbain pour poser les bases d'une stratégie foncière. Focalisée prioritairement sur ces biens, la stratégie limite de fait le grignotage des terres agricoles. Cette démarche se déroule en

sept étapes clairement décrites. En 2014, l'EPFB a présenté ce guide à une vingtaine de collectivités, certaines ayant ensuite bénéficié d'un accompagnement pour sa mise en œuvre. Parmi cette vingtaine de collectivités, 6 communes participent également à la démarche expérimentale de revitalisation des centres bourgs.

Quintin (22)

TÉMOIGNAGE DE MIREILLE AIRAULT, MAIRE DE QUINTIN



« Dès son élection en mars 2014, la nouvelle équipe municipale a souhaité se concentrer en priorité sur la revitalisation économique de son centre-ville. Le constat est similaire à tant d'autres petites villes sur le territoire national : des milliers de m² vacants, répartis en habitat, commerces et entrepôts. À cela, se rajoute le transfert prochain de l'hôpital local vers un établissement neuf, rajoutant à moyen terme 13.000 m² de bâti vide. Avant d'envisager les orientations stratégiques et d'identifier les différents leviers d'attractivité pour Quintin, nous devons réaliser un diagnostic fin et fiable sous l'angle foncier, d'une part, et économique, d'autre part.

À la lumière de ce constat, il nous a semblé logique, nécessaire et urgent de solliciter l'établissement public foncier. Très rapidement, nous avons accueilli cinq étudiants issus du Master 2 AUDIT de Rennes (Aménagement Urbanisme Diagnostic et Intervention sur les Territoires) accompagnés de leur professeur encadrant, missionnés par l'EPFB pour faire évoluer sa méthodologie de référentiel foncier. Leur implication a été d'une grande aide à plusieurs égards :

- la rigueur de la méthode permettant d'identifier les surfaces mobilisables;
- la régularité des interventions permettant une concertation avec les élus pour arbitrer les priorités;
- un regard global, incluant toutes les composantes d'un projet urbain : sociologique, économique, patrimoniale et architecturale;
- une approche empirique favorisant une proximité avec les acteurs locaux, afin d'évaluer la réalité opérationnelle.

Au final, forte d'une très bonne compréhension des enjeux de notre territoire, l'équipe a produit un ensemble de recommandations faisables et cohérentes comprenant :

- un renouvellement urbain privilégiant la re-densification du centre-ville;
- une offre servant la mixité sociale et la cohabitation intergénérationnelle, mêlant habitat social et privé ;
- un outil précieux pour les élus permettant la projection à long terme de programmes attractifs.

En conclusion, cette première démarche très aboutie est porteuse d'espoir pour les habitants. Dans leur élan, les élus poursuivront l'identification d'autres surfaces mobilisables avec l'appui de l'EPFB; le tout s'inscrivant dans un ensemble cohérent qui intègre aussi le développement économique. »



Les études pré-opérationnelles

Afin de vérifier la faisabilité d'un projet et d'en préciser les conditions de mise en œuvre, l'EPFB accompagne les collectivités dans la réalisation d'études pré-opérationnelles sur des secteurs bien identifiés.

D'une durée de six à neuf mois, elles permettent de préparer la mise en œuvre du projet et four-

nissent des éléments d'aide à la décision dans ses aspects techniques, urbains, financiers, juridiques et de programmation.

En 2014, l'EPFB s'est ainsi engagé à suivre une vingtaine d'études pré-opérationnelles lancées par les collectivités.

La commune de Pléhedel (22)

UN EXEMPLE D'ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE

Située à 30 km de Saint-Brieuc, 25 km de Guingamp et 13 km de Paimpol, Pléhedel dispose d'une position stratégique à proximité de pôles d'emploi et à moins de 10 minutes du littoral. La commune bénéficie d'un appareil commercial permettant de répondre aux besoins quotidiens de la population. Mais afin de conserver son dynamisme et de voir sa boulangerie ouvrir à nouveau ses portes, la commune souhaite proposer des logements en cœur de bourg.

Dans cette perspective, elle a identifié dans son centre bourg une dent creuse constituant un réel potentiel de développement. Cet îlot, contenant la boulangerie fermée, permettrait de proposer des logements en centre bourg et notamment du logement social, ainsi que de maintenir une activité commerciale.

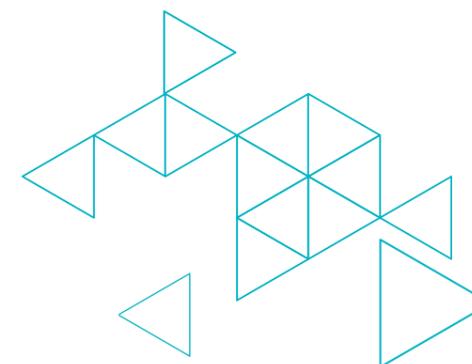


En 2013, la commune accompagnée par la communauté de communes de Paimpol-Goëlo (compétente en matière de logement social) et l'EPF, a lancé une étude urbaine pré-opérationnelle pour réfléchir à l'aménagement d'ensemble de ce secteur.

Le projet envisagé va permettre de réaliser :

- une opération de cinq logements sociaux;
- des travaux dans la boulangerie, après son acquisition, afin qu'elle ouvre à nouveau ses portes début 2016;
- 19 lots libres en cœur de bourg,
- un aménagement piétonnier de qualité permettant de relier le GR.

Plan masse du projet
Prigent et Associés



1/3 DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES POUR AGIR DANS LES COMMUNES

En 2014, l'EPFB a approuvé 44 conventions opérationnelles qui représentent près de 31 millions d'euros d'action foncière prévisionnelle.

Outre le contexte électoral qui a impacté le niveau d'activité, cette année aura été marquée par quelques opérations d'ampleur foncière et financière particulièrement importantes.

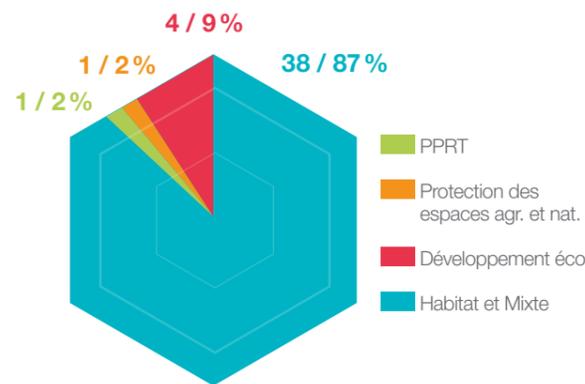
Les thématiques d'intervention

Conformément aux orientations du PPI, les opérations «habitat et mixité» demeurent majoritaires, représentant pour 2014, 87 % des opérations et 66 % des volumes financiers. Par ailleurs, le développement économique

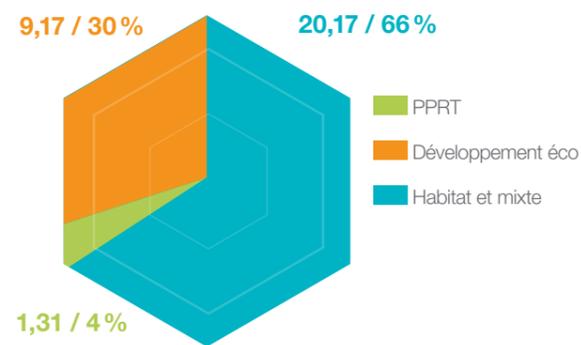
concerne 30% des volumes financiers générés par les opérations de l'EPF. Cette tendance est expliquée par l'enjeu financier important que représente l'opération Alcatel-Lucent, à Lannion.

Répartition des opérations 2014 par thématique

En nombres



En millions d'euros



De manière générale, sur les années 2010-2014, la part du développement économique est ramenée à 18 % des volumes financiers conventionnés.

Lannion (22) ALCATEL - LUCENT

En pleine restructuration à l'échelle mondiale, Alcatel-Lucent a choisi de rationaliser le site de Lannion afin d'y recentrer plusieurs unités de production aujourd'hui dispersées. Sur les 27 ha (88 000 m² de bâti) que possédait le groupe dans le parc Pégase, 55 000 m² de bâti ont été vendus dans le cadre de cette réorganisation.



Lannion Trégor Communauté (LTC) a souhaité se saisir de cette réorganisation pour apporter son soutien au développement économique du territoire. Au-delà du maintien des entreprises présentes sur place (jusqu'ici locataires d'Alcatel-Lucent), la communauté de communes entend, par l'acquisition et l'aménagement de ce site, faciliter l'implantation de nouvelles entreprises. Pour atteindre cet objectif, LTC a sollicité le concours de l'EPF en portage foncier.

Le Bureau de l'EPF a approuvé cette convention opérationnelle, dont le montant devrait atteindre près de 6 millions d'euros HT. Elle repose sur un démembrement de propriété : l'EPF acquiert, pour une durée de 10 ans,

la nue-propriété. LTC, en tant qu'usufruitier temporaire conserve la gestion du site et la réalisation des travaux nécessaires à l'accueil des entreprises.



Accompagner les collectivités bretonnes dans leur diversité

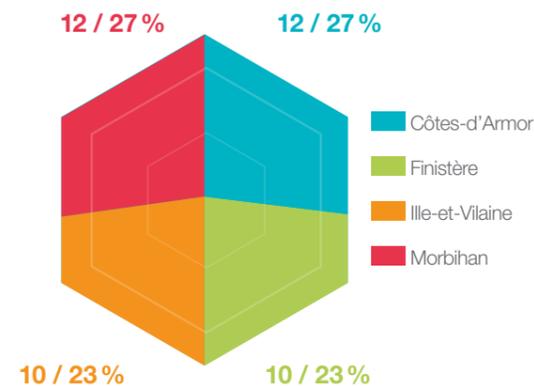
L'EPF reste attentif à déployer son action sur l'ensemble du territoire breton.

Les opérations 2014 se répartissent en nombres de façon quasiment égale sur les

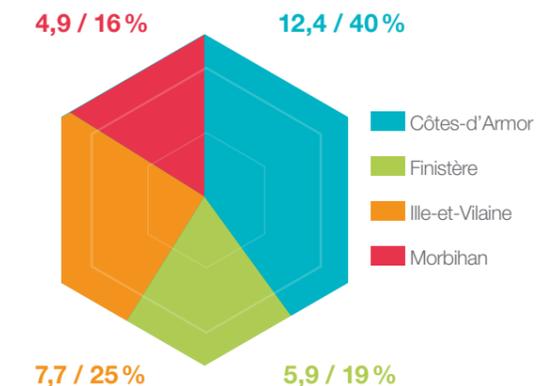
quatre départements. En volume financier, le département des Côtes d'Armor représente près de 40%, cette année, compte tenu de l'opération Alcatel-Lucent.

Répartition des opérations 2014 par départements

En nombres



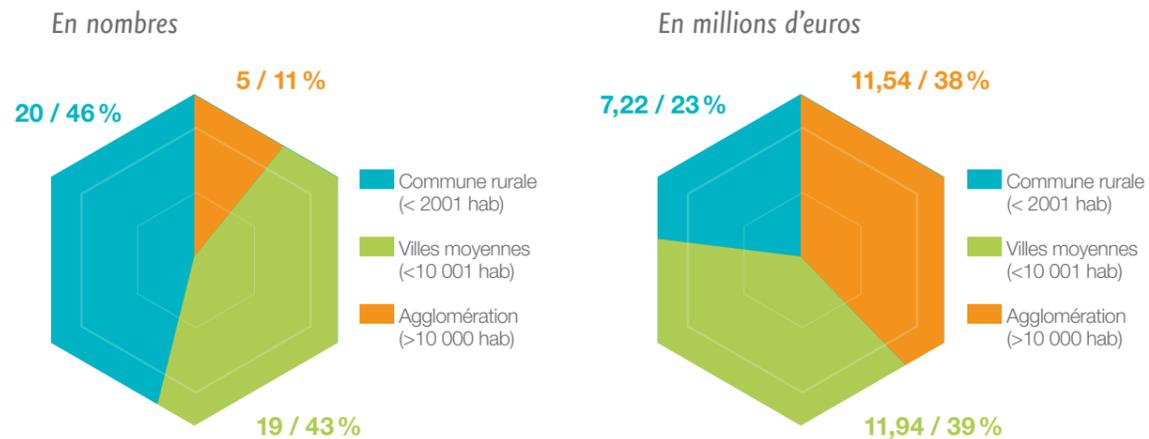
En millions d'euros



De même, l'EPFB place son intervention au service de l'ensemble des collectivités, sans distinction de taille. En 2014, 89 % des opérations ont concerné des collectivités de moins

de 10 000 habitants. Ces dernières ont également bénéficié de 62 % des volumes financiers engagés par l'EPFB.

Répartition des opérations 2014 par taille de collectivités



Crevin (35) RUE DES FONTAINES

La commune de Crevin disposait de l'opportunité d'acquérir, en plein centre bourg, un terrain non bâti appartenant à une propriété communale. L'achat de cette parcelle par l'EPFB permettra à la commune de réaliser un projet intégrant trois logements, des commerces et services en rez-de-chaussée. En plus d'une offre de logements renforcée sur cette commune de 2 000 habitants, ce programme permettra de contribuer à la densification et la revitalisation du centre bourg.



Favoriser la densification et le renouvellement urbain

En 2014, la quasi-totalité des opérations concernait des opérations en renouvellement urbain. Cette volonté de favoriser le renouvellement urbain nécessite une expertise et un accompagnement spécifiques. Dès lors qu'une intervention sur du bâti ou des terrains ayant accueilli une activité économique est envisagée, l'estimation des coûts relatifs aux travaux de déconstruction (amiante) et de dépollution s'avère un préalable indispensable

pour élaborer le modèle économique du projet, déterminer les contraintes d'utilisation d'un site et négocier les coûts d'acquisition. Ce travail préalable a ainsi été réalisé sur 47 opérations en 2014.

Par ailleurs, les opérations « habitat et mixtes » (habitat et commerces/services) menées par l'EPF affichent une densité moyenne de plus de 20 logements à l'hectare, objectif fixé par le PPI.

Quimper (29) SECTEUR KERVILLOU

Pour limiter la consommation foncière sur son territoire, Quimper Communauté s'est engagée à produire 30 % de ses logements en zone urbanisée. Dans cette optique, la ville de Quimper a donc identifié plusieurs secteurs sur lesquels des opérations de renouvellement urbain pourraient être menées. Elle souhaite notamment acquérir une emprise de plusieurs hectares à l'entrée Est de l'agglomération. Ce site est actuellement occupé par plusieurs entreprises dont une usine de matériel de restauration collective. Cette dernière a mis en vente son foncier (environ 2 ha) dans l'optique de regrouper ses activités sur un autre site de l'agglomération.

La commune a sollicité l'EPFB pour acquérir et porter ce bien. 65 logements devraient y être produits, soit une densité d'au moins 30 logements à l'hectare.



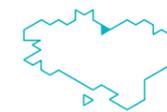
Saint-Brieuc (22) ZI BEAUFEUILLAGE



La zone industrielle communale de Beaufeuillage, à Saint-Brieuc, a été aménagée à partir des années 1960 en plusieurs phases successives. La zone se trouve aujourd'hui ensermée dans le tissu urbain, entraînant des problèmes de compatibilité avec l'habitat proche. Vieillissante, elle a par ailleurs perdu sa vocation première pour devenir une zone mixte associant industrie, logistique et commerce de gros.

La collectivité a demandé à l'EPFB de l'assister dans le lancement et la mise en œuvre d'une démarche d'identification des fonciers disponibles et mutables au sein de cette zone, pour définir une stratégie foncière et écono-

mique adaptée. À l'issue de ce travail, l'EPFB interviendra pour négocier et assurer le portage foncier des secteurs stratégiques sur 10 ans.

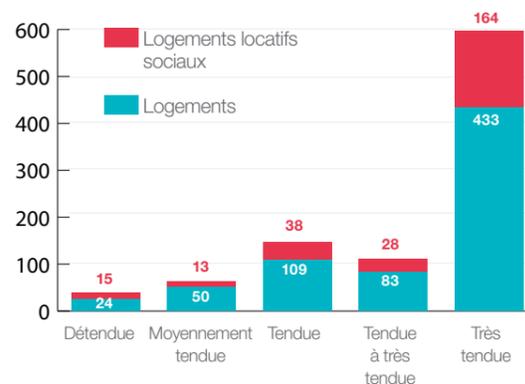
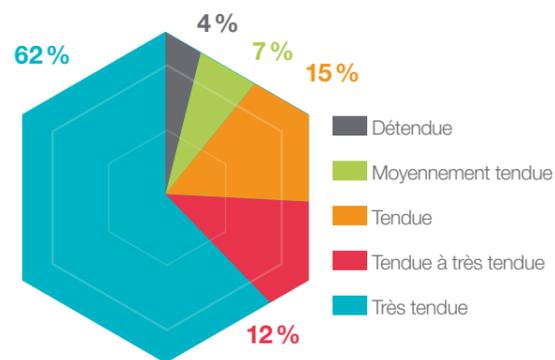


Produire du foncier pour le logement



Au total, les 44 opérations approuvées en 2014 représentent la création potentielle d'environ 1 000 logements, dont 258 logements locatifs sociaux (soit 26 %). Cette production de logements se concentre à 90 % sur les zones tendues à très tendues (d'après la carte du marché de l'habitat en Bretagne réalisée par la DREAL en 2010). Plus précisément, l'EPFB va contribuer à la création de 600 logements, dont 164 logements locatifs sociaux en zones très tendues, c'est-à-dire là où les besoins sont les plus forts.

Logements induits 2014 - Répartition par zones



Laillé (35) PLACE ANDRÉ RÉCIPON



Confrontée à une forte augmentation de sa population, la ville de Laillé a engagé une démarche globale de revitalisation de son centre-ville. L'EPFB y intervient en complément de l'action menée par la communauté d'agglomération de Rennes Métropole. Un périmètre de veille foncière afin de saisir les éventuelles opportunités foncières ou immobilières. L'acquisition d'un îlot prioritaire – à proximité de la place Récipon – devrait intervenir prochainement. La construction d'au moins 25 logements en locatif social et en accession à la propriété est envisagée sur ce site.



Briec (29) COLLÈGE ST PIERRE

A proximité de Quimper, la commune de Briec (5 000 habitants) connaît une hausse constante de sa population, qui s'est traduite par le développement de l'habitat pavillonnaire en extension. Soucieuse de mettre un terme à l'étalement urbain, la collectivité a demandé à l'EPFB d'acquiescer un ancien collège privé, jouissant d'une situation privilégiée en centre-ville. Sur cette vaste emprise, un programme de mixité générationnelle, associant logements pour personnes âgées, logements libres et services, sera mis en œuvre. En plus du portage foncier, l'EPFB accompagne la commune dans la définition du projet.



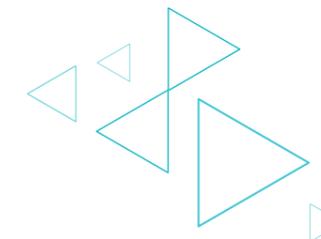
Férel (56) ANCIEN EPHAD

La commune de Férel (3 000 habitants) souhaite développer une mixité sociale et fonctionnelle à proximité immédiate du centre bourg. Dans cette optique, elle a souhaité l'intervention de l'EPFB sur le site d'un ancien EPHAD. Cette emprise immobilière devrait faire l'objet d'une reconversion pour permettre l'accueil de logements mais aussi de commerces, voire d'une pépinière d'entreprises.

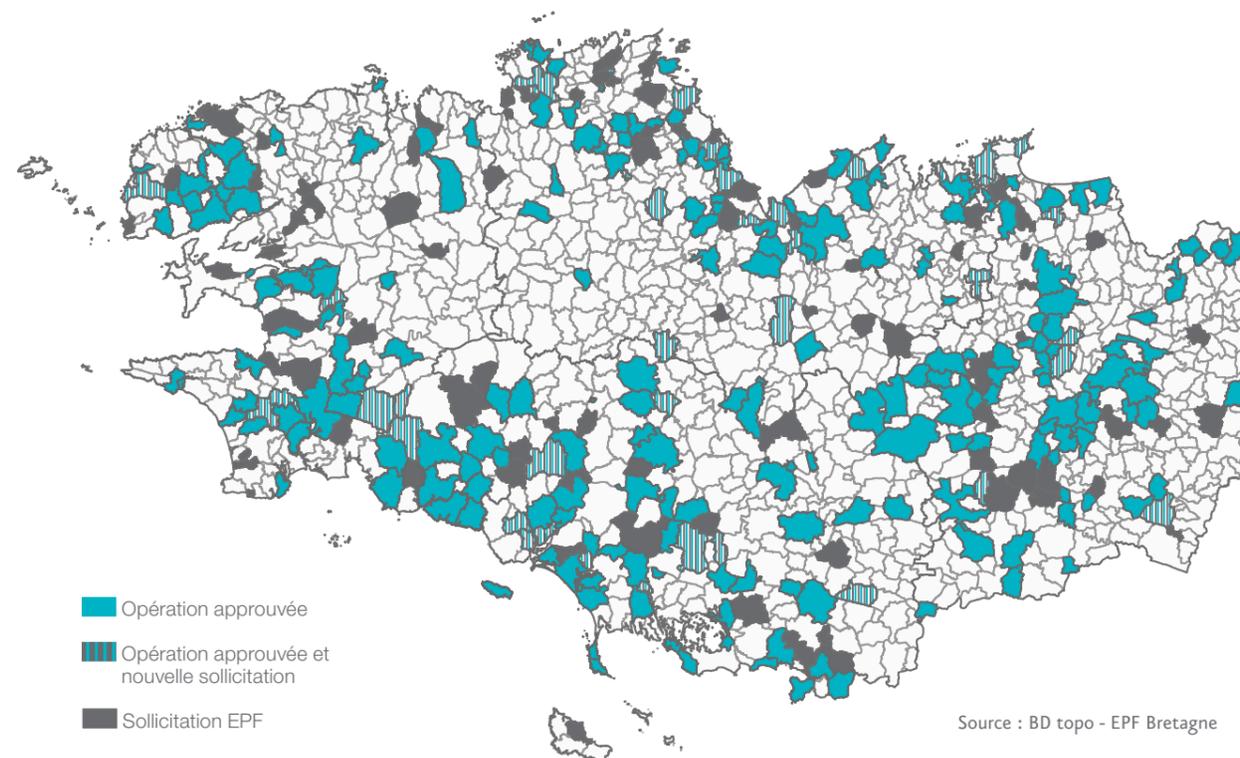


bilan 2010-2014

- ▷ **279** opérations approuvées par le bureau
- ▷ **141** millions d'euros d'engagements financiers
- ▷ **Plus de 29 000** logements potentiels dont 7 800 LLS (27%)



Sollicitations et conventions approuvées



Source : BD topo - EPF Bretagne



2 / LE RENOUVEAU DES CENTRES BOURGS BRETONS

Depuis 2012, l'établissement public foncier de Bretagne conduit une expérimentation sur les centres bourgs en perte d'attractivité. Après une première phase d'étude à Mellé (35) et Josselin (56), la démarche a été élargie à d'autres territoires et porte aujourd'hui ses premiers fruits, dans un contexte national plus porteur.

2/1 LA REVITALISATION DES CENTRES BOURGS FRANCHIT UNE NOUVELLE ÉTAPE

L'année 2014 a été marquée par une réelle prise en compte de la problématique tant à l'échelle nationale (lancement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt national, Assises de la ruralité, etc.) que régionale. En Bretagne, cette question a été inscrite au Contrat de plan État-Région, aux contrats de partenariats du conseil Régional, ainsi qu'à l'agenda des quatre conseils départementaux. En début d'année, la revitalisation des centres bourgs a été placée au cœur de la campagne de nombreux candidats aux élections municipales.

Pour l'EPFB, il était donc essentiel de prolonger l'expérimentation en cours et de consacrer des moyens humains et financiers pour répondre à cette problématique. À ce titre, il a poursuivi l'accompagnement des communes pilotes de Mellé et Josselin, où la démarche est entrée en phase opérationnelle.

Six communes supplémentaires ont intégré l'expérimentation et de nombreux territoires ont mobilisé l'EPFB pour participer à l'Appel à Manifestation d'Intérêt national.

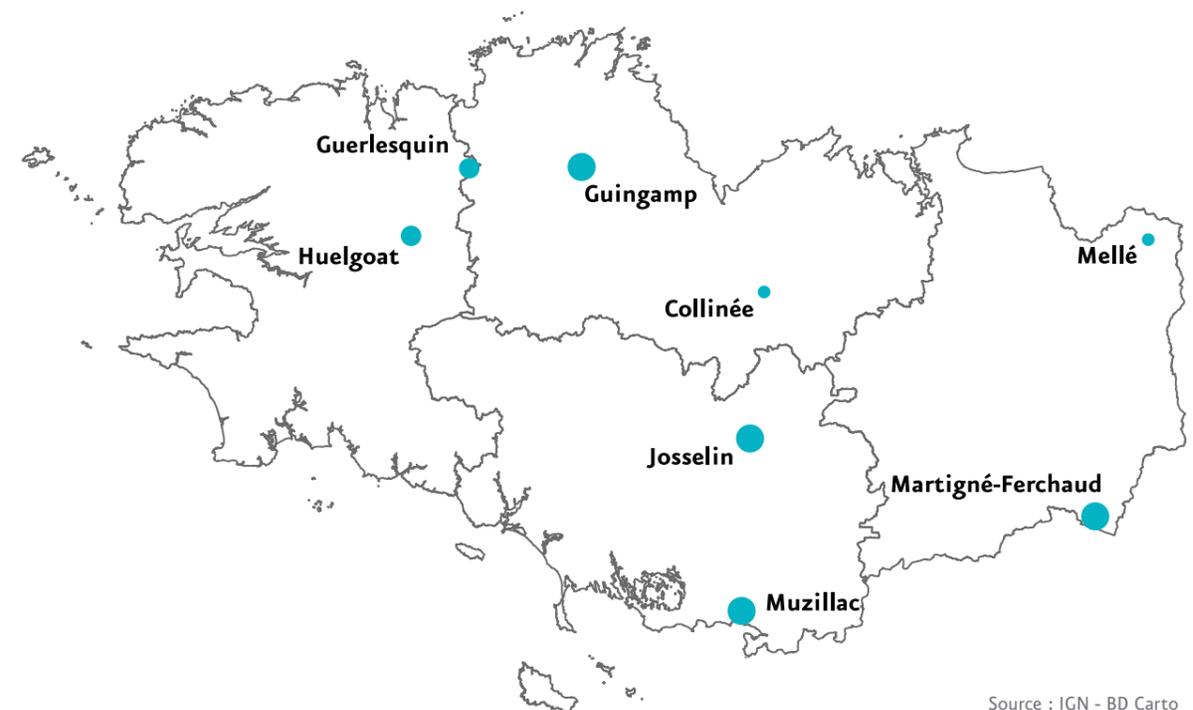
L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT NATIONAL SUR LES CENTRES BOURGS

Le 23 juin 2014, le Gouvernement a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour accompagner de façon expérimentale la revitalisation de centres bourgs dans toutes les régions de métropole et d'Outre-Mer. Un budget dédié sera consacré à la mise en œuvre de mesures spécifiques visant notamment à :

- dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains, en développant des activités productives et résidentielles;
- améliorer le cadre de vie des populations, en offrant notamment des logements de qualité et un meilleur accès aux services de proximité;
- accompagner la transition écologique des territoires et limiter l'artificialisation des sols liée à l'étalement urbain.

Une cinquantaine de communes françaises vont bénéficier de ce dispositif. En Bretagne, les communes de Guingamp (22) et Louvigné du Désert (35) ont été retenues. 11 autres communes bretonnes avaient répondu à l'AMI.

Carte des communes intégrées dans la démarche EPF de revitalisation des centres bourgs



Source : IGN - BD Carto

Centre-ville et centres bourgs vont être revitalisés

Assainissement, réhabilitation des centres bourgs, baisse de la dotation de l'État, réforme territoriale... Les élus communautaires ont débattu sereinement de nombreux sujets jeudi soir.

Guingamp communauté entend réfléchir à un nouveau modèle d'urbanisation visant à réinvestir les bourgs. « Il subsiste trop de dents creuses et bâtiments vacants en centre-ville de Guingamp, mais aussi dans les centres des cinq autres communes de la collectivité », souligne Philippe

Le Goff, maire de Guingamp. Sous l'égide de Foncier de Bretagne, une opération va être menée pour revitaliser les centres, plutôt que d'urbaniser des zones périphériques. Une fois les biens identifiés, Foncier de Bretagne pourrait engager des chantiers pilotes, mobilisant les artisans du

territoire. Aussi, une étude de faisabilité, estimée entre 40 000 et 60 000 €, va être réalisée. Une étude qui, après l'obtention des subventions, coûterait entre 8 000 et 12 000 € à Guingamp Communauté.

Ouest France - 5 juillet 2014



20

Conseil communautaire. Au chevet du centre-ville

Soucieux de dynamiser le centre-ville de Guingamp et les centre-bourgs de communes de Guingamp Communauté, le conseil communautaire a accepté, lors de séance de jeudi, la proposition de Foncier de Bretagne lui suggérant de prendre part au

programme AMI centre-bourgs. « Dans un premier temps, il s'agit d'identifier les gisements fonciers et immobiliers, le potentiel du site en matière de logements, commerces, services, afin de proposer une réponse adaptée », a indiqué le maire

de la ville de Guingamp, particulièrement concernée par le problème puisque son centre-ville concentre à lui seul la majorité des logements vacants sur le territoire.

Le télégramme - 5 juillet 2014



2/2 RETOUR SUR LA DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE BRETONNE

À Josselin, un chantier pilote est lancé

► Les réalisations à Josselin en 2014

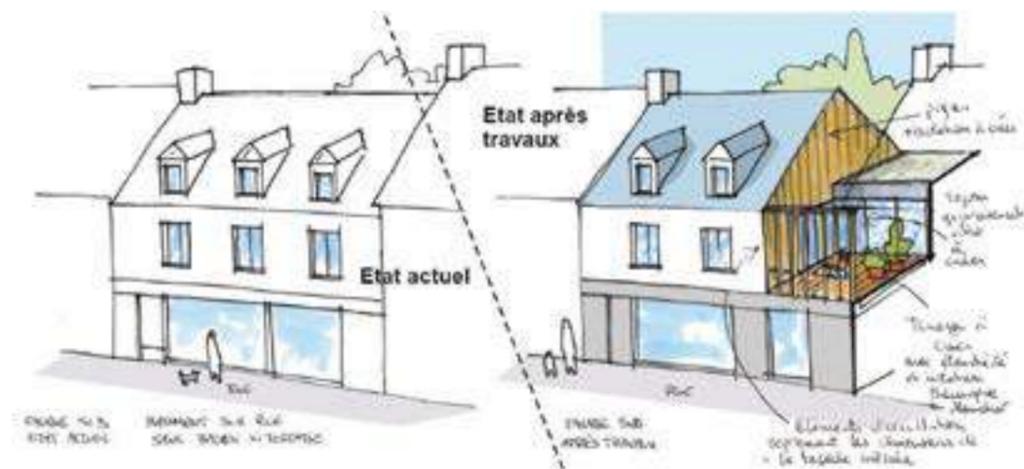
L'étude de revitalisation du centre-ville de Josselin, sous maîtrise d'ouvrage EPF et menée par l'Atelier du Canal, finalisée en février 2014, a permis de guider les élus sur « une mise en perspective de la ville ». Cette étude a révélé une grande capacité du tissu aggloméré actuel à accueillir de nouvelles populations : repérage des logements vacants, des dents creuses... La démarche de revitalisation a été globale avec une analyse sociologique qui a mis en évidence les leviers à enclencher pour attirer de nouveaux habitants en centre-ville et un plan de communication pour la Ville permettant par exemple de « donner à voir » la transformation possible du bâti ancien.

Le programme d'actions décliné au travers d'un projet urbain partagé s'est concrétisé par l'installation de la médiathèque en plein centre, dans les anciens locaux du Trésor Public mais également avec la requalification d'espaces publics (venelle, bord de canal,...).

L'EPF a acquis à l'amiable un cœur d'îlot majoritairement non bâti de 3 500 m² avec la possibilité de construction d'une dizaine de logements qui feront prochainement l'objet d'un appel à projets. Parallèlement, afin de lutter contre la vacance dans le bâti ancien,

l'EPF a accompagné la commune sur des procédures d'abandon manifeste et d'arrêt de péril sur certains biens mais également sur une négociation pour l'acquisition, par la commune, d'une maison de bourg. L'objectif de ce « chantier pilote » est d'expérimenter une réhabilitation exemplaire à un coût abordable afin de « donner envie » et dans un objectif pédagogique et de reproductibilité du projet.

La commune est maintenant engagée dans la phase opérationnelle de son projet de revitalisation du centre bourg avec des partenaires actifs à ses côtés : la CAPEB56, le CAUE56 et l'EPF. Le CAUE56 a produit les premières esquisses et chiffrage permettant de cibler un type de projet compatible avec la réhabilitation du « chantier pilote » et une équipe de maîtrise d'œuvre sera missionnée pour réaliser le projet. Au deuxième semestre 2014, un atelier d'architecture des étudiants de master 1 et 2 de l'École d'Architecture de Bretagne (ENSAB) s'est déroulé à Josselin. À partir d'une analyse spatiale et historique du centre, les projets sont proposés sur certains secteurs clefs de la Ville. Ces projets novateurs ouvrent des perspectives de mutation de la Ville et des potentialités d'action publique sur certains sites ; ils seront présentés aux Josselinais lors d'une exposition.



21

Josselin (56)

INTERVIEW DE MARIANO PASUT, SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE LA CAPEB (CONFÉDÉRATION DE L'ARTISANAT ET DES PETITES ENTREPRISES DU BÂTIMENT)

Pourquoi avoir accepté de vous investir dans cette démarche ?

Le chantier pilote de Josselin a été vu par la CAPEB comme l'occasion de montrer que l'artisanat du bâtiment saisissait pleinement les enjeux qui touchent le renouveau de l'habitat breton. Cette démarche correspond aux missions collectives qui sont celles de la CAPEB en faisant saisir cette opportunité à ses adhérents.

Comment envisagez-vous votre rôle, contribution dans cette démarche ?

Le rôle de la CAPEB est double. À l'égard des collectivités d'abord, c'est d'apporter son expertise technique sur l'approche globale de la rénovation vue par le monde de l'entreprise. Cela nécessite de bien traduire dans les documents administratifs cette contrainte. À l'égard des entreprises, c'est de réaliser un chantier-formation sur le «travailler ensemble». Utiliser un mode d'apprentissage abordable, routinier et reproductible.

Quels résultats en espérez-vous ?

Faire la preuve que les entreprises peuvent sur un chantier complexe adopter les comportements nécessaires au «travailler ensemble». Ce n'est pas très compliqué à énoncer : bien faire du premier coup, s'auto-activer face aux problèmes, communiquer plus facilement et contrôler son travail régulièrement. Mais même les choses les plus simples doivent s'apprendre. Comment ? C'est le but de cette expérimentation.



Poursuite de la réflexion à Mellé

En lien avec la nouvelle municipalité, l'établissement public foncier de Bretagne a poursuivi en 2014 la réflexion engagée sur la commune de Mellé. L'objectif visé est de poursuivre les études et négociations engagées afin de permettre, début 2015, la reprise des acquisitions.

Six nouvelles communes dans l'expérimentation

En janvier 2014, l'EPFB et ses partenaires ont décidé d'élargir à six communes supplémentaires le champ de leur expérimentation sur les centres bourgs en perte d'attractivité. Guingamp (22), Collinée (22), Martigné-Ferchaud (35), Muzillac (56), Guerlesquin (29) et Huelgoat (29) porteront ainsi, à l'instar de Mellé et Josselin, une série d'études visant à définir un projet de redynamisation de ces territoires. Leur entrée dans l'expérimentation

permettra de tester la démarche sur une plus grande variété de situations (deux communes par département).

Toutes ces communes affichent des profils très différents : une population allant de 1 000 à 7 000 habitants, une situation isolée pour certaines, proche d'une agglomération pour d'autres, près du littoral ou bien dans le centre Bretagne, avec un caractère tantôt rural, tantôt industriel, tantôt touristique... Pourtant, toutes ces communes doivent faire face au même paradoxe : le taux de vacance de leur parc de logements est supérieur à la moyenne alors même qu'elles offrent, pour certaines, un bon niveau d'emplois, de services, de commerces et bénéficient, pour la plupart, d'une bonne desserte.

Sur chacun de ces territoires, il s'agit de bâtir un projet de développement du centre bourg, sur la base d'études lancées courant 2014. La première série d'études, réalisée par la collectivité avec un accompagnement méthodologique de l'EPF, a consisté à repérer les biens immobiliers et fonciers vacants et ceux pouvant être mobilisés. Après finalisation des études, l'EPFB pourra intervenir, si besoin, pour l'acquisition et le portage des biens nécessaires au projet.

Martigné-Ferchaud

TÉMOIGNAGE DE LAURENT GUIRIEC, RESPONSABLE DU SERVICE TOURISME-HABITAT-TRANSPORT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE LA ROCHE AUX FÉES

«Les communes rurales subissent aujourd'hui une désaffection de leur centre, amplifiée par la migration de leurs habitants vers la périphérie où souvent s'implantent entreprises et commerces par la facilité de la desserte routière, des capacités d'accueil et de promotion. Ce mouvement transforme la vie du centre bourg : les habitants puis les commerçants partent, occasionnant une vacance importante (biens mis à la vente et vitrines commerciales vides).

Ce déséquilibre est une conséquence d'un mode de vie : la voiture et les grands centres commerciaux prédominent, négligeant la vie sociale locale et les fondements du développement durable.

Il nous semble donc important de réfléchir à une politique d'ensemble sur l'habitat, le commerce et l'espace public pour retrouver un dynamisme des centres bourgs, attirer de nouvelles populations et développer le commerce de proximité avec les aménagements urbains appropriés. Grâce à cette expérimentation sur une commune test, notre communauté de communes compte capitaliser sur les outils mis en place pour les dupliquer : redistribution foncière, alignement des prix aux réalités du marché immobilier, démolition de biens dégradés, redéfinition des usages entre voiture et piéton, implantation commerciale multi-services, aides à l'accession-réhabilitation pour de jeunes ménages, réagencement pour personnes âgées...»



2/3 PARTAGE D'EXPÉRIENCE

En 2014, l'établissement public foncier de Bretagne a été largement sollicité afin de présenter sur l'ensemble du territoire national, la démarche expérimentée à l'échelle régionale.

Ainsi, l'EPFB est intervenu notamment :

- à l'assemblée générale de l'association Petites Cités de Caractères (Paris- juin 2014),
- aux rencontres nationales des Territoires à énergies positives (TEPOS), dans le cadre

du forum «énergies et territoires ruraux» (Mimizan – septembre 2014),

- aux quatrième rencontres des départements, organisé à Strasbourg en novembre 2014 sur la problématique des centres bourgs,
- à la rencontre des acteurs publics du foncier, consacré à l'enjeu représenté par le foncier au cœur de l'action publique, à la Défense en décembre 2014.

«Nous tenons à remercier l'établissement public foncier de Bretagne pour l'intervention de Marie-Christine RENARD, Directrice des Études, lors de l'Assemblée Générale Petites Cités de Caractère® de France qui s'est tenue le 25 juin 2014, dans les locaux de l'Assemblée Nationale à Paris.

Nous avons à cœur que l'expérimentation menée par l'EPF à Josselin puisse être présentée devant nos collègues élus afin de témoigner de la démarche mise en place en faveur de la revitalisation des centres bourgs à l'échelle de la région Bretagne afin de répondre à la désaffection des communes en milieu rural.

Revitalisation que nous appelons de tous nos vœux et qui s'inscrit à l'origine de la création du concept Petites Cités de Caractère® né en 1975 pour valoriser des communes atypiques, à la fois rurales par leur implantation, leur population limitée, et urbaines par leur histoire, leur patrimoine.

L'intervention de l'EPF a reçu un écho très favorable des élus qui sont, en Bretagne et partout en France, à la recherche d'outils efficaces pour lutter contre la vacance, la dégradation et l'inadaptation du bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui.

L'accompagnement de l'EPF, à travers ses missions d'ingénierie, d'acquisition et de portage foncier, est indispensable aux Petites Cités de Caractère®, et c'est pourquoi l'EPF sera de nouveau à nos côtés pour fêter les 40 ans du concept Petites Cités de Caractère®, le 10 septembre prochain à Châteaugiron.»

Françoise GATEL, Sénateur-Maire de Châteaugiron, Présidente Petites Cités de Caractère® de Bretagne, Présidente Petites Cités de Caractère® de France



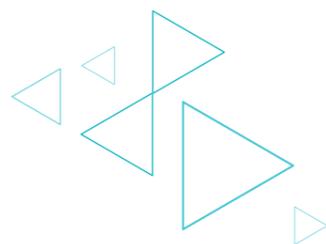


3 / BILAN DES RÉALISATIONS 2014

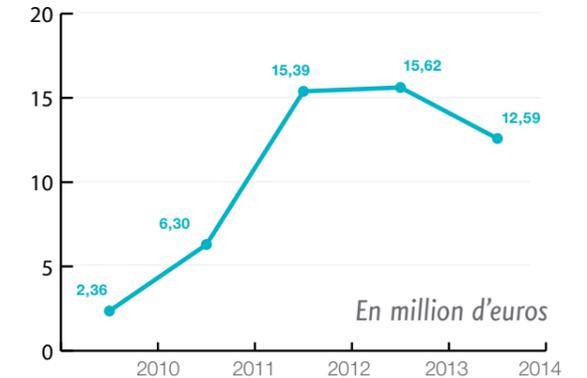
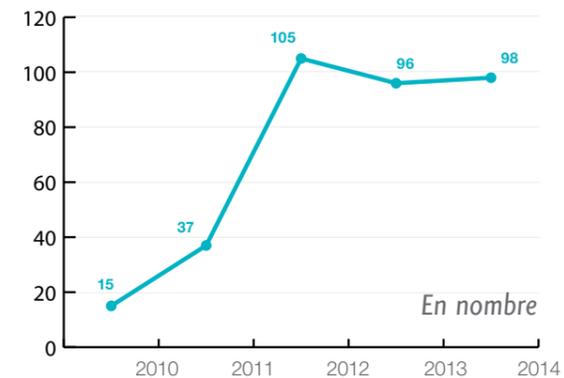
L'action de l'établissement public foncier de Bretagne s'étend sur un large spectre qui va des acquisitions aux cessions, en passant par la gestion, la réalisation des travaux et l'accompagnement des collectivités. En voici le bilan chiffré pour l'année 2014.

3/1 ACQUÉRIR DES BIENS

En 2014, 98 actes d'acquisition ont été signés, (pour 95 en 2013). L'ensemble de ces transactions a représenté 12,59 millions d'euros. Par ces acquisitions, 65,3 hectares (près de 30 000 m² de surfaces planchers) sont entrés dans le stock porté par l'EPF.



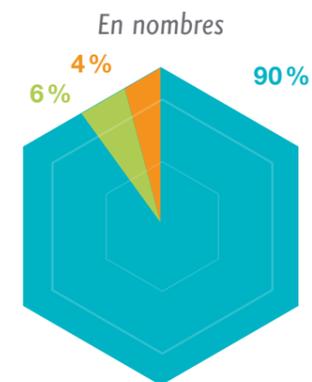
Acquisitions annuelles



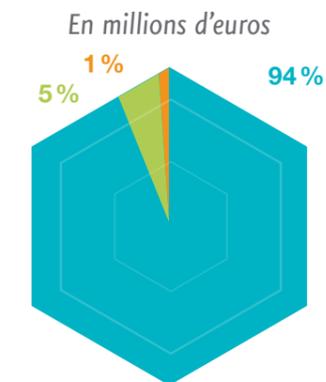
Les trois-quarts des actes d'acquisition ont été conclus suite à des négociations amiables. 24 acquisitions ont été réalisées dans le cadre de procédures de préemption ou d'expropriation. L'EPF négocie, pour le

compte de la collectivité, dans l'objectif de maîtriser les prix et d'assurer la faisabilité financière des projets futurs. Son intervention permet également de dénouer des situations de blocage entre propriétaires et collectivités.

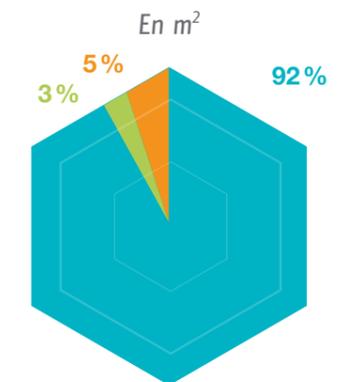
Répartition des acquisitions 2014



- Habitat/Mixte
- Développement économique/PPRT
- Protection des espaces agricoles et naturels



- Habitat/Mixte
- Développement économique/PPRT
- Protection des espaces agricoles et naturels



- Habitat/Mixte
- Développement économique/PPRT
- Protection des espaces agricoles et naturels

Roscoff (29) QUARTIER GARE



Esquisse du projet
Tristan la Prairie Architecte

La commune de Roscoff a sollicité le soutien de l'EPF pour l'accompagner dans les études préalables à la réalisation de son nouveau quartier de gare et mener les négociations foncières auprès de RFF et de la SNCF. Dans cette optique, des sondages destinés à estimer le niveau de pollution du sol ont été menés, permettant d'estimer avec précision le coût du foncier et d'adapter en conséquence le projet à dominante d'habitat. À la suite de ces démarches, un accord a été trouvé avec les opérateurs ferroviaires. Pour l'EPFB, il s'agit de la première acquisition auprès d'un opérateur ferroviaire. Elle permettra la réalisation d'une centaine de logements.



Morlaix (29) QUARTIER GARE

Les villes de Morlaix, de Saint-Martin-des-Champs et la communauté d'agglomération de Morlaix Communauté ont lancé en 2011 une réflexion commune sur le quartier de la gare en mutation dont l'attractivité incite à concevoir un projet de restructuration urbaine en densification. Cette opération de renouvellement urbain vise à faire de ce quartier un pôle d'échange multimodal, ainsi qu'à renforcer l'habitat et l'activité autour de ce secteur bien desservi par les transports en commun.

Les acquisitions menées par l'EPF au gré des opportunités depuis 2012, ajoutées aux propriétés communales, ont permis de maîtriser plusieurs îlots opérationnels :

- l'îlot Gambetta sur Morlaix ;
- l'îlot Jean Jaurès sur Saint-Martin-des-Champs.



3/2 GÉRER ET REQUALIFIER LE FONCIER

De manière générale, l'EPF et les collectivités s'accordent sur les modalités de gestion des biens en cours de portage. Du fait de leur proximité géographique et administrative, les collectivités assurent la gestion courante. L'EPF intervient essentiellement sur les sites les plus complexes, nécessitant des mesures de sécurité, de surveillance et de maintenance particulières.

Pour fournir aux opérateurs des terrains prêts à l'emploi, l'EPFB réalise les travaux nécessaires de requalification du foncier, à savoir :

- la dépollution,
- la déconstruction et le désamiantage du bâti,
- ou les travaux conservatoires, quand la collectivité souhaite conserver le bâti pour les besoins de son projet.

Ce pan de l'activité de l'EPF a pris une ampleur considérable en 2014. 29 marchés de travaux ont été lancés, pour un montant total de 3,78 millions d'euros HT.

Au cours de l'année, quatre chantiers ont été

menés à bien :

- déconstruction d'une grange dans le cadre de l'opération Guingamp (22) – Gare ;
- déconstruction d'un supermarché dans le cadre de l'opération Quéven (56) – Centre-ville ;
- déconstruction de premiers bâtiments sur l'opération Lorient (56) – Bodélio ;
- déconstruction des anciennes halles Sernam sur l'opération Lorient (56) – Gare.
- Les ordres de service ont également été lancés pour la déconstruction d'une gendarmerie à Lamballe (22) et d'une ancienne école à Questembert (56).

Enfin, l'année 2015 verra l'aboutissement de plusieurs chantiers de travaux pour lesquels les marchés ont été préparés et notifiés en 2014, comme la déconstruction d'une partie de l'ancienne friche Thalès à Châteaubourg (35), d'un hangar et d'une maison d'habitation à La Roche-Derrien (22), d'un ancien garage à Trégunc (29) ou encore des bâtiments périphériques (phase 2) de l'ancien hôpital Bodélio à Lorient (56).

Arzal (56) ANCIENNE ÉCOLE



La commune d'Arzal a engagé une démarche visant à redynamiser son centre bourg, en pérennisant notamment les commerces et les services et en augmentant l'offre de logements disponibles. Plusieurs sites stratégiques ont ainsi été identifiés et l'EPF a été sollicité pour les acquérir au fur et à mesure des opportunités. En 2014, l'EPFB a ainsi acquis l'ancienne école privée, située en plein centre, sur une parcelle de 3 467 m².



Lorient (56) DÉCONSTRUCTION DE L'ANCIEN HÔPITAL DE BODÉLIO – PHASE 1



Les travaux de dépollution et déconstruction de l'ancien hôpital de Bodélio ont démarré en 2014, pour une durée de deux ans environ. Ce site de plus de 7 hectares en centre-ville pourra ensuite accueillir un nouveau quartier résidentiel.

Vingt-six bâtiments sur 7,5 hectares en plein cœur de Lorient : l'ancien hôpital de Bodélio, qui doit être démolie suite au transfert de ses activités vers le site du Scorff dans le cadre de la modernisation des équipements hospitaliers, représente un chantier considérable. Et une opportunité remarquable pour la Ville, qui prévoit d'y réaliser un nouveau quartier résidentiel. Aussi la communauté d'agglomération du Pays de Lorient a-t-elle confié à l'EPFB la lourde mission de préparer le site en vue de ce projet de renouvellement urbain.

La première phase de travaux a été lancée le 24 février 2014. Assez brève, elle vise essentiellement à préparer le terrain en dégagant des accès pour les engins de chantier. La déconstruction proprement dite démarrera avec la phase 2 (bâtiments périphériques), probablement avant l'été 2014 et se poursuivra avec la phase 3 (bâtiments centraux), jusqu'à fin 2015. La chapelle, le porche qui symbolisait l'entrée de l'hôpital et la majeure partie du mur d'enceinte seront conservés pour préserver la mémoire des lieux.



Quéven (56)

DÉCONSTRUCTION D'UN ANCIEN SUPERMARCHÉ

Sur la commune de Quéven, un ancien supermarché d'une surface de 1 500 m², implanté sur une parcelle de 6 528 m² située rue du Docteur Diény, a été acquis par l'EPFB en février 2013. Après une première phase d'études et de diagnostics, les travaux de démolition, débutés en août 2014, sont aujourd'hui achevés. D'ici quelques années, le site sera revendu à la collectivité pour la mise en œuvre d'un projet mixte à dominante d'habitat.



Plougonven (29)

2 PARCELLES POUR DÉBLOQUER UN PROJET

Soucieuse de densifier son centre bourg, la commune de Plougonven souhaitait créer un lotissement d'environ 40 logements favorisant la mixité sociale et générationnelle. En 2012, elle a sollicité l'intervention de l'EPFB pour l'acquisition de deux parcelles indispensables à la mise en œuvre de ce projet. En mai 2014, l'EPFB a revendu ces parcelles à la collectivité, permettant ainsi le démarrage de l'opération. Le programme prévoit la réalisation d'environ 40 logements, dont 8 pour personnes âgées et/ou handicapées.



3/3 CÉDER AUX OPÉRATEURS

Compte tenu des durées de portage allant de 5 à 10 ans et de la création de l'EPFB en 2009, le nombre de cessions reste logiquement faible. En 2014, 13 cessions ont été réalisées, concernant 9 opérations d'habitat ou de mixité fonctionnelle (mêlant logements et services, commerces, équipements, etc.). Ces cessions ont représenté 2,12 millions

d'euros. Le montant des cessions est déterminé à partir des coûts de revient supportés par l'EPFB (coûts d'acquisition et frais annexes, impôts fonciers, travaux, etc.). À ces coûts s'ajoutent des frais d'actualisation appliqués au coût d'acquisition et s'élevant à 1 % par an pour les opérations en renouvellement urbain/densification et 2 % dans les autres cas.

stock foncier
fin 2014

▷ 52,38 millions d'euros
▷ 222 hectares

Plouhinec (56)

CENTRE BOURG

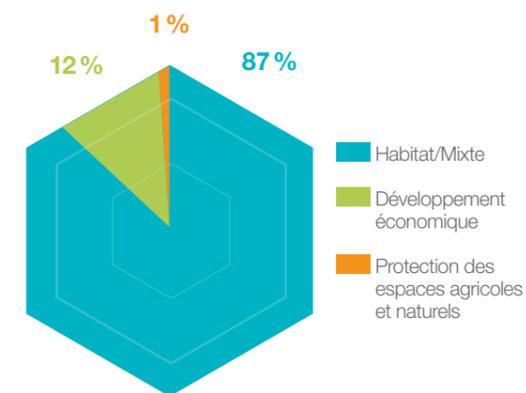
A l'issue de 4 ans de portage, l'établissement public foncier de Bretagne a cédé en 2014 un foncier de 1 340 m² situé sur la commune de Plouhinec (56). Il y sera réalisé un projet mixte intégrant une cinquantaine de logements et un pôle de santé.



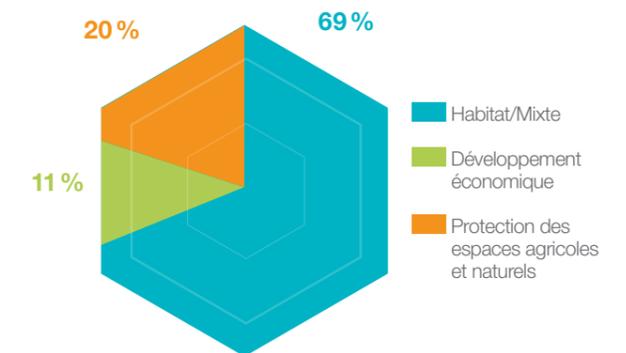
Cette transaction s'effectue avec les promoteurs Aiguillon Construction (SA d'HLM) et Plouhinec – Les Santolines (SCCV) pour la partie dédiée à l'habitat (537 m²). C'est à la commune que l'EPFB rétrocède les 803 m² restants, consacrés au pôle de santé, en vue de leur revente ultérieure aux professionnels désireux de s'y implanter.



Stock foncier au 31/12/2014
En millions d'euros



Stock foncier au 31/12/2014
En hectares



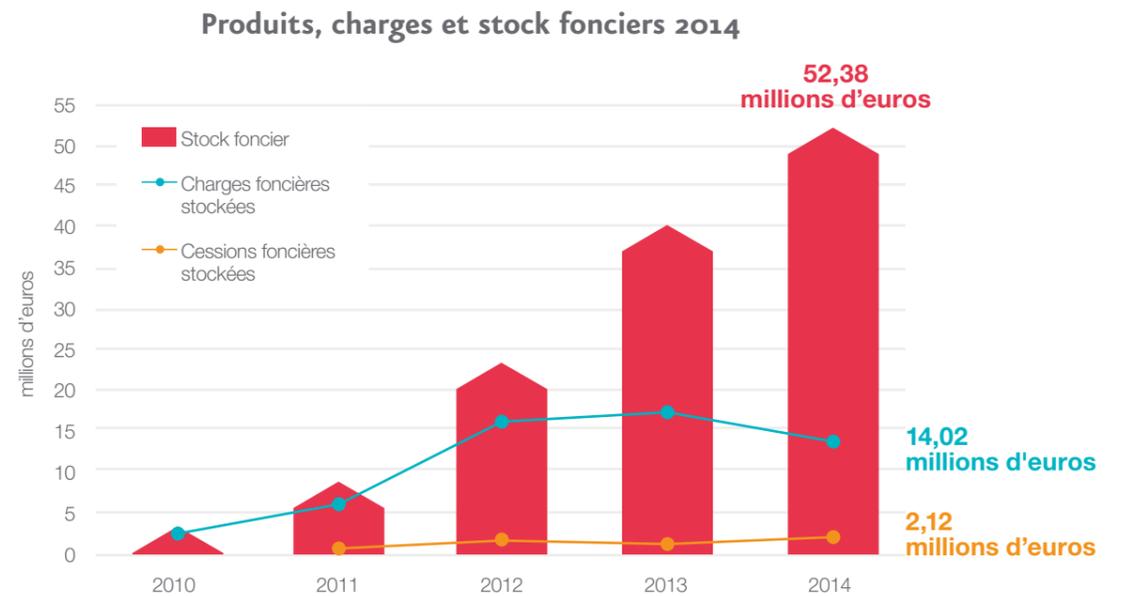


4 / L'ADMINISTRATION DE L'EPFB

Établissement Public Industriel et Commercial (EPIC) autonome, l'EPFB dispose de ressources financières propres, d'un conseil d'administration et d'une équipe de professionnels. L'EPFB est principalement financé par la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE). Le produit de cette taxe, voté chaque année par le conseil d'administration, est stabilisé à 19,7 millions d'euros depuis 2013.

4/1 UNE SITUATION FINANCIÈRE QUI REFLÈTE LE DÉVELOPPEMENT DE L'EPFB

Les recettes de la TSE financent les frais de structure et la montée en puissance de l'activité opérationnelle. En effet, compte tenu des durées de portage et du temps nécessaire aux négociations foncières, l'EPFB demeure dans une phase caractérisée par une activité opérationnelle en croissance (acquisitions foncières, travaux de déconstruction/dépollution, etc.) et des cessions foncières qui demeurent marginales.



Le compte de résultat

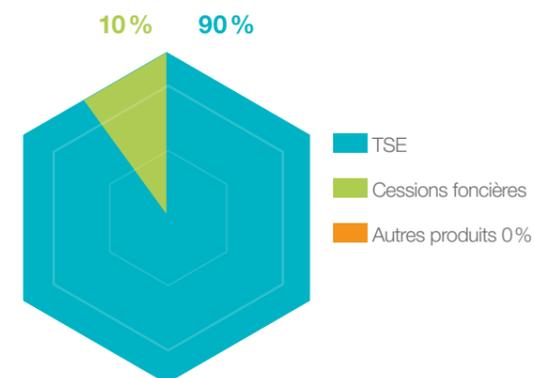
Le compte de résultat s'élève pour 2014 à 17,76 millions d'euros et se décompose ainsi :

- Les produits représentent 22,23 millions d'euros et sont principalement composés de la TSE ;
- Les charges d'exploitation représentent 16,83 millions d'euros (avant variation des stocks), dont près de 90 % sont consacrés à l'activité opérationnelle ;
- Les charges liées à l'activité opérationnelle sont neutralisées par la variation des stocks

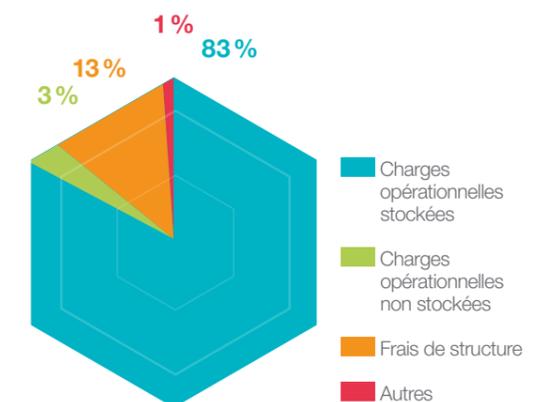
(-12,36 millions d'euros) qui s'établit de la façon suivante : *sortie de stocks (cessions foncières) – entrées de stocks (charges foncières stockées)*.

Du fait de cette écriture comptable et tant que les cessions resteront marginales, le compte de résultat demeurera essentiellement bénéficiaire du produit de la TSE (duquel sont déduits les frais de structure et le différentiel entre cessions et charges foncières).

Produits 2014



Charges 2014



Le bilan

Le bilan 2014 est marqué par la progression du stock foncier : 52,38 millions d'euros fin 2014. Ce stock augmente ainsi de plus de 31 % par rapport à 2013. Il est composé pour 91 % par le coût d'achat des biens immobiliers portés par l'EPFB.

Actif	75,14 M€
Actif immobilisé	0,30 M€
Immobilisations incorporelles	0,13 M€
Immobilisation corporelles	0,17 M€
Actif circulant	74,84 M€
Stocks fonciers	52,38 M€
Autre créances	2,67 M€
Disponibilités	19,78 M€
Charges constatées d'avance	0,01 M€

liens portés par l'EPFB.

Les dettes financières correspondent essentiellement à l'encours de l'emprunt contracté en 2010 afin de sécuriser la trésorerie de l'EPFB.

Passif	75,14 M€
Capitaux propres	70,28 M€
Report à nouveau	52,52 M€
Résultat de l'exercice	17,76 M€
Dettes	4,86 M€
Dettes financières	2,46 M€
Dettes fournisseurs	1,2 M€
Dettes fiscales et sociales	1,2 M€

4/2 GOUVERNANCE

Le conseil d'administration

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

A la suite des élections municipales de mars 2014, 17 postes d'administrateurs, représentants les communautés urbaines, d'agglomération et de communes, ont été renouvelés au sein du conseil d'administration.

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 2014.

Date	Dossiers soumis au conseil d'administration
25 février 2014	<ul style="list-style-type: none"> 1 déclaration d'utilité publique 1 convention-cadre Approbation des comptes 2013 et budget rectificatif 2014 Compte-rendu d'activité 2013 Approbation de trois partenariats
9 septembre 2014	<ul style="list-style-type: none"> Modification de la composition du CA et désignation de 5 nouveaux vices-présidents Approbation d'une convention-cadre Approbation de trois partenariats Avancement de la démarche d'élaboration du second Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) Présentation de l'Appel à Manifestation d'Intérêt centre bourg
25 novembre 2014	<ul style="list-style-type: none"> Vote du budget initial 2015 et produit de la TSE Approbation d'une convention-cadre Démarche d'élaboration du second PPI Présentation et échanges autour de la collaboration avec France Domaine

Le bureau

Le bureau de l'EPFB est composé de 14 membres élus par le conseil d'administration. En vertu des délégations qui lui sont accordées, il approuve les conventions opérationnelles et suit la mise en œuvre de la stratégie de l'Établissement.

Sa composition a également été en partie renouvelée suite aux élections municipales de mars 2014.

Il s'est réuni à trois reprises en 2014.

Date	Dossiers soumis au bureau
25 février 2014	8 conventions opérationnelles et 4 avenants
23 septembre 2014	14 conventions opérationnelles et 1 avenant
25 novembre 2014	20 conventions opérationnelles et 1 avenant

Les membres du conseil d'administration de l'EPFB au cours de l'exercice 2014

Collectivité représentée	Nom	Prénom	Période d'exercice	Membres du bureau
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	BERTRAND	Gérard	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération de Rennes Métropole	BOUVET	Joël	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
DREAL	BONNEVILLE	Annick	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	BRAS	Mona	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Trésorerie générale	CANO	Marc		
Communauté urbaine de Brest Métropole océane	CAROFF	Jean-Pierre	du 1er janvier au 01 juillet 2014	Vice-président
Communauté de communes de Lamballe	CAURET	Loïc	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-président
Conseil départemental du Morbihan	CHEVALIER	Élisabeth	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération de Rennes Métropole	CHOUAN	André	du 02 juillet au 31 décembre 2014	Vice-président
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	COUET	Christian	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-président
Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne	CROCQ	Jean-Philippe	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-président
Région Bretagne	CUEFF	Daniel	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Président
Région Bretagne	DANION	Monique	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-présidente
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	DELSOL	Philippe	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-président
Communauté d'agglomération de Saint Brieuc agglomération	DIOURON	Marie-Claire	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	EVANNO	Françoise	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté urbaine de Brest Métropole océane	FAYRET	Thierry	du 02 juillet au 31 décembre 2014	Vice-Président
Communauté d'agglomération de Morlaix Communauté	FICHET	Jean-Luc	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Communauté de communes du Pays de Châteaugiron	GATEL	Françoise	du 1er janvier au 01 juillet 2014	Vice-présidente
Communauté d'agglomération de Rennes Métropole	GAUDIN	Jean-Luc	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	GILLES	Daniel	du 1er janvier au 31 décembre 2014	

Collectivité représentée	Nom	Prénom	Période d'exercice	Membres du bureau
Secrétariat général pour les Affaires régionales (Sgar)	GRAVIÈRE-TROADEC	Isabelle	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	GUÉLOU	Hervé	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté urbaine de Brest Métropole océane	GUYONVARCH	Christian	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération de Vitré Communauté	HAIGRON	Christine	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Communauté de communes du Pays d'Auray	JALU	Michel	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
Région Bretagne	KARLESKIND	Pierre	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Chambre régionale d'agriculture	KERLIR	Laurent	du 21 octobre au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération de Quimper Communauté	LE BERRE	Pierre	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
Chambre régionale de métiers et de l'artisanat	LE COUVIOUR	Olivier	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté de communes Montfort Communauté	LE LEZ	Joseph	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération Morlaix Communauté	LE PINVIDIC	Serge	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
Communauté d'agglomération de Lannion-Trégor communauté	LE JEUNE	Joël	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	LESSARD	Jean-Claude	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	LOUAIL	René	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-président
Conseil départemental du Finistère	LOUSSOUARN	Michel	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Conseil départemental du Finistère	MADEC	Pierre	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération du Pays de Saint-Malo	MAHIEU	Pierre-Yves	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	MALGORN	Bernadette	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-présidente
Trésorerie générale	MARIEL	Pierre-Louis	du 1er janvier au	
Région Bretagne	MASSIOT	Pierrick	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération de Vitré Communauté	MÉHAIGNERIE	Pierre	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
Conseil départemental du Finistère	MELLOUËT	Roger	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-président
Communauté d'agglomération de Quimper Communauté	MENGUY	Guillaume	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Communauté de communes du Pays de Châteaugiron	MENARD	Joseph	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération du Pays de Lorient	MÉTAIRIE	Norbert	du 1er janvier au 31 décembre 2014	Vice-président
Communauté de communes du Pays de Quimper	MIOSSEC	Sébastien	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Région Bretagne	MORIN	Michel	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté de communes du Pays de Quimper	MORVAN	Nicolas	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	NICOLAS	Isabelle	Du 13 mars 2014 au 31 décembre 2014	
Conseil départemental du Morbihan	PICHARD	Michel	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération de Rennes Métropole	POIRIER	Bernard	du 1er janvier au 31 décembre 2013	Vice-président

Collectivité représentée	Nom	Prénom	Période d'exercice	Membres du bureau
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	QUÉMÉRÉ	Paule	du 1er janvier au 12 mars 2014	
Communauté d'agglomération du Pays de Vannes	QUESTEL	Yves	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté d'agglomération de Saint-Brieuc	RAOULT	Maryse	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	RAULT	Henri	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	RENOU	Bernard	du 1er janvier au 31 décembre 2014	
Communauté urbaine de Brest Métropole océane	RESPRIGET	Franck	du 1er janvier au 01 juillet 2014	
Communauté de communes de Auray Quiberon Terre Atlantique	ROBELET	Fabrice	du 02 juillet au 31 décembre 2014	
Conseil départemental du Morbihan	TROMILIN	Jean-Jacques	du 8 janvier au 31 décembre 2014	Vice-président

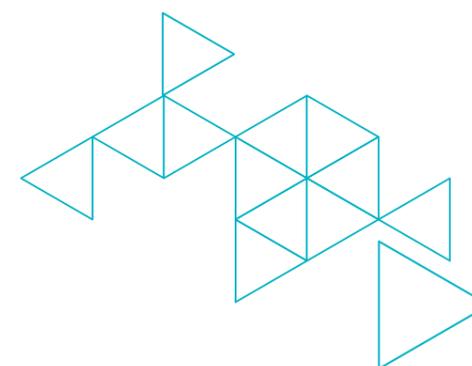
4/3 ÉQUIPE



En 2014, l'effectif de l'EPFB est resté stable. Il se compose de 23 agents, d'un directeur général et d'un agent comptable. Dans ce cadre, suite au départ d'Alexandre GELAK, l'EPF a accueilli un nouvel opérateur sur

le secteur Ille et Vilaine/Finistère Nord : Arnaud MENARD.

La fin de l'année 2014 aura également été marquée par le départ du premier directeur général de l'EPFB, Didier VILAIN. Il est remplacé à compter du 1er janvier 2015 par Carole CONTAMINE, qui exerçait jusque-là les fonctions de directrice adjointe de l'établissement public d'aménagement Bordeaux-Euratlantique.



ORGANIGRAMME DE L'EPFB 2015

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 PATÉROUR

Assistants
Fabienne PONDEMER
Mireille CADOREL

RESSOURCES

Directrice
Anne-Laure TANGUY

Études foncières

Jean-Christophe
POUSSIN

Agnès FRAYSSE

Anne GRASSET

Mélanie TAILLANDIER

Connaissance des territoires - SIG

Julien DENIEL

Opérateurs fonciers

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

Jean-Bernard PERRIN
Côtes-d'Armor

François BELLEC
Morbihan

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

Jérémy LORIENT
Morbihan

Mikaël KTORZA
Côtes-d'Armor

Arnaud MÉNARD
Ille-et-Vilaine et Finistère

Gestion financière
Cécile
FRABOULET-BORDIER

Ressources humaines
Najia BENAHMIDA

Achats / Commande
publique
Geoffrey RIMBERT

Moyens
généraux
Gilles COLLIAUX

MERCI À DIDIER VILAIN !

« Belle ambiance lors du départ à la retraite de Didier Vilain, premier directeur opérationnel de l'EPFB. À cette occasion, le Préfet de région, le président du Conseil régional de Bretagne et de nombreux



représentants des collectivités et administrations ont souhaité remercier M. Vilain pour son efficacité et celle de son équipe. Par son sens de l'écoute et sa volonté d'aller de l'avant, il a accompagné la prise de conscience des collectivités sur l'aménagement durable de la Bretagne et leur a fourni des outils opérationnels, pédagogiques et utiles. Bonne retraite à lui! »

Daniel CUEFF Président de l'EPFB

4/3 COMMUNICATION

Mise en œuvre de la stratégie de communication

Sur la base d'une stratégie et d'un plan d'actions définis en 2013, l'EPFB a déployé plusieurs actions de communication en 2014, accompagnant son action dans sa globalité. En juin, à l'occasion du forum des Écoterritoriales, l'EPFB a notamment diffusé ses vœux de réussite à tous les nouveaux maires de Bretagne. Pour les accompagner dans l'exercice de leurs (nouvelles) fonctions, l'EPFB leur a fourni un guide des « réflexes du foncier ». À la même période, le nouveau site Internet de l'EPFB

voyait le jour, dans l'optique de rendre compte de son action mais également constituer une plateforme d'information et de ressources utiles sur le foncier pour les collectivités.

En fin d'année, un bilan de la communication de l'EPFB a été réalisé. Il a permis d'identifier les points forts sur lesquels la communication à venir pourra s'appuyer, mais également de déterminer les axes d'amélioration qui permettront à la communication de l'EPFB d'atteindre davantage ses objectifs.

en chiffres

▷ **72 %** des actions prévues au plan de communication en 2014 ont été réalisées.

▷ **48 %** Le nouveau site internet de l'EPF a permis d'augmenter le nombre de visiteurs de 48 %.

▷ **47** interventions de l'EPFB lors de colloques ou de rencontres professionnelles.

LE SITE INTERNET DE L'EPFB FAIT PEAU NEUVE

Dans le cadre de la réflexion préalable à l'élaboration du plan de communication de l'EPFB, un travail d'étude du site Internet avait montré que celui-ci n'atteignait pas les objectifs qui lui étaient assignés. En 2014, l'EPFB a donc choisi de repenser sa présence sur internet. Un nouveau site a donc été conçu, répondant aux objectifs suivants : rendre plus lisible l'intervention de l'EPFB et ses résultats, promouvoir les ressources et outils disponibles pour les collectivités et partager une vision collective de l'aménagement durable en Bretagne. Sur le nouveau site, les visiteurs peuvent donc découvrir toute l'actualité du foncier en Bretagne, suivre pas à pas l'avancée des projets de l'EPF et de la démarche expérimentale de revitalisation des centres bourgs, ou encore télécharger les différentes boîtes à outils conçues par l'EPF. Avant tout pratique, le site bénéficie également d'un extranet, où tous les partenaires de l'EPFB trouveront les ressources dont ils ont besoin.

Rendez-vous sur www.epfbretagne.fr



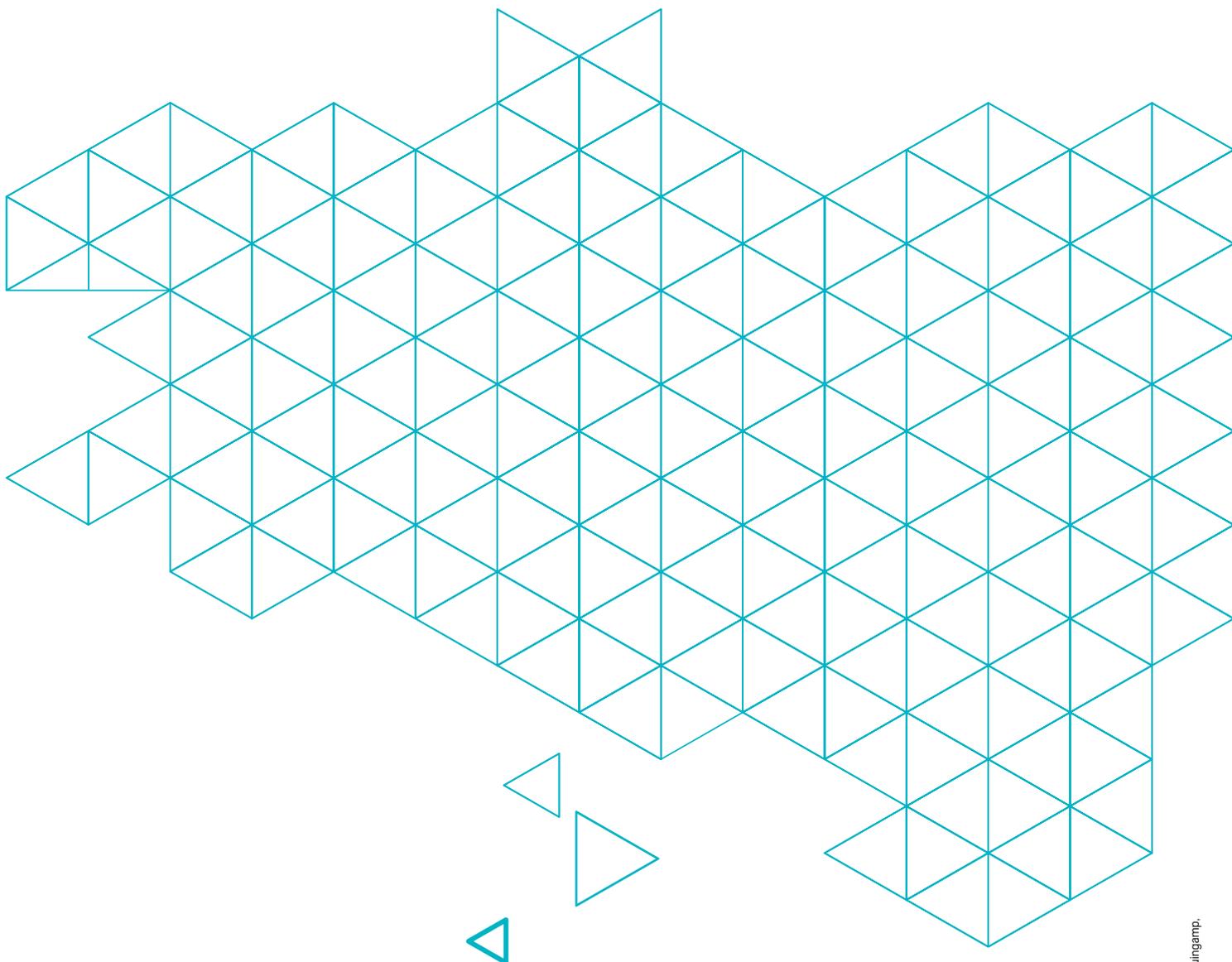
De nouveaux supports pour une meilleure lisibilité

Pour une plus grande cohérence mais aussi pour améliorer la connaissance de l'EPFB par ses publics, le dispositif de présentation de l'EPF a été actualisé : dépliant de présentation, vidéo (réalisée par la Région Bretagne), dépliant de présentation de la démarche expérimentale de revitalisation des centres

bourgs... L'ensemble de ces supports ont été mis à jour à la nouvelle identité visuelle de l'EPFB. Ils portent un discours de preuve sur la capacité d'agir des élus locaux grâce au foncier. Retrouvez l'ensemble de ces outils sur www.epfbretagne.fr

Les principales interventions de l'EPFB en 2014

- Journée «écoquartiers» à Rennes – octobre 2014
- DATAR (Saint-Nazaire) : la gestion du foncier en zone littorale – juin 2014
- France Domaine : l'évaluation des biens et la notion de compte à rebours – février 2014
- CERUR (Paris) : l'habitat, un enjeu de société sous tension – mai 2014
- Ministère : rencontre sur les décrets découlant de la loi ALUR – juin 2014
- Accueil d'une délégation du conseil départemental du Nord (centres bourgs) – août 2014
- Rencontre des acteurs publics du foncier : table ronde sur les centres bourgs – décembre 2014



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