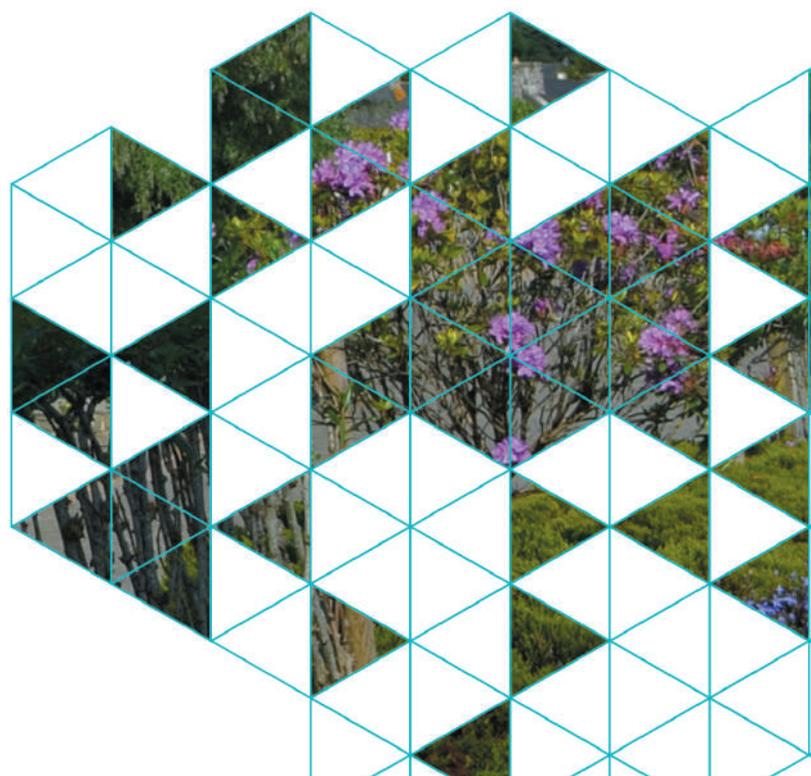




# Rapport d'activité 2015



ÉTABLISSEMENT  
**PUBLIC FONCIER**  
DE BRETAGNE

# SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b> .....	<b>3</b>
<b>LES TEMPS FORTS 2015</b> .....	<b>4</b>
<b>CHIFFRES CLÉS</b> .....	<b>5</b>
<b>1 UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE, AU SERVICE DE L'ACTION PUBLIQUE LOCALE</b> .....	<b>7</b>
1.1 La définition du projet.....	8
1.2 Des conventions opérationnelles représentatives des priorités de l'EPF.....	9
1.3 Les acquisitions.....	13
1.4 Les travaux.....	17
1.5 De la cession à la sortie de terre des projets.....	18
<b>2 UNE STRATÉGIE REDÉFINIE, AU SERVICE DES TERRITOIRES</b> .....	<b>21</b>
2.1 Un nouveau PPI.....	22
2.2 Décliné dans de nouvelles conventions-cadres et de partenariat.....	22
2.3 La poursuite de la démarche centre-bourg.....	23
2.4 La conception et la diffusion d'outils au service de la sobriété foncière.....	26
<b>3 L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE</b> .....	<b>29</b>
3.1 Gouvernance : un conseil d'administration intégralement renouvelé.....	31
3.2 La situation financière.....	35
3.3 L'équipe : de nouveaux visages.....	38

## Éditorial

À l'heure du bilan du premier programme pluriannuel d'intervention (PPI), les questions qui se posaient à la constitution de l'Établissement public foncier de Bretagne n'ont plus cours. L'EPF a su démontrer qu'il était bien un outil au service de toutes les collectivités bretonnes et que les oppositions villes-campagnes, métropoles-petites communes, littoral-centre Bretagne n'avaient pas leur place dans son quotidien.

L'établissement, sous la présidence de Daniel Cueff, a porté haut les principes d'intérêt général qui lui étaient assignés par ce même PPI : la préservation du foncier agricole qui passe par la priorité absolue au renouvellement urbain, à des densités plus compactes, la priorité habitat qui amène à une maîtrise des prix et des coûts pour rendre accessibles à tous les habitants des logements dignes, la reconquête de friches économiques sont quelques grands principes qui ont été déployés tout au long de ces cinq dernières années.

Ce sont aussi des partenariats forts qui ont été mis en place avec le Conservatoire du littoral, la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), les agences d'urbanisme, les Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE), les bailleurs sociaux ou Bruded pour créer un « pack foncier » au service des collectivités. L'ensemble des outils publics œuvrent dans le même sens pour créer et partager une culture commune. Les opérations de revitalisation de centre-bourg, qui sont l'une des clés de la sobriété foncière de la Bretagne, permettent ce travail en commun, offrent des méthodes aux collectivités volontaires, défrichent un sujet complexe mais essentiel. Les études d'ingénierie comme les référentiels fonciers proposés par l'EPF en sont quelques exemples.

L'EPF Bretagne a donc pris son envol. Les données du rapport d'activité 2015 le démontrent aisément. Les acquisitions se multiplient. Les cessions s'accroissent. Le triptyque acquisitions/travaux/cessions, qui est au cœur du modèle économique des EPF, monte en puissance selon les objectifs fixés à l'unanimité par le second PPI et permettra une action publique encore plus forte.

D'autant que de nouveaux défis ont été proposés à l'EPF, notamment celui des plans de prévention des risques technologiques (PPRT). Premier établissement public foncier à mener à bien ce type d'action, l'EPF Bretagne se sera ainsi engagé à réaliser les mesures foncières prévues par ces plans pour le compte de trois collectivités et notamment, en 2015, pour celui de la commune de Vern-sur-Seiche. La sécurité des biens et des personnes devient donc l'un des nouveaux axes d'intervention pour notre établissement.

Ce bilan annuel 2015 clôt donc le premier PPI de l'EPF Bretagne. Les fondations ont été posées. Bien posées. Elles permettront à cet établissement public de grandir pour assurer un service toujours plus efficace aux collectivités bretonnes. De très nombreux élus et collectivités se sont emparés de cet outil et ont participé à son animation, son développement. Nous voudrions leur dire notre gratitude pour avoir porté avec nous cet outil et notre souhait qu'ils restent les ambassadeurs de cette cause que nous devons porter ensemble : l'optimisation de l'usage du foncier, car c'est une ressource recyclable mais non renouvelable !



**Dominique RAMARD**  
Président



**Carole CONTAMINE**  
Directrice générale

# LES TEMPS FORTS 2015

## Un vif succès pour le premier club d'échanges centre-bourg !

Un grand nombre de communes bretonnes se sont engagées dans une démarche de revitalisation des centres-bourgs, notamment en répondant à l'appel à manifestations d'intérêt lancé par l'État en 2014 ou en s'intégrant dans la démarche expérimentale menée par l'EPF et ses partenaires.

Afin de soutenir cette dynamique, l'État, la Région Bretagne et l'EPF ont souhaité réunir ces collectivités au sein de clubs d'échanges techniques permettant de partager les projets et les réflexions.

La première édition, organisée le 6 octobre 2015 à Collinée, a remporté un vif succès en réunissant une cinquantaine d'élus communaux, de techniciens et de partenaires.

La matinée a été consacrée à des temps d'échanges et de retours d'expériences autour des questions régulièrement soulevées dans

les phases études des approches de revitalisation de centre-bourg ainsi qu'à une présentation du dispositif Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (Fisac).

Un panorama des aides mobilisables a également été remis aux participants et fera l'objet de présentations plus détaillées lors de prochaines rencontres.

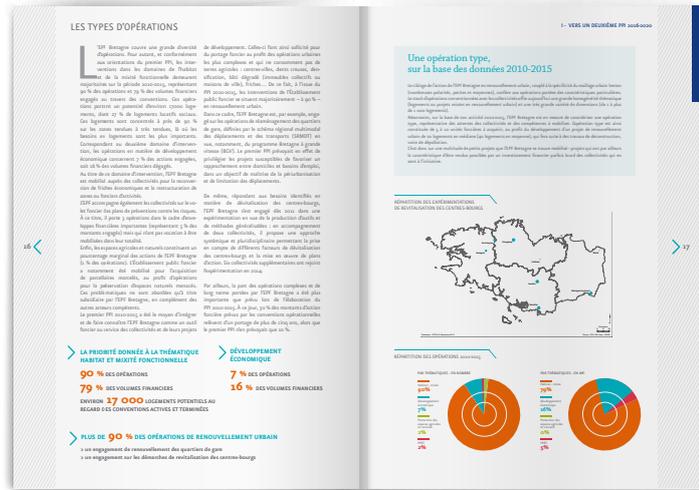
La journée s'est poursuivie par une visite du centre-bourg, commentée par le maire de la commune ; les participants ont pu y découvrir les interventions menées en termes de réhabilitation des bâtiments (médiathèque, logements) et de recherche d'un moindre impact énergétique du territoire (notamment réseau de chaleur urbain et chaufferie bois, logements zéro énergie pour le chauffage).



## Le second PPI adopté à l'unanimité

Après plus d'un an d'échanges et de concertation avec un grand nombre d'acteurs du territoire, le conseil d'administration de l'EPF a adopté le 24 novembre 2015, à l'unanimité, son deuxième programme pluriannuel d'inter-

vention (2016-2020). Au travers de ce document stratégique, l'EPF réaffirme son intention d'assister les collectivités dans la réalisation de leurs projets les plus complexes en renouvellement urbain.



# CHIFFRES CLÉS

44

conventions  
opérationnelles  
signées

10

chantiers de  
déconstruction  
lancés

95

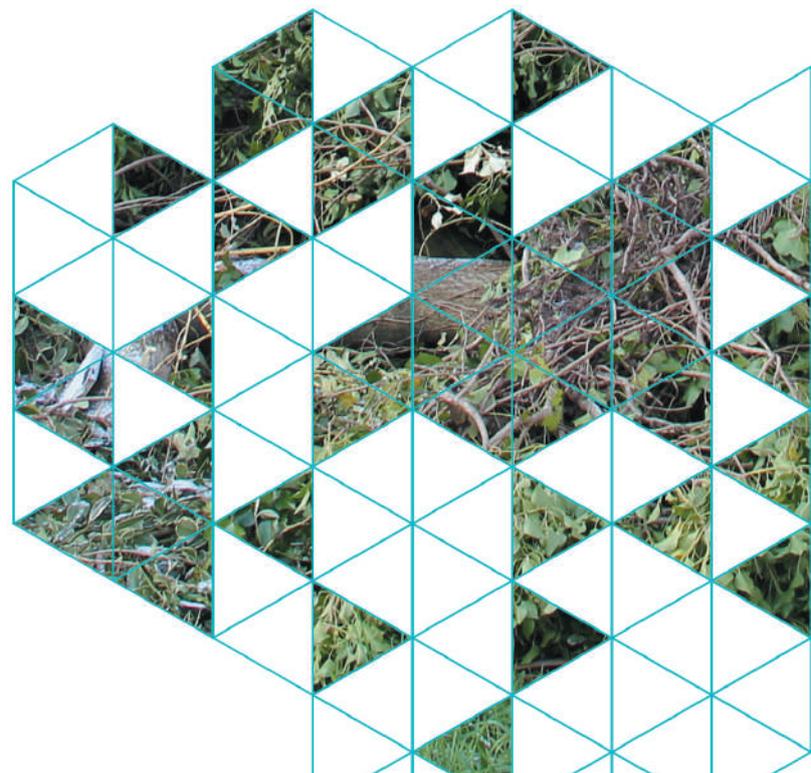
acquisitions

22

cessions

49

études en cours



# 1

## **UN ACCOMPAGNEMENT DANS LA DURÉE, AU SERVICE DE L'ACTION PUBLIQUE LOCALE**

---

*L'EPF accompagne les collectivités dans la définition  
et la mise en œuvre de leur stratégie foncière.  
Cet accompagnement s'effectue à toutes les étapes,  
de la définition du projet à sa réalisation.*

## 1.1 LA DÉFINITION DU PROJET

L'EPF accompagne les collectivités dans leurs démarches d'études, réalisées en amont de l'acquisition ou durant le portage d'un bien que lui-même effectue. Ces études visent principalement à vérifier la faisabilité d'un projet (technique, financière), à préciser sa programmation ou à s'assurer de sa bonne intégration dans le périmètre plus large d'un îlot, d'un quartier.

En 2015, l'EPF a ainsi accompagné 22 nouvelles études, dont 6 référentiels visant à définir le potentiel urbanisable au sein d'un territoire. Au total, 49 études étaient en cours fin 2015.

### Pommerit-le-Vicomte (22) – Triskalia



Source : Drone Pays de Guingamp – 2015 – Tous droits réservés / Réalisation Onésime 2015

La commune de Pommerit-le-Vicomte dispose en plein cœur de bourg d'un hangar de stockage et d'un magasin, occupés jusqu'à récemment par une entreprise d'agroalimentaire.

La commune s'interroge sur le devenir de ce site d'environ 5000 m<sup>2</sup> et sur la possibilité d'y implanter un programme associant une maison de santé et des logements.

La municipalité a sollicité l'EPF pour l'accompagner dans la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur ce secteur. À l'issue de l'analyse des offres en juin 2015, un bureau d'études a été retenu. L'étude, achevée en décembre 2015, a permis de proposer des pistes de programmation sur le site, avant d'étudier la faisabilité du scénario retenu.

### Retiers (35) – Place Saint-Pierre



La commune de Retiers et l'EPF Bretagne ont signé une convention opérationnelle le 21 janvier 2013 visant à la maîtrise foncière d'une maison et de ses dépendances, situées en plein cœur de bourg et représentant une opportunité foncière de 1 163 m<sup>2</sup>. Il était envisagé d'y développer un projet de logements collectifs et/ou intermédiaires à destination des seniors et des jeunes familles, mais aussi de renforcer les équipements commerciaux. Les premiers contacts pris avec les bailleurs sociaux n'ont pas permis de concrétiser le projet. La commune a donc souhaité lancer une étude pré-opérationnelle sur ce bien afin de fiabiliser la programmation et mobiliser les opérateurs. L'étude, accompagnée et subventionnée en 2015 par l'EPF, a permis notamment de concevoir une esquisse du projet et d'affiner le coût de sa réalisation. Un opérateur a également été identifié.



Source : Vendredi Architecture et Urbanisme

Le cœur de l'activité de l'EPF consiste ensuite dans le portage de biens pour le compte des collectivités. Ce portage se concrétise en plusieurs étapes : la signature d'une convention opérationnelle permettant de formaliser l'engagement pris entre l'EPF et la collectivité, l'acquisition des biens et, le cas échéant, la réalisation de travaux de dépollution et de déconstruction.

## 1.2 DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES REPRÉSENTATIVES DES PRIORITÉS DE L'EPF

En 2015, 44 conventions opérationnelles ont été approuvées par le bureau de l'EPF. Ces conventions représentent un montant d'action foncière prévisionnelle de 43 millions d'euros et un potentiel de 1 907 logements, dont 502 logements locatifs sociaux (LLS) soit 26 %.

Toutes portent sur des projets en densification et renouvellement urbain.

Densité moyenne sur les conventions opérationnelles en 2015	39
Sur les communes rurales (< 2 001 hab.)	23
Sur les villes moyennes (de 2 001 à 10 000 hab.)	35
Sur les agglomérations (> 10 000 hab.)	88

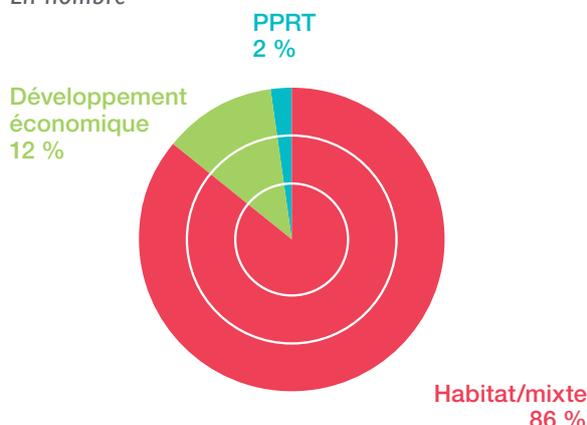
### Priorité à l'habitat et à la mixité fonctionnelle

Conformément à ses statuts, l'action de l'EPF vise principalement à favoriser la construction de logements, notamment sociaux. En 2015, ce sont ainsi 38 conventions qui ont concerné l'habitat ou des projets mixtes, alliant logements, équipements, commerces ou services. Cette thématique représente ainsi 86 % des opérations de 2015.

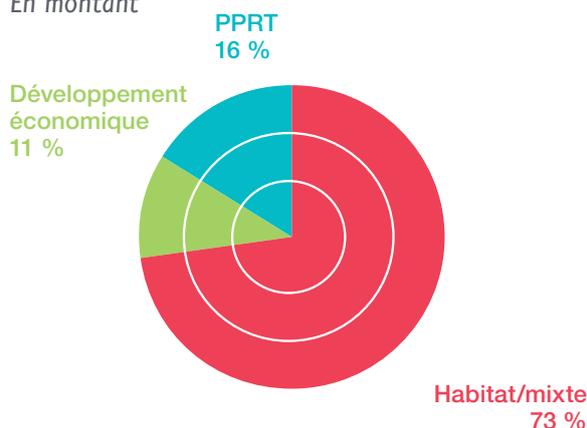
En volume financier, cette part descend à 73 % compte tenu de la particularité de la convention passée avec la commune de Vern-sur-Seiche (35) dans le cadre de son plan de prévention des risques technologiques (PPRT). L'enveloppe maximale prévue sur cette opération s'élève à 8 millions d'euros mais ne sera mobilisée, sur la durée de la convention, qu'en fonction des nécessités d'acquisition.

### Répartition des opérations par thématique

En nombre



En montant



## Loperhet (29) – Rue René-Goubin



Source : Aiguillon Construction et Aréa - Architectes Robert et associés

En plein cœur du bourg de Loperhet, un ancien garage et sa station-service sont à l'état de friche, représentant un désagrément certain pour la commune. Soucieuse de remédier à cette situation mais également de développer son parc de logements sociaux, la collectivité a fait appel à l'EPF. Ce dernier sera amené à acquérir le site et à y réaliser les travaux de dépollution/déconstruction indispensables à la réalisation du projet communal. À l'issue du portage, le foncier sera revendu ; un bailleur social a déjà fait part de son intérêt. Ce projet devrait permettre la réalisation d'environ 14 logements locatifs sociaux.

Comme en habitat, l'intervention de l'EPF en matière de développement économique vise à lutter contre l'étalement urbain et économiser le foncier agricole. Cette action se concrétise principalement par la requalification de parcs d'activités existants.

## Colpo (56) – ZAE Bellevue



Source : EPFB

En 2015, l'EPF a conclu avec Loc'h Communauté une convention opérationnelle relative à la restructuration de la zone d'activités située sur la commune de Colpo.

En 2014, un diagnostic réalisé avec l'appui de l'EPF avait permis d'évaluer le potentiel de récupération foncière, estimé à 15000 m<sup>2</sup> sur les 65000 m<sup>2</sup> de la totalité du parc d'activités.

Une dizaine de lots pourrait ainsi être créée, permettant l'accueil de nouvelles entreprises et activités sans étendre la zone existante. Avec la signature de cette convention, l'EPF a initié les négociations avec les propriétaires des biens.



« Loc'h Communauté a sollicité l'EPF dans le cadre d'une opération de restructuration d'une zone d'activités existante. Nous avons observé de nombreux avantages à recourir à l'Établissement public foncier de Bretagne :

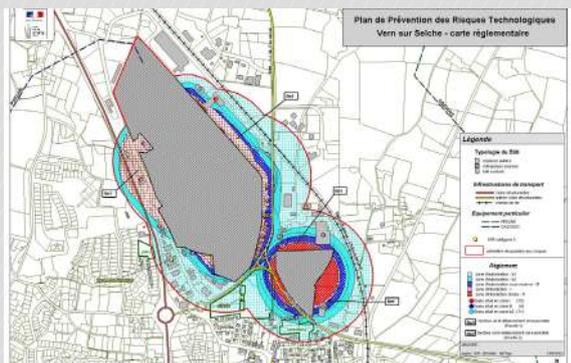
- Le portage financier permet de prendre le temps de construire et réfléchir à son projet ; de prendre contact avec des entreprises intéressées.
- L'optimisation foncière réalisée facilitera l'accueil des entreprises supplémentaires tout en évitant à moyen terme la réalisation d'investissements lourds.

L'EPF nous apporte une expertise, mais la communauté, maître d'ouvrage, reste le seul décisionnaire. »

Michel GUERNEVÉ, vice-président de Loc'h Communauté en charge du développement économique

En partenariat avec les acteurs du territoire, l'EPF peut également être amené à agir en faveur de la prévention des risques, principalement en contribuant à la mise en œuvre des volets fonciers des plans (rachat des sites situés dans les périmètres à risques). Cette capacité d'action s'est traduite en 2015 par la signature d'une convention relative à la mise en œuvre d'un PPRT.

## Vern-sur-Seiche (35) – PPRT



Source : DREAL Bretagne

En novembre 2013, un arrêté préfectoral a été pris pour approuver la mise en place d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de deux sites industriels classés Seveso, situés sur la commune de Vern-sur-Seiche. Ce plan, destiné à limiter les risques encourus par les entreprises implantées à proximité immédiate de ces dépôts d'hydrocarbure et de gaz, comporte un volet foncier. Les sociétés incluses dans le secteur de risque élevé peuvent ainsi faire valoir un droit de délaissement en vendant leur site. L'Établissement public foncier de Bretagne a signé en 2015 une convention opérationnelle avec la commune pour acquérir les biens éventuellement délaissés, déconstruire les bâtiments et réfléchir à une réutilisation du site compatible avec le risque existant.

## Un EPF pour tous les territoires

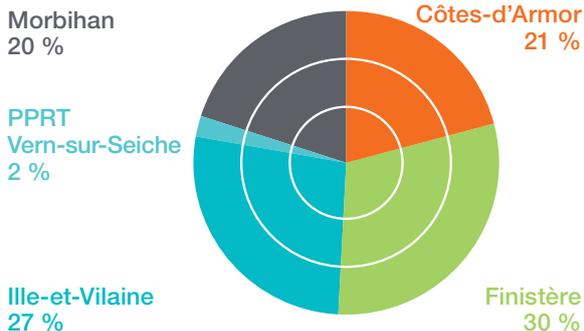
En 2015, la répartition des opérations en nombre est à peu près représentative du poids démographique de chaque département, démontrant ainsi l'homogénéité de l'intervention de l'EPF sur l'ensemble de la Bretagne. S'ajoute cependant l'opération spécifique du PPRT de Vern-sur-Seiche sur l'Ille-et-Vilaine qui est comptabilisée à part, tant en nombre qu'en montant, car elle s'inscrit dans un cadre réglementaire spécifique et fait l'objet d'un financement intégral de la part des partenaires (État, Rennes Métropole, Antargaz).

S'agissant de la répartition financière, on notera que si 30 % des opérations ont concerné le Finistère, les montants mobilisés sont moindres, représentant les besoins des collectivités concernées sur cette année. En parallèle, les

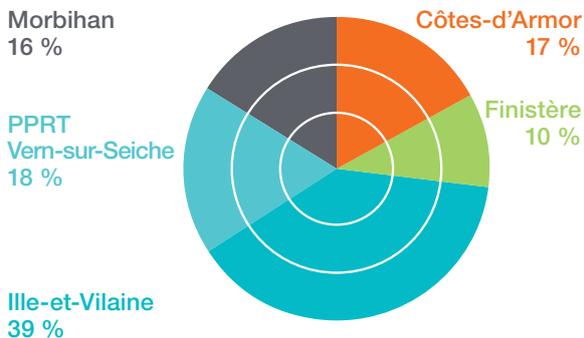
montants mobilisés sur les opérations en Ille-et-Vilaine sont un peu plus conséquents mais reflètent aussi des besoins et des projets de plus grande envergure.

## Répartition des opérations 2015 par département

En nombre



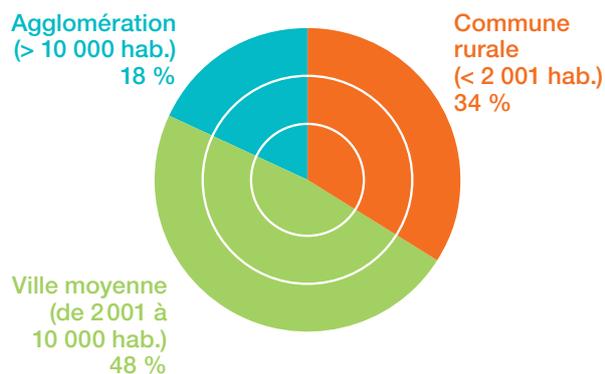
En montant



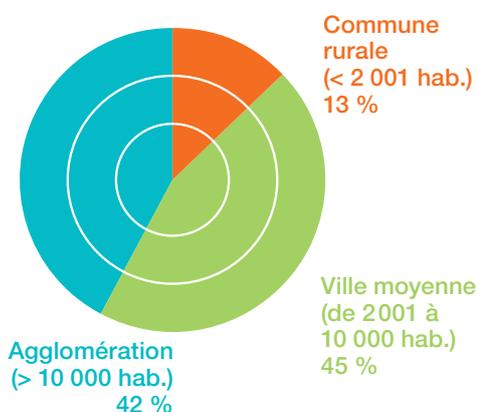
Au global, 82 % des conventions de l'année 2015 ont été passées avec des collectivités de moins de 10 000 habitants, représentant près de 60 % des montants mobilisés.

## Répartition des opérations 2015 par taille de collectivité

En nombre



En montant



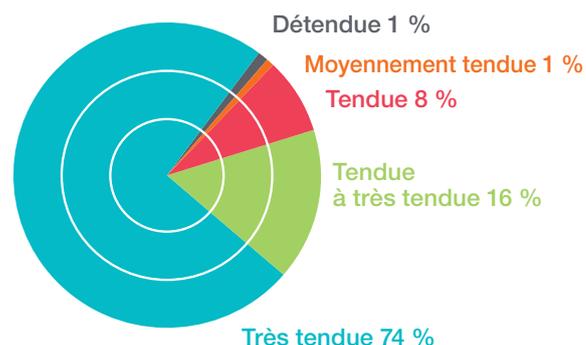
La commune envisage ainsi sur ce secteur la réalisation d'un programme mixte associant logements ainsi que relocalisation et meilleure accessibilité des mairie-agence postale, bibliothèque et local associatif. Via une convention opérationnelle signée le 23 mars 2015, elle a donc sollicité l'intervention de l'EPF afin de procéder à l'acquisition des biens et à leur portage durant la période de temps nécessaire à la définition du projet en collaboration avec différents partenaires associés à la réflexion (conseil départemental, CAUE, sous-préfecture, Pays...).

En 2015, l'EPF a procédé à l'acquisition de la propriété privée et mené les travaux de déconstruction afférents.

## La production de logements en zones tendues

### Répartition des logements potentiels 2015

Par zone

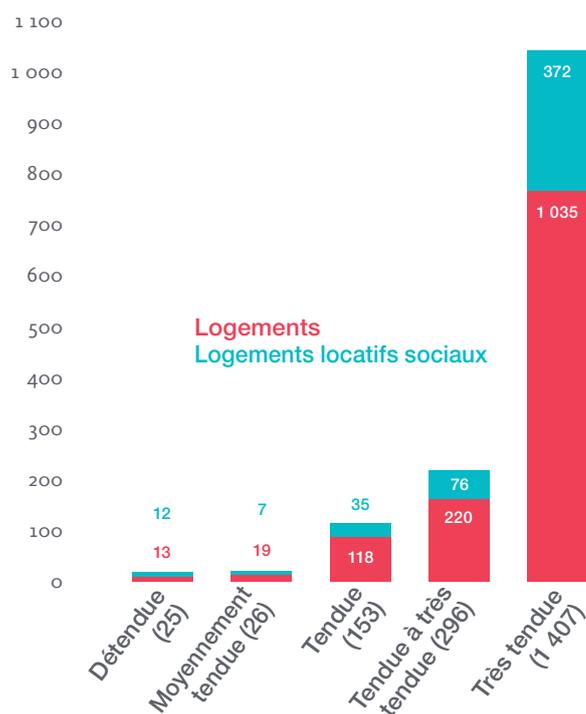


### Laz (29) – Grand Rue



Source : EPFB

Située sur un territoire en perte d'attractivité démographique et marquée par un taux de vacance supérieur à la moyenne départementale, la commune de Laz dispose en centre-bourg d'un îlot à restructurer comprenant des biens dont elle est propriétaire et, à proximité, une propriété composée d'une maison d'habitation vacante et d'un terrain nu. Elle entend en priorité mobiliser ce parc vacant plutôt que de créer de nouvelles zones à urbaniser.



Conformément au PPI, l'action de l'EPF privilégie les interventions en zones tendues à très tendues. En effet, l'action publique y est nécessaire pour permettre le développement de logements sociaux et à prix abordables dans des territoires à forte tension démographique. C'est l'une des raisons de la création de l'EPF en Bretagne. Plus de 74 % des interventions en 2015 ont concerné les zones très tendues, démontrant ainsi la force des besoins dans cette région dynamique.

### Rennes (35) – Bois Perrin



Source : EPFB

Le centre hospitalier Guillaume Rénier, situé dans le quartier est de Rennes, restructure ses activités et libère ainsi une importante surface foncière et immobilière de l'ordre de 37 000 m<sup>2</sup>. La ville de Rennes a souhaité se saisir de cette opportunité pour créer de nouveaux logements et équipements collectifs, tout en phasant la réalisation de l'opération. Elle a donc sollicité l'EPF pour acquérir la nue-propriété d'une partie du site, d'une surface de 23 600 m<sup>2</sup>. La réalisation de 320 logements, dont 25 % de logements sociaux, est envisagée sur ce secteur à l'issue du portage par l'EPF. L'acte d'acquisition, d'un montant de 4 millions d'euros, a été signé le 16 décembre 2015.

## 1.3 LES ACQUISITIONS

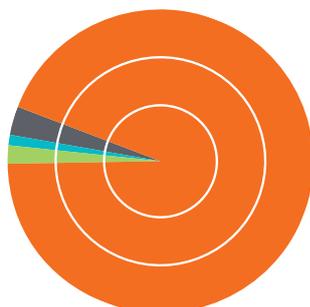
Une fois la convention opérationnelle signée avec la collectivité, l'EPF entame les démarches de négociation avec les propriétaires. L'objectif est d'acquérir l'ensemble des biens compris dans le périmètre opérationnel nécessaire à la mise en œuvre du projet. Ces acquisitions, menées majoritairement à l'amiable, peuvent également se faire par la voie de la préemption, voire de l'expropriation.

En 2015, l'EPF a conclu 95 actes d'achat dont 89 dans le cadre de projets d'habitat et de mixité fonctionnelle. La prédominance de cette thématique est conforme aux objectifs fixés par son conseil d'administration.

### Répartition des acquisitions 2015 par thématique

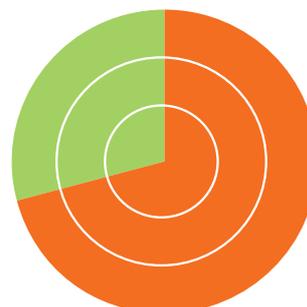
En nombre d'actes

Protection des espaces agricoles et naturels 3 %  
 PPRT 1 %  
 Développement économique 2 %  
 Habitat/mixte 94 %



En montant

Développement économique 29 %  
 Habitat/mixte 71 %



## Focus sur l'intervention de l'EPF dans le cadre des pôles d'échanges multimodaux (PEM)



Source : Lavigne & Chéron Architectes, JDM Paysages

En 2015, l'EPF a poursuivi son action d'accompagnement des collectivités de Bretagne dans le développement des PEM et des quartiers de gare. Les modifications des conditions de desserte ferroviaire impliquent en effet un réaménagement d'ensemble des sites situés à proximité mais également une augmentation de leur attractivité. Pour accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre d'un nouveau projet urbain, 10 acquisitions ont été réalisées en 2015 à proximité des gares de Quimper, Lorient, Morlaix ou Auray-Brech.

commune de Gâvres, caractérisé par un foncier complexe composé d'une soixantaine de parcelles en lanières sur 2 hectares appartenant à de multiples propriétaires (dont certains inconnus du fait de successions non réglées).

Dans ce cadre, l'EPF a repris la procédure d'expropriation engagée par la collectivité.

Dans un premier temps, parallèlement à l'enquête de déclaration d'utilité publique (DUP) de 2011 et à l'enquête parcellaire de 2013, 14 acquisitions amiables ont été réalisées.

Suite à la publication de l'ordonnance d'expropriation en 2015, sept propriétaires ont accepté de signer des traités d'adhésion à l'expropriation sur la base des prix proposés par l'EPF. Le juge de l'expropriation a été saisi pour fixer le prix concernant les dernières unités foncières.

Lorient Agglomération et la commune de Gâvres disposeront ainsi, dès 2017, d'une première entité foncière cohérente pour y développer un programme de logements dont la définition est en cours, en lien avec les bailleurs sociaux.

L'intervention de l'EPF en acquisition dépend du contexte et de l'avancement de chaque opération. En 2015, on note une intervention moindre en nombre d'actes sur le département des Côtes-d'Armor mais néanmoins importante en montant du fait de l'acquisition de l'ancien site Alcatel à Lannion. De même s'agissant de l'Ille-et-Vilaine, l'année 2015 aura été marquée par l'acquisition des locaux hospitaliers du Bois Perrin à Rennes.

Il s'agit de montants exceptionnels au regard de l'activité de l'EPF pour qui les acquisitions inférieures à 0,5 million d'euros représentent 95 % des interventions, une situation corrélée avec les besoins des petites et moyennes communes de Bretagne et les opérations de renouvellement urbain en centre-bourg.

## Une intervention en expropriation : Gâvres (56) – Porh Guerh

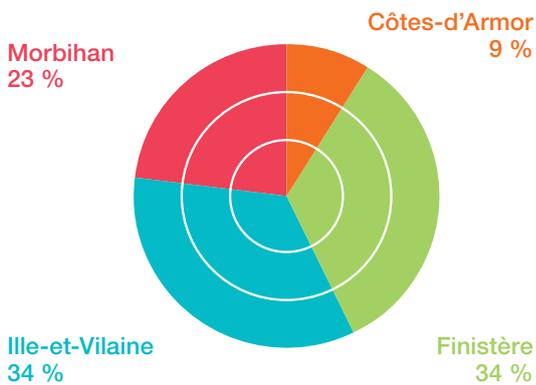


Source : Lorient Agglomération

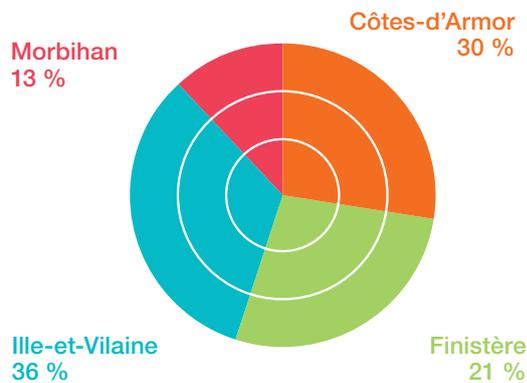
Dans le cadre de la convention opérationnelle passée en 2010 avec Lorient Agglomération, l'EPF intervient sur le dernier espace urbanisable de la

## Répartition des acquisitions 2015 par département

En nombre d'actes



En montant



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 ainsi, par l'acquisition et l'aménagement de ce site, faciliter l'implantation de nouvelles entreprises et de nouveaux projets.

Pour atteindre cet objectif, LTC a sollicité le concours de l'EPF en portage foncier. Ce dernier a donc acquis en 2015 la nue-propriété du site mis en vente pour un montant de 5 999 999 euros. Cette acquisition est la plus conséquente jamais engagée par l'EPFB.

Pendant une durée de 10 ans maximum, LTC détiendra l'usufruit temporaire des biens, ce qui lui permettra d'assurer la gestion du site (location à des entreprises, entretien...). À l'issue de la durée de portage, la communauté deviendra propriétaire de l'ensemble du site.

## Lannion (22) – Alcatel-Lucent

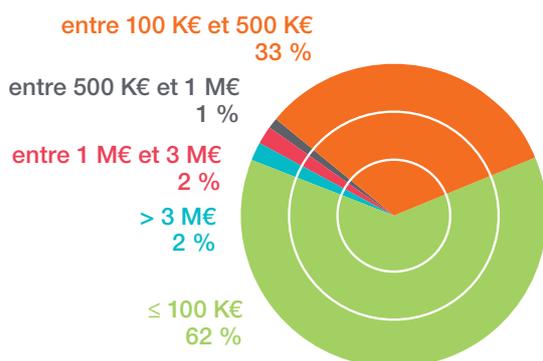


Source : EPFB

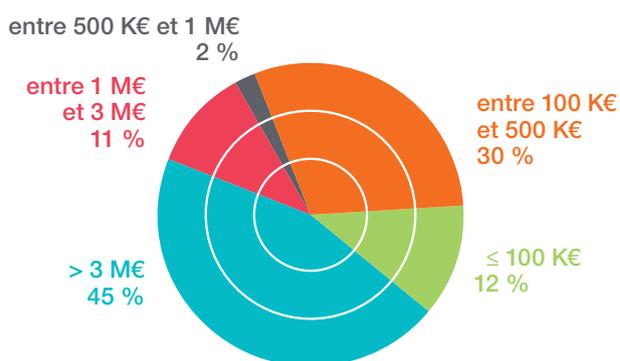
En pleine restructuration à l'échelle mondiale, Alcatel-Lucent a choisi de réinvestir le site de Lannion afin d'y recentrer plusieurs unités de production aujourd'hui dispersées. Sur les 27 hectares (88 000 m<sup>2</sup> de bâti) que possédait le groupe dans le parc Pégase, 55 000 m<sup>2</sup> de bâti ont été vendus dans le cadre de cette réorganisation.

## Répartition des acquisitions 2015 par seuil

En nombre d'actes



En montant



### Liffré (35) – Rue de la Bretonnière



Source : Ville de Liffré

Soucieuse de développer et diversifier son offre de logements tout en limitant la consommation de foncier, la commune de Liffré a signé en 2012 avec l'EPF une convention opérationnelle relative au secteur pavillonnaire de la Bretonnière. Ce lotissement des années 1960-1970 comporte de très grandes parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup> que la collectivité souhaite maîtriser progressivement afin de réaménager le secteur et créer de nouveaux programmes de logements collectifs. À terme, ce sont 150 logements qui pourraient être créés sur un secteur estimé à 2 hectares. En 2015, l'EPF a réalisé trois nouvelles acquisitions sur ce secteur.

### Saint-Didier (35) – Rue de la Vallée



Source : Mégalis Bretagne et collectivités territoriales bretonnes - GéoBretagne

Située le long de l'axe Rennes-Laval, la commune rurale de Saint-Didier connaît un fort développement démographique et souhaite créer de nouveaux logements tout en densifiant son centre-bourg. Dans le cadre de la convention opérationnelle signée en 2015 avec elle, l'EPF a déjà acquis plusieurs parcelles aujourd'hui affectées à un usage de potagers (3 088 m<sup>2</sup>). Un projet de création d'un petit collectif de six logements dont deux logements locatifs sociaux devrait y être développé.

## 1.4 LES TRAVAUX

Durant le portage des biens, l'EPF peut réaliser les travaux de dépollution et de déconstruction afin de céder aux collectivités un foncier prêt à aménager.

L'année 2015 se caractérise par une montée en puissance réelle de cette activité pour l'établissement et ses agents. Ce sont ainsi 10 nouveaux chantiers qui ont été lancés en 2015, représentant un total de 0,41 million d'euros.

Si l'on tient compte des chantiers également lancés l'année précédente, 2,46 millions d'euros de dépenses ont été réalisées, contre 0,5 million d'euros en 2014.

### Déconstruction de l'ancienne gendarmerie de Lamballe (22)



Source : Ouest-France

Le 2 avril 2015, après plusieurs mois d'une opération de désamiantage, le chantier de déconstruction de l'ancienne gendarmerie de Lamballe a débuté. Acquis par l'EPF en juillet 2014, ce site emblématique appartient au périmètre de la future ZAC communale qui permettra, à terme, la réalisation d'une soixantaine de logements, d'un gymnase et d'une route permettant de fluidifier la circulation.

Dans le cadre de cette même opération, l'EPF devra poursuivre dans les prochains mois les démarches engagées pour acquérir le reste de foncier indispensable à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC ; 95 % du foncier est aujourd'hui maîtrisé.

À terme, c'est tout ce quartier de Lamballe qui sera transformé et redynamisé.

### Ancien hôpital Bodélio à Lorient (56) : le chantier est entré dans sa deuxième phase



Source : EPFB

Suite aux premiers travaux menés en 2014 destinés à faciliter l'accès au chantier, les travaux de déconstruction des bâtiments périphériques ont démarré début 2015 et s'achèveront courant 2016. D'ici le printemps prochain, une dizaine de bâtiments représentant 30 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher seront ainsi détruits.

La troisième et dernière phase de travaux concernant les bâtiments centraux débutera en 2016, aboutissant à la déconstruction des 40 000 m<sup>2</sup> de bâti restants.

Ce site de 7,5 hectares devrait ainsi être entièrement déconstruit fin 2017 pour permettre, à terme, la construction d'un nouveau quartier de plus de 650 logements.

Pour l'Établissement public foncier de Bretagne, propriétaire du site depuis 2013, ce chantier est le plus important parmi la quinzaine de chantiers menés actuellement sur toute la région.

## Elliant (29) – PPRT McBride



En 2015, suite à une déclaration d'utilité publique (DUP), l'EPF a acquis sur la commune d'Elliant un hangar industriel avec bureaux sur 2 800 m<sup>2</sup>, permettant ainsi de finaliser à l'amiable les acquisitions nécessaires au PPRT. Le bâtiment, situé en zone de risque élevé en raison de sa proximité immédiate avec une entreprise classée Seveso, ainsi qu'un autre hangar et une maison individuelle ont ensuite été désamiantés et déconstruits par l'EPF.

L'EPFB, premier établissement public foncier à mener à bien ce type d'opération, achève ainsi la mise en œuvre du volet foncier de ce PPRT.

Source : BURGEAP

## 1.5 DE LA CESSION À LA SORTIE DE TERRE DES PROJETS

Durant l'exercice 2015, 20 actes de cession et 2 échanges ont été signés pour un montant total de 3,24 millions d'euros. Les prix sont déterminés à partir des coûts de revient supportés par l'EPF (coût d'acquisition, frais de notaires, frais d'études, travaux, impôts fonciers, etc.). À ce coût de revient s'ajoutent les frais d'actualisation (1 % ou 2 % du coût d'acquisition par année de portage).

Si 70 % des cessions se sont faites au profit des collectivités, on remarque cependant que les cessions au profit des aménageurs et des bailleurs, désignés par les collectivités, se développent.

La durée moyenne de portage liée à ces cessions est de 2,8 ans. Au 31 décembre 2015, sur les 17 acquisitions arrivant en fin de portage, seules 4 n'ont pas été revendues en totalité. Mais les opérations sur ces biens sont plus qu'avancées et ceux-ci feront l'objet de cessions courant 2016.

## Châteaubourg (35) – Friche Thalès



Source : commune de Châteaubourg

Le déménagement de l'usine Thalès de Châteaubourg a laissé vacante une large emprise de 4,5 hectares au sein d'une zone économique. L'EPF a acquis la totalité du site en 2012. Un tiers du site a été revendu rapidement à deux entreprises, et une étude a été menée en 2013 afin de définir un projet d'aménagement (déconstruction, redécoupage des réseaux) permettant l'accueil de nouvelles activités. En 2015, à l'issue d'une phase de démolition, une entreprise d'outils de test pour l'industrie électronique a acquis quelque 4 000 m<sup>2</sup> de foncier pour y implanter ses locaux.

## Quimper (29) – Route de Rosporden



Source : Denic et Delapierre architectes

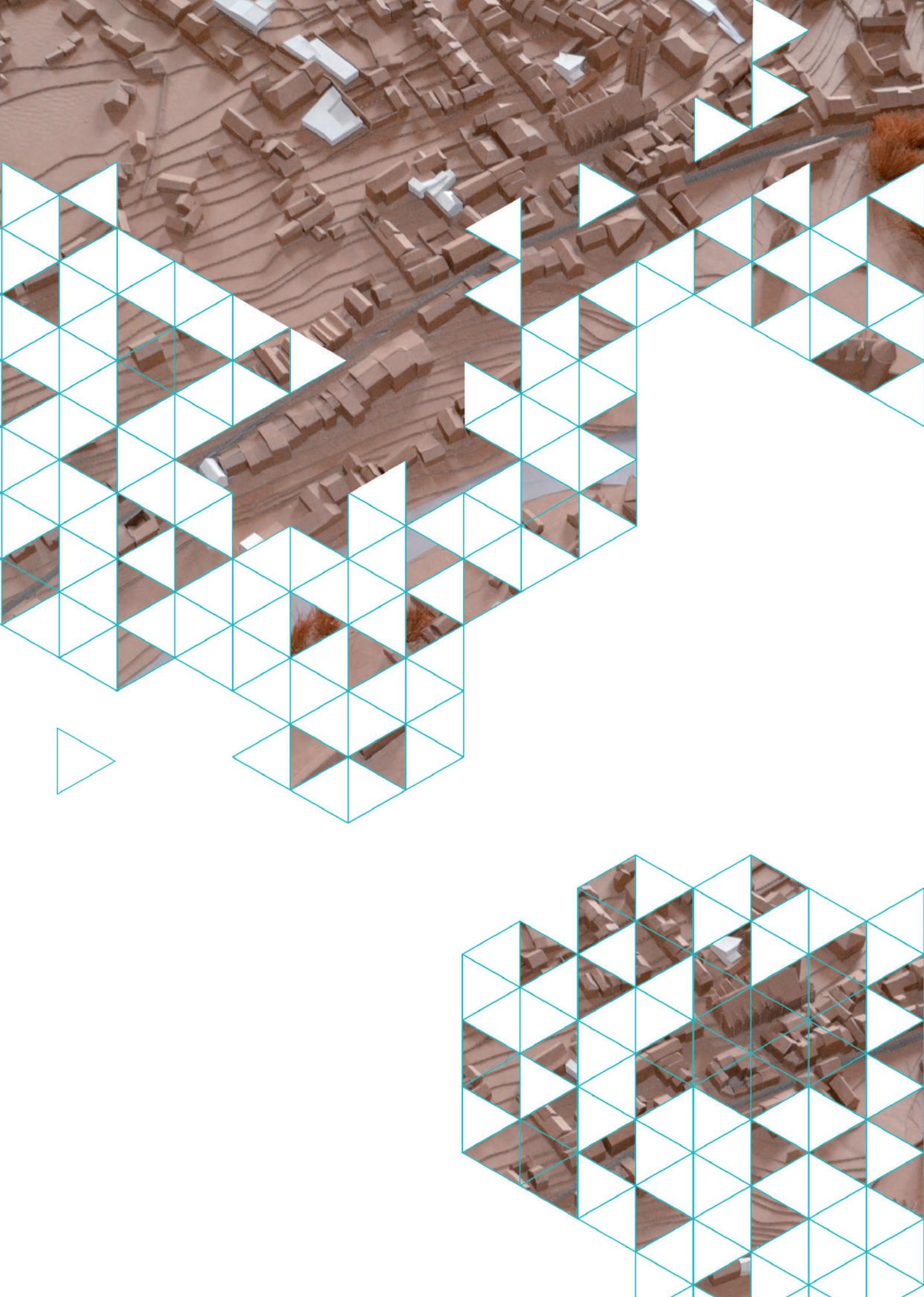
En 2013, l'EPF a préempté pour la commune de Quimper un bâtiment d'activités de 2 500 m<sup>2</sup>, construit sur un foncier de 5 960 m<sup>2</sup>. Après deux années de portage, ce bien a été revendu en 2015 à l'OPAC de Quimper. Ce dernier devrait réaliser, après démolition du bâtiment, 36 logements dont 33 collectifs et 3 individuels.

## Belle-Isle-en-Terre (22) – Ancienne laiterie



Source : Insertion paysagère - Côtes-d'Armor Habitat

Sur demande de la commune de Belle-Isle-en-Terre, l'EPF a acheté en juin 2012 le site d'une ancienne laiterie ayant cessé son activité depuis plusieurs années. Sur ce terrain de 3 287 m<sup>2</sup> situé à proximité du centre-bourg, il est envisagé la réalisation d'une opération de huit logements permettant de favoriser la mixité sociale et générationnelle. En 2015, la commune a racheté le site. Le bailleur social Côtes d'Armor Habitat devrait assurer la réalisation effective du programme.



# 2

## UNE STRATÉGIE REDÉFINIE, AU SERVICE DES TERRITOIRES

---

*À la lumière des cinq premières années d'activité opérationnelle, l'EPF Bretagne a actualisé sa stratégie d'intervention avec l'élaboration d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention 2016-2020. Cette stratégie se décline ensuite auprès des EPCI via les conventions-cadres, et auprès des partenaires de l'EPF via des conventions de partenariat et la mobilisation autour de la démarche centre-bourg.*

## 2.1 UN NOUVEAU PPI

L'année 2015 a largement été consacrée à l'élaboration du deuxième programme pluriannuel d'intervention, document stratégique définissant les orientations et modalités d'intervention de l'EPF sur la période 2016-2020.

Dans un souci de répondre au mieux aux attentes des territoires, une démarche partenariale, associant une grande diversité d'acteurs publics et privés, a été mise en place. Ce sont ainsi neuf groupes de travail qui se sont réunis pour échanger sur les critères d'intervention de l'EPF, sa gouvernance et les enjeux de son action.

Le document final, adopté lors du conseil d'administration du 24 novembre 2015, se nourrit de l'ensemble de ces contributions. Ce PPI réaffirme en premier lieu le rôle majeur de l'EPF dans la réalisation des opérations les plus complexes en affichant une intervention exclusive en renouvellement urbain. Il confirme par ailleurs les domaines d'intervention de l'établissement : logements, développement économique, protection contre les risques et, à

titre subsidiaire, sauvegarde des espaces agricoles et naturels. Les exigences de densité et de mixité sociale des programmes aidés sont clairement maintenues, sans exclure toutefois la possibilité d'adapter ces critères à la diversité des territoires.

Ce document stratégique prévoit, enfin, la mise en place de dispositifs innovants pour faciliter la réalisation des projets des collectivités, avec notamment :

- le développement, en partenariat avec d'autres acteurs du territoire, de l'ingénierie mobilisable pour la gestion des friches,
- et la minoration, sous conditions, du prix de cession d'un bien ayant nécessité la réalisation d'importants travaux de dépollution ou de déconstruction.

Défini dans le PPI, le modèle économique de l'EPFB traduit ces évolutions et la volonté de celui-ci de poursuivre sa montée en charge opérationnelle.

## 2.2 DÉCLINÉ DANS DE NOUVELLES CONVENTIONS-CADRES ET DE PARTENARIAT

Cette stratégie d'intervention globale se décline ensuite au niveau des territoires, par l'élaboration des conventions-cadres et, de façon transversale, par la mise en œuvre de démarches partenariales thématiques.

### Conventions-cadres

Les conventions-cadres, signées entre l'EPF et les EPCI de Bretagne, visent à définir les enjeux prioritaires d'intervention sur un territoire donné.

La mise en place du nouveau PPI implique un renouvellement de l'ensemble des conventions-cadres passées avec les EPCI pour la période 2016-2020.

L'année 2015 a ainsi été largement consacrée à la rencontre de nombreux EPCI pour échanger

sur le contexte territorial et définir le contenu de la future convention-cadre. En lien avec les agences d'urbanisme associées pour la réalisation des diagnostics territoriaux, ce sont ainsi 41 rencontres avec les EPCI qui ont été menées tout au long de l'année.

### Communes et SRU

Le deuxième PPI de l'EPF prévoit également la possibilité d'intervenir, sur demande de l'État, dans la mise en œuvre des arrêtés de carence susceptibles d'être pris à l'encontre des communes ne respectant pas leurs obligations, issues de la loi SRU, en termes de construction de logements sociaux.

En 2015, les préfets des Côtes-d'Armor et du Morbihan ont pris des arrêtés de carence à l'encontre de quatre communes de leur

département. Ils ont ensuite sollicité l'EPF pour exercer le droit de préemption dont ils bénéficient dans ce cadre.

Afin de répondre aux préemptions à venir, l'EPF a élaboré, en lien avec l'État et les territoires concernés, un dispositif définissant les modalités concrètes de son intervention. Dans un premier temps, le conseil d'administration et l'État ont passé en 2015 deux conventions-cadres fixant les grands principes d'intervention. Puis, deux conventions opérationnelles ont été mises en place avec l'État, les EPCI et communes concernées.

## Partenariat régional sur les ports

Le renouvellement urbain, enjeu majeur du PPI 2016-2020, s'exerce également dans les secteurs dédiés à l'activité, en visant à économiser le foncier disponible et à favoriser tant la coexistence que la transition entre les différentes fonctions urbaines (habitat, commerce, industrie) sur un même territoire.

Conscient de cet enjeu, le Conseil régional a souhaité développer en 2015 un partenariat avec l'EPF pour optimiser le fonctionnement économique des ports dont il est propriétaire. Cette démarche passe notamment par l'optimisation et la requalification des espaces fonciers et immobiliers disponibles.

La convention-cadre adoptée en conseil d'administration prévoit ainsi les interventions possibles de l'EPF : l'accompagnement d'études préalables, le portage foncier ou l'assistance à dépollution ou déconstruction. Une première convention opérationnelle relative au port de Saint-Malo, adoptée lors du bureau de novembre 2015, a concrétisé ce partenariat.



Source : Alexis Courcoux

## 2.3 LA POURSUITE DE LA DÉMARCHE CENTRE-BOURG

L'établissement public a poursuivi en 2015 l'accompagnement des huit communes intégrées dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs. Conformément aux demandes des services de l'État, il a également assisté un certain nombre de communes candidates ou lauréates à l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) national sur les centres-bourgs et a entrepris de fédérer l'ensemble de ces collectivités.

### La poursuite de l'accompagnement des communes

L'EPF a accompagné quatre communes issues de l'essaimage de la démarche initiale (Martigné-Ferchaud, Collinée, Muzillac et Guerlesquin) dans le suivi de leur étude de revitalisation des centres-bourgs. Cet accompagnement s'est traduit par une aide à l'élaboration du cahier des charges, la sélection des candidats et le suivi de l'étude.

## Guerlesquin (29) – Étude partenariale de revitalisation



Source : EPFB

La commune de Guerlesquin, petite cité de caractère, présente dans son centre des signes de dévitalisation en lien notamment avec les mutations économiques que connaît le territoire. Accompagnée par l'EPF et ses partenaires, elle fait partie des six communes dites de l'essaimage de la démarche centre-bourg et a mené, en 2014, un travail de référentiel foncier et immobilier sur l'ensemble du centre-bourg recensant et qualifiant les biens vacants.

La commune s'est à la suite portée candidate à l'appel à manifestations d'intérêt (AMI) national et a également déposé un dossier à l'AMI du conseil départemental du Finistère « Revitalisation de l'habitat en centre-bourg » sur le volet « ingénierie en amont ». L'étude partenariale de revitalisation a démarré au deuxième semestre 2015. Ses conclusions devraient être livrées à l'occasion d'une réunion publique fin juin 2016. Élaborée en étroite concertation avec la population locale et les partenaires de la démarche (balade urbaine, ateliers thématiques...), l'étude a permis de définir un projet stratégique pour la revitalisation de la centralité dont les bureaux d'études approfondissent aujourd'hui la traduction et la mise en œuvre opérationnelle.

Sur la commune de Mellé, la mise en œuvre opérationnelle de la démarche centre-bourg s'est poursuivie avec l'acquisition, durant l'année, de trois nouvelles maisons et deux jardins. Une première parcelle a été revendue à la collectivité pour initier la réalisation de son projet.

## Josselin (56) – Chantier pilote



Source : EPFB / Maquette ENSAB

C'est à Josselin que l'EPF a initié et expérimenté son action en matière de revitalisation de centre-bourg. Au-delà des études menées à des échelles plus larges, il s'agit aujourd'hui de mener des travaux de réhabilitation d'un bien en centre-ville. Ce chantier pilote a vocation à montrer comment lever toutes les difficultés que peut rencontrer un particulier dans une telle opération : difficultés financières, techniques, architecturales, réglementaires... et de capitaliser pour faciliter ces projets. L'EPF, qui a négocié le bien pour le compte de la commune qui l'a acheté, conduit actuellement les travaux. CAUE, CAPEB, commune et EPF se sont mobilisés à travers une convention pour accompagner le projet. Le CAUE a produit des premiers chiffrages et esquisses permettant de cibler un type d'opération ; un maître d'œuvre a été retenu ; les marchés de travaux ont été lancés début 2016 et les travaux sont en cours de démarrage.

## L'animation du réseau

Afin de soutenir cette dynamique, l'État, la Région Bretagne et l'EPF ont souhaité réunir les collectivités impliquées dans la démarche au sein de clubs d'échanges techniques permettant de partager les projets et les réflexions. La première édition, organisée le 6 octobre 2015 à Collinée, a remporté un vif succès en réunissant une cinquantaine d'élus communaux, de techniciens et de partenaires.

Au cours de l'année 2015, l'EPF a également présenté la démarche de revitalisation des centres-bourgs à de nombreuses occasions :

- Lors du colloque « Revitalisation des cœurs de bourg », organisé le 2 janvier 2015 à Dinan (22) par la Conférence des villes et territoires de Bretagne, participation du président et d'une chargée d'études de l'EPF à l'animation d'une formation à destination des élus et relative à l'offre de logements en centre-bourg ; 300 collectivités ont assisté à cette journée thématique.
- Audition par le Ceser de Bretagne sur le rôle de l'EPF et la démarche de revitalisation des centres-bourgs.
- Participation au colloque à destination des élus organisé le 10 septembre par les Petites Cités de Caractère sur le thème « Comment renforcer l'attractivité des cœurs de ville ».
- Participation à l'animation des Rencontres de l'aménagement durable de l'interrégion Nord-Pas-de-Calais - Picardie, organisées le 9 avril 2015 à Amiens sur le thème « Comment vivre autrement les territoires ruraux et périurbains ? ».
- Présentation à trois reprises du rôle de l'EPF devant plusieurs établissements d'enseignement supérieur de Bretagne (école d'architecture, masters).
- Présentation du PPI et de la démarche d'animation des centres-bourgs à la commission aménagement du Ceser de Bretagne, le 13 octobre 2015.
- Accueil d'une délégation d'élus et de techniciens chinois en Bretagne, le 12 novembre 2015. Présentation de l'EPF et de la démarche de revitalisation des centres-bourgs.

## La conclusion de partenariats

Au-delà de la participation à ces manifestations, l'EPF a continué à mobiliser son équipe et ses partenaires sur le renouvellement urbain des bourgs bretons.

Cela s'est notamment traduit par la mise en place d'un nouveau partenariat avec l'école d'architecture de Bretagne (Ensab), engagée dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs. En 2015, les étudiants ont ainsi conçu, en lien avec l'EPF, une exposition intitulée « Josselin demain ». Présentée en septembre 2015, elle présentait de nombreuses esquisses de projets s'insérant dans le tissu urbain du centre-ville de la commune (réhabilitation, extensions, densification, requalification). L'objectif était de démontrer le fort potentiel d'évolution du centre-ville.



Crédit : Ensab

## 2.4 LA CONCEPTION ET LA DIFFUSION D'OUTILS AU SERVICE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

### La boîte à outils réglementaires

Créée en 2013, la boîte à outils réglementaires permet d'assister les élus et les techniciens sur les questions juridiques relatives à la maîtrise du foncier. Ces fiches sont enrichies et mises à jour chaque année.

La mise à jour des fiches « aménagement », « protection », « foncier » et « général » a été effectuée en 2015.

Celle des fiches « financières » et « environnement » interviendra en 2016.

Ces fiches sont désormais en ligne sur le site internet de l'EPF (<http://www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire.html>).

### Les référentiels fonciers

Les sollicitations des collectivités peuvent faire émerger des problématiques globales relevant de la définition d'une stratégie foncière. L'EPF peut ainsi être amené à soutenir ces réflexions, en apportant un éclairage technique et juridique concernant les enjeux de renouvellement urbain.

Dans ce cadre, l'établissement accompagne les démarches de référentiel foncier et immobilier, selon une méthodologie définie au préalable avec la collectivité porteuse d'un projet global de renouvellement urbain.

Il met également à disposition des outils méthodologiques, disponibles sur son site internet (<http://epfbretagne.fr/-referentiel-foncier-documentation.html>).

Sommaire		ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE	
<b>Boîte à outils « réglementaires » maîtrise de l'aménagement et du foncier de l'EPF Bretagne : liste des fiches</b>			
<b>Lexique</b>	Fiches LEX	> FONC07_L'acquisition des biens abandonnés sans maître	
		> FONC08_L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste	
		> FONC09_Les successions en déshérence	
<b>Les outils de maîtrise de l'aménagement</b>	Fiches AM	<b>Les outils fonciers</b>	Fiches FIN
> AM01_Les zones dans les documents d'urbanisme		> FIN01_La taxe d'aménagement (TA)	
> AM02_Les zones à urbaniser dans les POS et les PLU		> FIN02_La taxe forfaitaire sur les logements vacants (TLV)	
> AM03_Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)		> FIN03_La taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus destinés constructibles	
> AM04_La section à plan de masse		> FIN04_La surimposition des terrains constructibles	
> AM05_Les zones de densité minimale : servitudes des terrains collectifs		> FIN05_La venaison pour deux-décades (VD2)	
> AM06_Les emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements		> FIN06_La taxe sur les logements vacants (TLV)	
> AM07_Les sections de mise sociale (SMS)			
<b>Les outils de protection de l'environnement</b>	Fiches PRO	<b>Fiches environnement</b>	Fiches ENV
> PRO01_Les installations classées pour la protection de l'environnement		> ENV01_Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)	
> PRO02_La périmètre d'inconstructibilité de cinq ans		> ENV02_La cessation des ICPE	
> PRO03_Les zones agricoles protégées (ZAP)		> ENV03_L'interdiction d'office sur les sites et sols Pollués	
> PRO04_Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels pérennes (PPENAP ou PPEN)		> ENV04_La gestion des déchets	
> PRO05_Les immeubles menaçant ruine 1 - Le péri imminent		> ENV05_La protection des champs d'eau destinés à la consommation humaine	
> PRO06_Les immeubles menaçant ruine 2 - Le péri ordinaire			
<b>Les outils de maîtrise de foncier</b>	Fiches FONC	<b>Fiches générales</b>	Fiches GEN
> FONC01_La taxe de présomption urbain (GPU)		> GEN01_Quels outils généraux en EPF : en cadre communal ou POS ou en PLU ?	
> FONC02_La taxe de présomption urbain renforcé		> GEN02_Combien faut-ils évoluer les PLU communaux ?	
> FONC03_Les zones d'aménagement différencié (ZAD)		> GEN03_Quels outils pour lutter contre la spéculation foncière ?	
> FONC04_La taxe de présomption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS)		> GEN04_Quels outils pour favoriser la densité et lutter contre l'étalement urbain ?	
> FONC05_Note sur l'impédation		> GEN05_Quels outils pour favoriser la spéculation foncière ?	
> FONC06_La taxe de présomption dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS)		> GEN06_Quels outils pour maîtriser la foncier ?	
> FONC07_L'acquisition des biens sans maître		> GEN07_Quels outils pour maîtriser l'aménagement urbain ?	
		> GEN08_Quels outils pour favoriser la mixité sociale ?	



## Syndicat mixte du Pays d'Auray (56) – Optimisation des zones d'activités



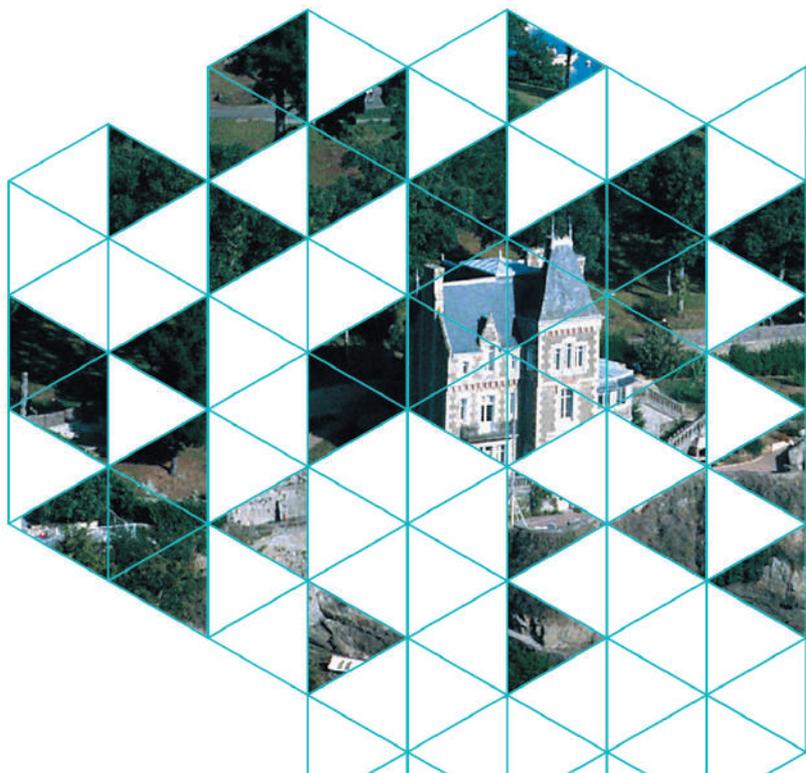
Source : étude CODE

Le Pays d'Auray est un territoire dynamique et attractif. Corollaire de cette attractivité, le foncier d'entreprise est devenu difficile à mobiliser et son coût problématique. En outre, compte tenu des contraintes environnementales et réglementaires liées à la loi Littoral, les possibilités de création et extension de parcs d'activités sont limitées. Conscientes que cette situation fait

peser une menace sur le développement et la création d'entreprises, les collectivités souhaitent mener une politique volontariste de recherche et d'optimisation du foncier. Via le syndicat mixte du Pays d'Auray, elles ont donc fait appel à l'EPF pour les accompagner dans la réalisation d'une étude en trois temps :

- 1 - diagnostic
- 2 - orientations d'aménagement sur les fonciers mutables de 10 zones prioritaires
- 3 - plan d'actions sur ces mêmes zones (faisabilité, montage opérationnel, commercialisation/gestion...), qui constituera une aide à la décision pour les élus.

L'EPF assiste le syndicat mixte, maître d'ouvrage, dans la rédaction du cahier des clauses techniques particulières (CCTP), l'analyse des offres puis le suivi de la réalisation de l'étude menée depuis février 2015 par un prestataire dédié.



# 3

## L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

---

*L'EPF Bretagne est gouverné par un conseil  
d'administration et un bureau représentatifs  
de la pluralité des territoires bretons.  
Il dispose de ressources propres et d'une équipe  
pluridisciplinaire pour mettre en œuvre ses missions.*

## Qu'est-ce que l'EPFB ?

Né en 2009 suite au constat partagé d'une consommation excessive des espaces naturels et agricoles en région Bretagne, l'Établissement public foncier de Bretagne s'est progressivement positionné sur les problématiques du renouvellement urbain.

### UNE MISSION LÉGALEMENT DÉFINIE

L'objet des établissements publics fonciers est défini par les articles L. 321-1 et suivants du Code de l'urbanisme (CU). Un EPF a ainsi 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 [...]».

Conformément au Code de l'urbanisme, l'EPF Bretagne intervient en priorité en faveur de la réalisation de logements, et notamment sociaux, tenant compte des orientations définies par les programmes locaux de l'habitat. Il contribue également 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 (art. L. 321-1 du CU).

Concrètement, sur l'ensemble de la région, il assiste les collectivités publiques sur les volets fonciers de leurs projets d'aménagement : ingénierie, acquisitions, portage foncier, travaux de requalification foncière, etc.

### DES TEXTES FONDATEURS RÉVISÉS

L'Établissement public foncier de Bretagne a été créé par le décret n° 2009-636 du 8 juin 2009, dont le texte a été révisé en date du 29 décembre 2014 (suite à l'ordonnance du 8 septembre 2011). Doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière, il est l'un des 10 établissements publics fonciers d'État.

L'ordonnance du 8 septembre 2011 prévoit la révision du programme pluriannuel d'intervention (PPI) des établissements publics fonciers tous les cinq ans (art. R. 321-15 du CU). Le présent PPI 2016-2020 a ainsi vocation à réorienter et réaffirmer les actions de l'EPF Bretagne.

Les orientations qui y sont déclinées seront contextualisées au travers de conventions-cadres signées avec les collectivités partenaires au regard de leurs problématiques spécifiques.

## CHIFFRES CLÉS

Date de création :

8 juin  
2009

47  
administrateurs

19,7  
millions d'euros de taxe  
spéciale d'équipement  
(TSE)

24  
agents

## 3.1 GOUVERNANCE : UN CONSEIL D'ADMINISTRATION INTÉGRALEMENT RENOUVELÉ

Fin 2014, l'ensemble des décrets régissant les modalités de fonctionnement des EPF ont été modifiés afin d'assurer leur mise en conformité avec le Code de l'urbanisme. Le décret 2014-1735 du 29 décembre 2014 a ainsi modifié le décret 2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'EPFB.

Parmi les nouvelles dispositions figure la modification de la composition du conseil d'administration et du bureau, afin notamment de renforcer la représentation de l'État. Le décret modificatif précise l'obligation de rendre ces modifications effectives par un renouvellement intégral du conseil d'administration (CA) dans les six mois de la parution du décret, soit avant le 30 juin 2015.

Chaque collectivité ou organisme a donc délibéré pour désigner ses nouveaux représentants.

En parallèle, le 27 avril 2015, le préfet de Région a convoqué en assemblée spéciale l'ensemble des présidents des communautés de communes et communes isolées afin qu'ils désignent leurs cinq représentants.

Le nouveau conseil d'administration a été installé le 16 juin 2015. À cette occasion a également été élu le nouveau bureau de l'EPF. Le président sortant Daniel Cueff a été réélu le même jour. Suite aux élections régionales fin 2015, la composition du conseil d'administration a été à nouveau en partie renouvelée et Dominique Ramart a succédé à Daniel Cueff.

### La nouvelle composition du CA

Le conseil d'administration comporte désormais 46 membres, dont 42 représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements, et 4 représentants de l'État. Chaque membre est doté d'un suppléant, seul habilité à le remplacer.

Les représentants des collectivités ou de leurs groupements sont répartis comme suit :

- 12 représentants de la Région Bretagne,
- 12 représentants des départements (3 par département),
- 4 représentants des métropoles de Brest et Rennes,
- 9 représentants des communautés d'agglomération,
- 5 représentants des autres établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre et des communes non membres de ces EPCI.

En parallèle, 4 personnalités socioprofessionnelles représentant la Chambre régionale de commerce et d'industrie, la Chambre régionale d'agriculture, la Chambre régionale de métiers et de l'artisanat et le Conseil économique, social et environnemental régional sont associées au conseil d'administration avec voix délibératives.



## Composition du CA de l'EPFB de janvier à juin 2015

Collectivité/organisme/EPCI	Titulaire
Région Bretagne	M. Daniel CUEFF
Région Bretagne	M. Pierre KARLESKIND
Région Bretagne	M. Jean-Claude LESSARD
Région Bretagne	M. Michel MORIN
Région Bretagne	M. Pierrick MASSIOT
Région Bretagne	Mme Monique DANION
Région Bretagne	Mme Mona BRAS
Région Bretagne	M. Daniel GILLES
Région Bretagne	Mme Bernadette MALGORN
Région Bretagne	M. Hervé GUÉLOU
Région Bretagne	Mme Françoise EVANNO
Région Bretagne	M. René LOUAIL
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	Mme Isabelle NICOLAS
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Gérard BERTRAND
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Philippe DELSOL
Conseil départemental du Finistère	M. Roger MELLOUET
Conseil départemental du Finistère	M. Pierre MADEC
Conseil départemental du Finistère	M. Michel LOUSSOUARN
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	M. Christian COUET
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	M. Henri RAULT
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	M. Bernard RENOU
Conseil départemental du Morbihan	M. Jean-Jacques TROMILIN
Conseil départemental du Morbihan	Mme Élisabeth CHEVALIER
Conseil départemental du Morbihan	M. Michel PICHARD
Brest Métropole	M. Thierry FAYRET
Brest Métropole	M. Christian GUYONVARCH
Rennes Métropole	M. André CHOUAN
Rennes Métropole	M. Jean-Luc GAUDIN
Communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté	M. Joël LE JEUNE
Communauté d'agglomération Morlaix Communauté	M. Jean-Luc FICHET
Communauté d'agglomération Lorient Agglomération	M. Norbert MÉTAIRIE
Communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération	M. Pierre-Yves MAHIEU
Communauté d'agglomération Vannes Agglomération	M. Yves QUESTEL
Communauté d'agglomération Vitré Communauté	Mme Christine HAIGRON
Communauté d'agglomération Quimper Communauté	M. Guillaume MENGUY
Communauté d'agglomération Saint-Brieuc Agglomération	Mme Marie-Claire DIOURON
Communautés de communes	M. Loïc CAURET
	M. Joseph LE LEZ
	M. Joseph MÉNARD
	M. Sébastien MIOSSEC
	M. Fabrice ROBELET
Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne	M. Jean-Philippe CROCQ
Chambre régionale d'agriculture	M. Laurent KERLIR
Chambre régionale de métiers et de l'artisanat	M. Olivier LE COUVIOUR
État	Le Sgar ou son représentant
État	Le directeur des finances publiques ou son représentant
État	Le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant

## Composition du CA de l'EPFB de juin à décembre 2015

Collectivité/organisme/EPCI	Titulaire	Suppléant
Région Bretagne	M. Daniel CUEFF	Mme Marie-Pierre ROUGER
Région Bretagne	M. Christian ANNEIX	Mme Hind SAOUD
Région Bretagne	M. Jean-Claude LESSARD	M. Pierre POULIQUEN
Région Bretagne	M. Michel MORIN	Mme Hélène COZ
Région Bretagne	M. Pierrick MASSIOT	Mme Anne PATAULT
Région Bretagne	Mme Monique DANION	Mme Laurence FORTIN
Région Bretagne	Mme Mona BRAS	M. Herry GOURMELEN
Région Bretagne	Mme Monique HAMÉON	M. Daniel GILLES
Région Bretagne	Mme Bernadette MALGORN	Mme Marie-Christine LE HÉRISSE
Région Bretagne	M. Hervé GUÉLOU	Mme Françoise LOUARN
Région Bretagne	Mme Françoise EVANNO	M. Joël MARCHADOUR
Région Bretagne	M. René LOUAIL	M. Yannick BIGOUIN
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Mickaël CHEVALIER	M. Michel DESBOIS
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Vincent LE MEAUX	Mme Véronique MÉHEUST
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Yannick MORIN	Mme Brigitte BLÉVIN
Conseil départemental du Finistère	M. Roger MELLOUËT	M. Pierre OGOR
Conseil départemental du Finistère	Mme Nathalie SARRABEZOLLES	Mme Armelle HURUGUEN
Conseil départemental du Finistère	M. Didier GUILLON	M. Stéphane PÉRON
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	Mme Isabelle COURTIGNÉ	M. Roger MORAZIN
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	M. Bernard MARQUET	Mme Armelle BILLARD
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	M. Aymar de GOUVION SAINT-CYR	Mme Laëtitia MEIGNAN
Conseil départemental du Morbihan	M. Gilles DUFEIGNEUX	M. Ronan LOAS
Conseil départemental du Morbihan	M. Michel PICHARD	M. Alain GUIHARD
Conseil départemental du Morbihan	Mme Marie-Hélène HERRY	M. Michel JALU
Brest Métropole	M. Thierry FAYRET	Mme Tifenn QUIGUER
Brest Métropole	M. Christian GUYONVARC'H	M. Yohann NÉDÉLEC
Rennes Métropole	M. André CHOUAN	Mme Marie DUCAMIN
Rennes Métropole	M. Jean-Luc GAUDIN	Mme Gaëlle ANDRO
Communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté	M. Joël LE JEUNE	M. Maurice OFFRET
Communauté d'agglomération Morlaix Communauté	M. Jean-Luc FICHET	M. Yvon LE COUSSE
Communauté d'agglomération Lorient Agglomération	M. Norbert MÉTAIRIE	M. Jean-Michel BONHOMME
Communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération	M. Pierre-Yves MAHIEU	M. Jean-Michel LE PENNEC
Communauté d'agglomération Vannes Agglomération	M. Yves QUESTEL	M. Jean-Christophe AUGER
Communauté d'agglomération Vitré Communauté	M. Pierre MÉHAIGNERIE	M. Pierre DESPRÉS
Communauté d'agglomération Quimper Communauté	M. Guillaume MENGUY	M. Didier LENNON
Communauté d'agglomération Saint-Brieuc Agglomération	M. Alain ECOBICHON	Mme Marie-Claire DIOURON
Communautés de communes	M. Loïc CAURET	M. Daniel BARON
	M. Joseph LE LEZ	M. Patrick VIVIEN
	M. Joseph MÉNARD	M. Dominique DENIEUL
	M. René LE MOULLEC	M. Jean-Pierre LE FUR
	M. Jean-Hubert PÉTILLON	M. Hervé TRELLU
Ministère chargé des collectivités territoriales	Mme Cécile GUYADER	M. Olivier BERNICOT
Ministère chargé de l'urbanisme	M. Philippe CHARRETON	M. Michel MARTINEAU
Ministère chargé du logement	M. Marc NAVEZ	Mme Anicette PAISANT-BÉASSE
Ministère chargé du budget	M. Marc CANO	M. Rémi VIÉNOT puis Mme Sophie LOPEZ

## Personnalités socioprofessionnelles assistant au Conseil d'administration avec voix délibérative

Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne	M. Jean-Philippe CROCQ
Chambre régionale d'agriculture	M. Laurent KERLIR
Chambre régionale de métiers et de l'artisanat	M. Olivier LE COUVIOUR
Conseil économique, social et environnemental régional	Mme Marie-Pierre SINOU

## Des attributions inchangées

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.

Au cours de l'année 2015, le conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises.

Dates du CA	Ordre du jour
24 février 2015	Compte financier Avenants aux conventions-cadres Démarche d'élaboration du second PPI : orientations État et Région
16 juin 2015	Installation du nouveau CA Élection du bureau Adoption du nouveau règlement intérieur – délégations Démarche d'élaboration du second PPI : enjeux, critères, principaux éléments de discussion
29 septembre 2015	DUP – commune de Binic (22) Convention-cadre « loi SRU » – département 22 Convention opérationnelle Noyal-sur-Vilaine (35) Partenariats Team Solar – Bruded PPI 2016-2020 : vote sur la version 1 Présentation du dispositif régional d'observation du foncier
24 novembre 2015	Adoption du PPI 2016-2020 Taxe spéciale d'équipement 2016, autorisation d'emplois, autorisation d'emprunt et budget 2016 Règlement intérieur, délégations et règlement du personnel DUP – commune de Queven (56) Convention-cadre « loi SRU » – département 56 Prolongation des conventions-cadres « 1 <sup>er</sup> PPI » Adoption de la première convention-cadre « 2 <sup>e</sup> PPI » Partenariat avec la Région Bretagne sur les ports Présentation de l'intervention de l'EPF en matière de développement économique

## Le bureau

Le bureau est composé du président, de 12 vice-présidents et de deux représentants de l'État.

En vertu des délégations qui lui sont accordées par le conseil d'administration, il approuve les

conventions opérationnelles et suit la mise en œuvre de la stratégie de l'établissement.

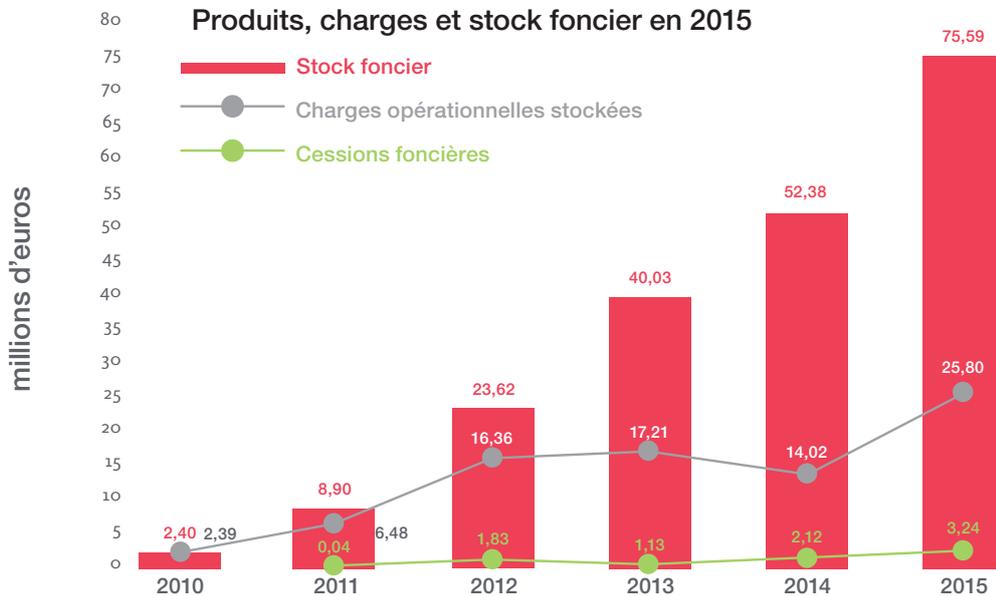
Au cours de l'année 2015, le bureau s'est réuni à cinq reprises.

Dates du CA	Dossiers soumis au bureau
24 février 2015	15 conventions opérationnelles et un avenant
28 avril 2015	9 conventions opérationnelles et 2 avenants
30 juin 2015	6 conventions opérationnelles et 2 avenants
29 septembre 2015	4 conventions opérationnelles, 3 avenants et une annulation de convention
24 novembre 2015	9 conventions opérationnelles, 4 avenants et 2 abandons de convention

## 3.2 LA SITUATION FINANCIÈRE

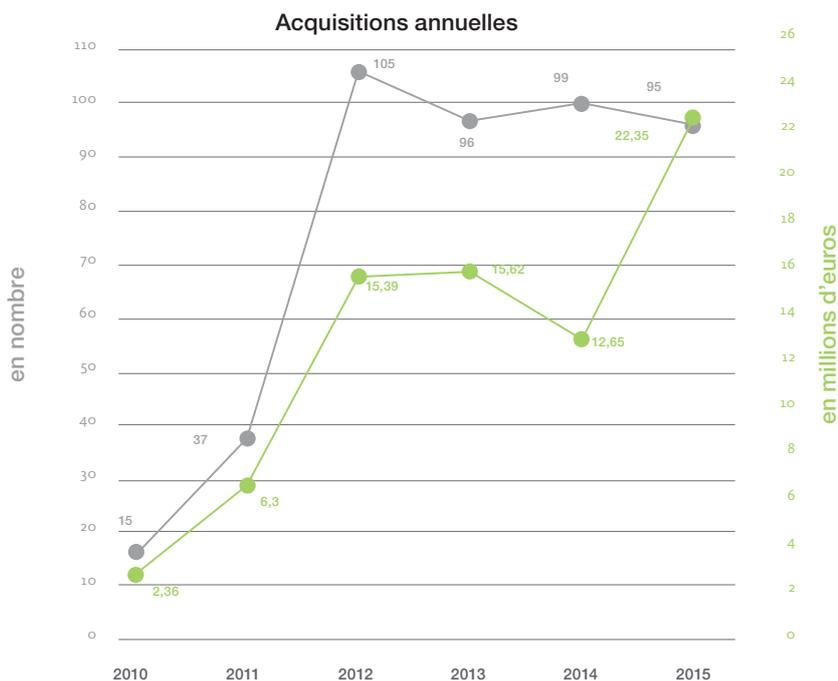
Fin 2015, l'EPF Bretagne demeure dans une période de montée en puissance de ses flux financiers. Compte tenu à la fois du démarrage

de son activité en 2010 et des durées de portage pratiquées (cinq voire dix ans), le stock foncier continue de progresser fortement.



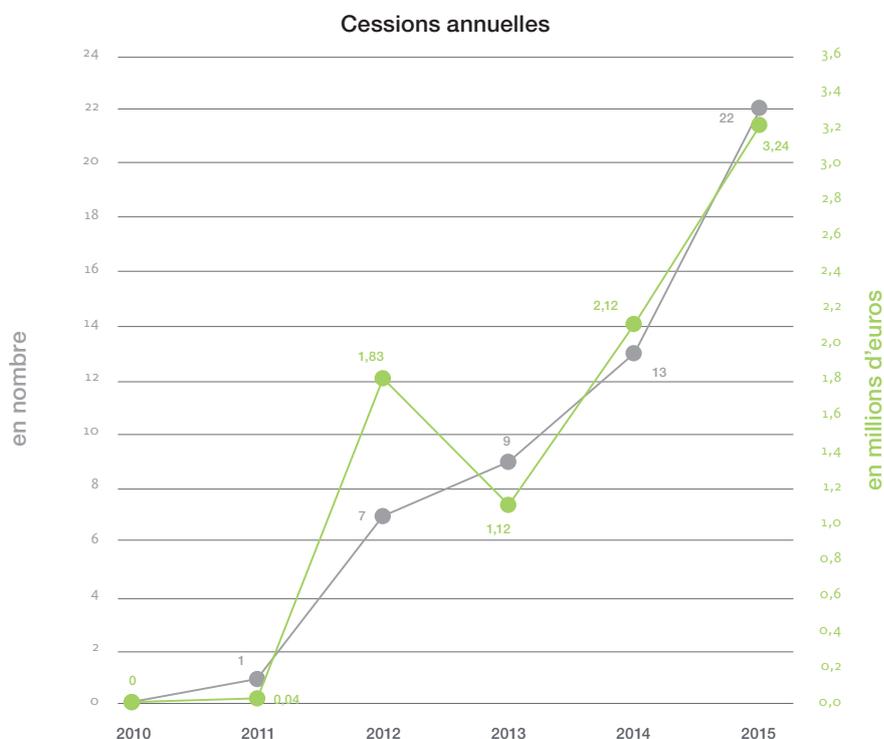
L'année 2015 aura été marquée par une accélération financière de la constitution de ce stock. Le montant des acquisitions a ainsi progressé de 78 % par rapport à 2014 pour atteindre 22,35 millions d'euros. Cette augmentation conséquente est le résultat

d'acquisitions — exceptionnelles par les montants mobilisés et la taille des projets de renouvellement urbain — effectuées sur l'ancien site Alcatel à Lannion et sur l'ensemble hospitalier du Bois Perrin à Rennes, qui représentent un total de 10 millions d'euros.



Le coût des travaux de déconstruction/dépollution a représenté 2,46 millions d'euros et a ainsi été multiplié par cinq par rapport à l'année précédente, ce qui marque des charges nouvelles mais aussi un service complémentaire apporté aux collectivités.

Les cessions ont commencé à atteindre un montant significatif (plus de 3 millions d'euros).



Durant cette phase de montée en puissance, la taxe spéciale d'équipement (TSE) demeure la principale source de financement de l'EPF,

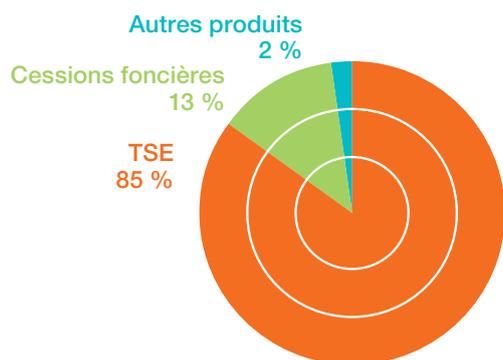
comme le montre la composition des produits du compte de résultat et conformément au PPI.

## Le compte de résultat

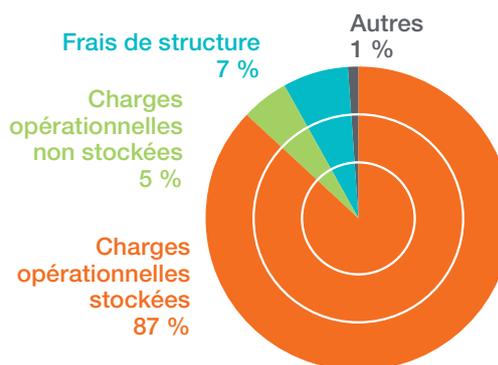
Le compte de résultat pour 2015 s'élève à 17,47 millions d'euros et se décompose ainsi :

- Les produits représentent 23,81 millions d'euros et sont principalement composés de la TSE (85 %).
- Les charges d'exploitation (hors variation de stocks) représentent 29,55 millions d'euros, dont plus de 90 % consacrés à l'activité opérationnelle.
- Les charges liées à l'activité opérationnelle sont ensuite neutralisées par la variation des stocks (= cessions foncières - charges foncières stockées) qui représente -23,21 millions d'euros.

## Produits 2015



## Charges 2015



## Le bilan

en millions d'euros

Actif	91,85	Passif	91,85
Actif immobilisé	0,30	Capitaux propres	87,75
Immobilisations incorporelles	0,13	Report à nouveau	70,28
Immobilisations corporelles	0,17	Résultat de l'exercice	17,47
Actif circulant	91,55	Dettes	4,1
<b>Stock foncier</b>	<b>75,59</b>	Dettes financières	2,06
Autres créances	6,17	Dettes fournisseurs	0,81
Disponibilités	9,78	Dettes fiscales et sociales	0,2
Charges constatées d'avance	0,01	Produits constatés d'avance	1,03

Le bilan 2015 est essentiellement marqué par la progression du stock foncier (+ 44 %), composé pour 88 % par le coût des biens immobiliers portés par l'EPF.

Depuis 2011, l'établissement public foncier n'a pas eu recours à l'emprunt, ce qui explique le faible niveau d'endettement apparaissant dans le bilan (2,06 millions d'euros).

En cohérence avec la montée en puissance de l'activité opérationnelle et le degré de maturité de l'établissement, le niveau de trésorerie a diminué, passant de 19,78 millions d'euros à 9,78 millions d'euros.

## 3.3 L'ÉQUIPE : DE NOUVEAUX VISAGES

En 2015, l'effectif de l'EPF est resté stable avec 23 salariés, une directrice générale et un agent comptable. L'équipe a toutefois connu quelques changements.

En premier lieu, la nouvelle directrice générale, Carole Contamine, a pris ses fonctions au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

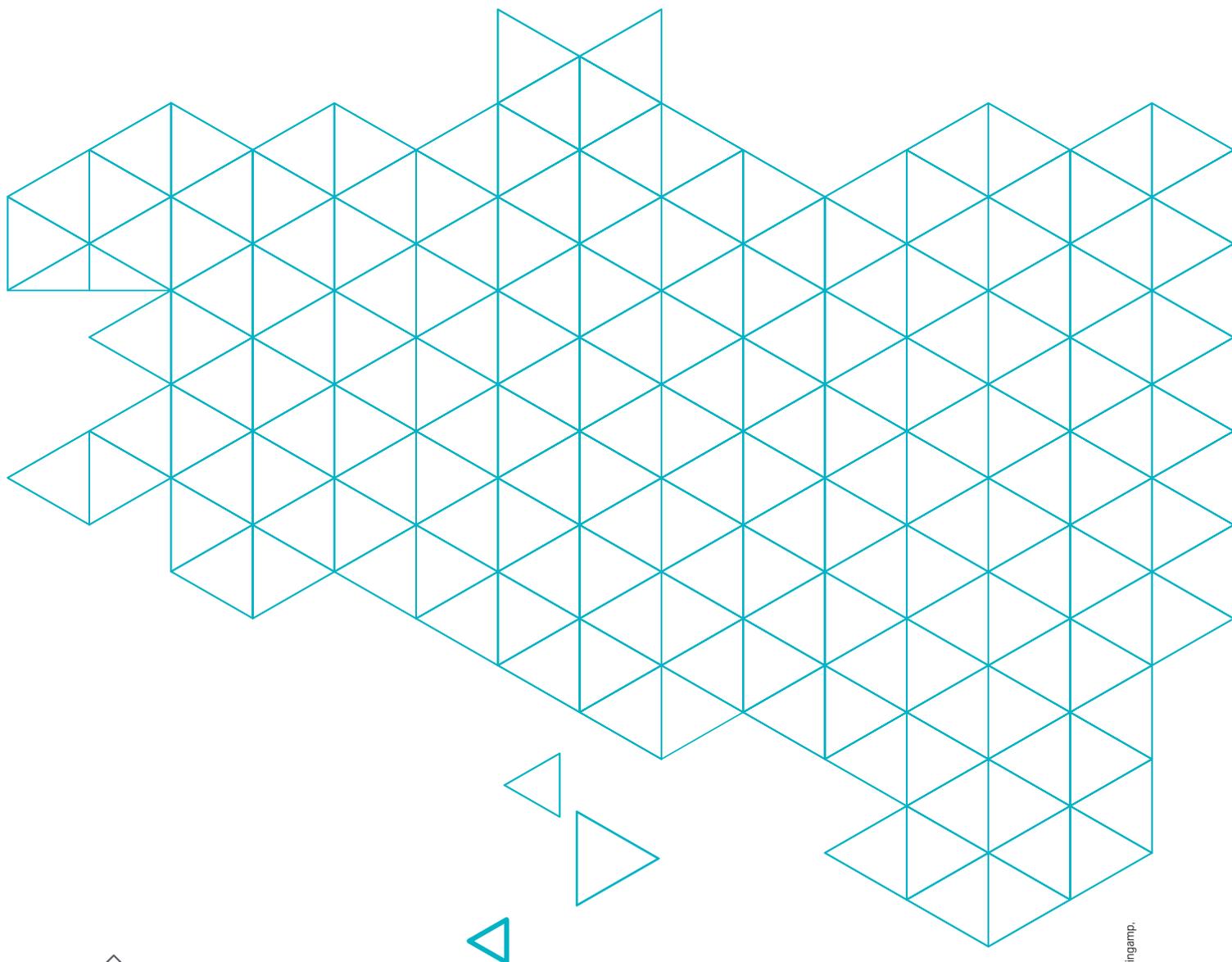
Au cours de l'année, ce sont par ailleurs deux nouvelles chargées d'études, Élise Lacoste et

Lecticia Souquet, et deux opérateurs, Jérémy Lorient et Mikaël Ktorza, qui ont rejoint l'EPF, en remplacement de collègues partis pour exercer de nouvelles fonctions.

Enfin, suite au départ en retraite de Gérard Inesta au 31 décembre 2015, Christine Linhart l'a remplacé en tant qu'agent comptable.







**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.

Pour nous contacter :

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

72, boulevard Albert-1<sup>er</sup>

CS90721 - 35207 Rennes cedex 2

Tél. : 02 99 86 79 90

Fax : 02 99 86 79 79

contact@epfbretagne.fr

[www.epfbretagne.fr](http://www.epfbretagne.fr)

Conception / Réalisation : **epiceum** - Rédaction : Établissement public foncier de Bretagne

Crédits photos : © Shutterstock, EPF Bretagne, Conservatoire du littoral, Prigent et Associés, Géoportail, Ville de Guingamp, Atelier du Canal, Association Petites Cités de Caractère®, Tristan la Prairie Architecte.