

# Rapport d'activité 2016



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE

# SOMMAIRE

<b>ÉDITORIAL</b> .....	<b>3</b>
<b>DÉBATTRE ET AGIR !</b> .....	<b>4</b>
<b>CHIFFRES OPÉRATIONNELS 2016</b> .....	<b>6</b>
<b>UN ACCOMPAGNEMENT OPÉRATIONNEL</b> .....	<b>7</b>
1.1 Accompagner et sécuriser les projets.....	8
1.2 Conventionner autour de priorités partagées.....	9
1.3 Mener les acquisitions.....	13
1.4 Réaliser les travaux de dépollution/déconstruction.....	15
1.5 Revendre pour concrétiser les projets.....	17
<b>UNE STRATÉGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES</b> .....	<b>19</b>
2.1 L'entrée en vigueur du nouveau PPI.....	20
2.2 ...Décliné dans de nouvelles conventions-cadres et de partenariat.....	21
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.....	27
<b>L'ÉTABLISSEMENT EN 2016</b> .....	<b>29</b>
3.1 Gouvernance : un nouveau président et un CA partiellement renouvelé.....	30
3.2 La situation financière.....	32
3.3 L'équipe : de nouveaux visages, de nouvelles missions.....	34

# Éditorial

Dans une société de plus en plus soucieuse de la préservation de son environnement, la protection des terres agricoles est devenue un enjeu partagé par tous. La lutte contre l'étalement urbain est aujourd'hui une priorité pour la Bretagne.

Il faut cependant prendre conscience que la mise en place d'une politique publique de maîtrise du foncier ne se conjugue qu'avec le temps long. La maturation d'un projet, l'acquisition, les travaux de dépollution/déconstruction, le portage, la cession ne sont pas un long fleuve tranquille.

C'est pourquoi l'Établissement public foncier (EPF) de Bretagne poursuit son action aux côtés des collectivités locales bretonnes.

Le renouvellement urbain, comme la reconquête des friches, est le cœur de notre action collective.

2016 aura été une année exemplaire à double titre.

Tout d'abord par la réussite du colloque que nous avons organisé sur la revitalisation des centres-bourgs. Partage des expériences, réflexions collectives, présentation des outils de financement, discussions informelles, tout cela aura marqué les 600 participants venus de toute la Bretagne. Cette participation élevée a démontré l'appropriation de cet enjeu par les élus bretons. La satisfaction collective a été à la hauteur des attentes initiales.

Ensuite, par la poursuite de la mobilisation de l'EPF sur de nombreuses opérations, à différents stades d'avancement.

Ainsi, à fin 2016, après six ans d'activité, plus d'une commune bretonne sur deux a déjà fait appel à l'EPF pour un projet concret, et l'établissement public accompagne en portage foncier près d'une commune bretonne sur quatre.

Le travail quotidien des équipes, travail d'accompagnement de la faisabilité des opérations puis de négociation et d'acquisition des terrains, s'est ainsi poursuivi à bon rythme. Pour répondre à la croissance exponentielle des chantiers de dépollution et de démolition à conduire dans le temps du portage foncier, 2016 a également vu la création d'une cellule « travaux / gestion du patrimoine ».



**Le modèle économique de l'EPF produit ses premiers bénéfices**

Dans tous les cas, l'EPF a démontré, encore une fois, sa pertinence et sa capacité à agir pour toutes les collectivités et pour des projets de tailles et de coûts très différents.

Ce rapport d'activité en fait une présentation illustrée, au service de tous.

Aujourd'hui, un peu plus de 40 opérations accompagnées par l'EPF Bretagne ont définitivement dépassé le stade de la maîtrise et du portage fonciers, et sont entrées de plain-pied en phase opérationnelle. Cela signifie également que le modèle économique de l'établissement, construit autour du triptyque acquisitions-travaux-cessions, produit ses premiers bénéfices. L'accélération du nombre de cessions cette année dote l'EPF de capacités d'investissement supplémentaires au service des collectivités bretonnes. C'est la conséquence des cessions issues des premières conventions de portage. C'est surtout de nouvelles capacités offertes aux collectivités bretonnes pour de nouveaux projets, de nouvelles conventions, de nouveaux partenariats. L'EPF Bretagne entame sa phase de maturité.



**Dominique RAMARD**  
Président



**Carole CONTAMINE**  
Directrice générale



**Plus d'une commune bretonne sur deux a déjà fait appel à l'EPF**

# DÉBATTRE ET AGIR !

**Le colloque «Re-vitalisons les centres-bourgs», organisé le 7 juin à Saint-Brieuc par l'EPF en partenariat avec l'État, la Région Bretagne, la Caisse des dépôts, l'Ademe et le groupe Moniteur, a remporté un vif succès.**

Plus de 600 élus, techniciens et partenaires étaient venus participer à cette journée organisée autour de deux tables rondes et de quatre ateliers. Particulièrement appréciée, l'intervention en ouverture de la

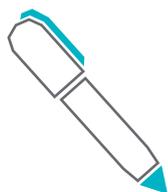
sociologue Valérie Jousseaume a permis d'engager des échanges utiles entre participants.

En mêlant témoignages, explications du phénomène de revitalisation des centres-bourgs et outils pratiques, cette manifestation a satisfait 90 % des personnes présentes, qui ont pu y trouver exemples concrets, bonnes pratiques et pistes de financement.



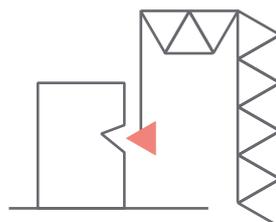


# CHIFFRES OPÉRATIONNELS 2016



44

CONVENTIONS  
OPÉRATIONNELLES  
APPROUVÉES

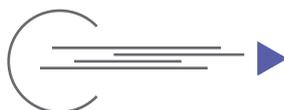


18

CHANTIERS DE  
DÉPOLLUTION/  
DÉCONSTRUCTION  
LANCÉS

35

SESSIONS



100

ACQUISITIONS



30

ÉTUDES  
PRÉ-OPÉRATIONNELLES  
LANCÉES

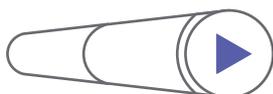


58

CONVENTIONS-CADRES  
APPROUVÉES

10

CONVENTIONS DE VEILLE  
FONCIÈRE APPROUVÉES



43

OPÉRATIONS TERMINÉES





# 1 UN ACCOMPAGNEMENT OPÉRATIONNEL

*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 ACCOMPAGNER ET SÉCURISER LES PROJETS

L'EPF Bretagne accompagne les collectivités dans la définition et la sécurisation de leur projet.

Cet accompagnement se concrétise principalement par l'assistance dans la conduite d'études pré-opérationnelles visant à affiner un périmètre d'intervention et à définir la programmation d'un site ou son insertion dans le tissu urbain (fourniture de cahiers des charges types, participation aux comités de pilotage, attribution de subventions...).

Cet accompagnement peut également prendre la forme de diagnostics visant à estimer les coûts

de dépollution ou de déconstruction d'un site, ou d'aide à l'élaboration de bilans financiers afin d'estimer, plus globalement, les dépenses et recettes liées à une opération. L'objectif est de vérifier la faisabilité économique d'une opération et sa soutenabilité financière pour la collectivité.

L'ensemble de ces éléments permet ainsi à la collectivité de disposer des informations nécessaires pour s'engager, en toute connaissance de cause, dans la mise en œuvre de son projet.

En 2016, l'EPF a accompagné **30 nouvelles études**. Au total, 57 études étaient en cours fin 2016.

### PLÉLAN-LE-GRAND (35) – PROXI



crédit Agence Croslard architectes urbanistes

Plélan-le-Grand, collectivité de plus de 3 600 habitants, est confrontée au risque de délocalisation de ses deux pharmacies en zones d'activités. Soucieuse de préserver la vitalité de son centre-ville, la commune a identifié un îlot susceptible d'accueillir ces commerces. Une ancienne supérette, propriété d'une enseigne commerciale privée, apparaît comme un emplacement privilégié. La réalisation d'un projet global permettrait de créer des surfaces commerciales au rez-de-chaussée (pharmacie et nouvelle supérette) et une dizaine de logements à l'étage. En 2016, une étude de faisabilité a été accompagnée et subventionnée par l'EPF pour déterminer plusieurs scénarios d'aménagement possible de l'îlot ainsi que les conditions de son insertion dans le tissu urbain existant. Les premiers scénarios ont été présentés fin 2016.

### ARGOL (29) – CENTRE-BOURG



crédit epf



crédit Tristan la Prairie architecte

En 2015, l'EPF Bretagne a acquis, pour le compte de la commune d'Argol, une maison d'habitation et ses dépendances en ruine sur un foncier d'environ 4 hectares. Lauréate d'un appel à projets «centre-bourg» lancé par le conseil départemental du Finistère, la collectivité souhaitait mener sur ce secteur un projet permettant de renforcer, par l'implantation de logements et d'équipements publics, l'attractivité de son territoire. Une étude, lancée en partenariat avec l'EPF, le Conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement (CAUE) 29 et le parc naturel régional d'Armorique, a permis de réaliser un diagnostic du territoire et de proposer des orientations d'aménagement. La réalisation de logements est envisagée ainsi que la construction d'une maison médicale et d'une salle multifonction. Parallèlement à cette étude, l'EPF devrait mener les travaux de déconstruction courant 2017 afin de permettre à la collectivité de récupérer un foncier propre à être aménagé à l'issue du portage.

La réalisation d'études préalables ne doit pas empêcher la collectivité de saisir les opportunités foncières ou immobilières susceptibles d'intervenir sur le périmètre d'étude.

Dans cette optique, l'EPF Bretagne a créé, dans le cadre de son deuxième programme pluriannuel d'intervention (PPI) un nouvel outi : **la convention**

**de veille foncière.** D'une durée de deux ans, elle permet à la collectivité d'affiner le secteur de sollicitation de l'EPF tout en permettant à ce dernier d'acquérir, de manière exceptionnelle, un bien au sein du périmètre de veille foncière.

En 2016, ce sont ainsi dix conventions de veille foncière qui ont été conclues.

## 1.2 CONVENTIONNER AUTOUR DE PRIORITÉS PARTAGÉES

En 2016, **44 conventions opérationnelles** ont été approuvées par le bureau ou le conseil d'administration de l'EPF, pour un montant d'action foncière prévisionnel de plus de **36 millions d'euros** et un potentiel de **1 410 logements**.

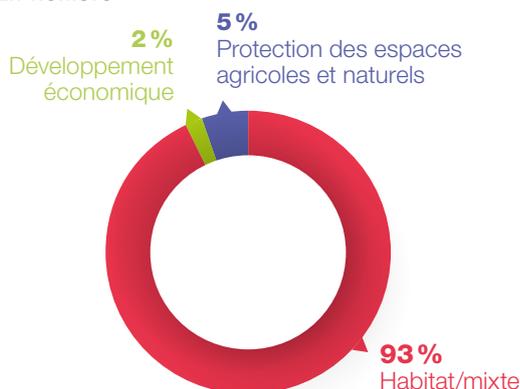
### Priorité à l'habitat et à la mixité fonctionnelle

Conformément à la stratégie fixée par les administrateurs de l'EPF, une très grande majorité de ces conventions concernent des opérations d'habitat, ou des projets mixtes intégrant logements et équipements publics ou commerces ; 93 % des opérations en nombre et 88 % en montant.

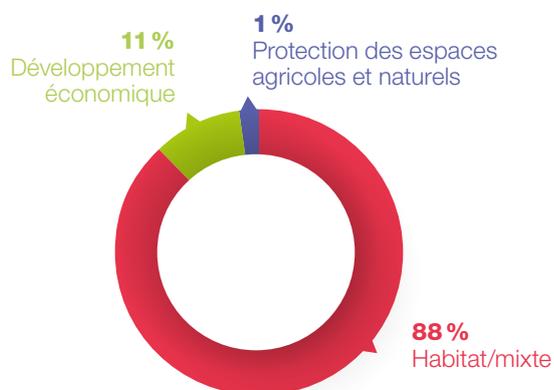
La totalité de ces opérations sont en renouvellement urbain, démontrant ainsi la volonté de préserver au maximum les terres agricoles.

#### Opérations 2016 par thématique

En nombre



En montant



#### UNE OPÉRATION 100 % HABITAT : CAMOËL (56) – CENTRE-BOURG



crédit epf

La commune de Camoël (974 habitants) souhaite favoriser l'installation de jeunes ménages et le maintien de sa population plus âgée par la création de nouveaux logements, notamment sociaux. Pour mener à bien ce projet, elle a identifié un foncier de plus de 4 800 m<sup>2</sup> en cœur de bourg, constitué de terrains et de bâtis dégradés (hangars, etc.). En 2016, la collectivité a signé une convention opérationnelle avec l'EPF pour acquérir et porter ce bien. Des travaux de démolition seront également effectués. Dix logements pourraient être réalisés, engageant ainsi la redynamisation de la commune.

## RECONQUÊTE DES CENTRES-VILLES : LANNION (22) – ÎLOT LECLERC



crédit epf

La ville de Lannion souffre actuellement d'un déficit de commerces en centre-ville, conjugué à la détérioration d'un certain nombre de bâtis patrimoniaux. Soucieuse de remédier à cette situation, la collectivité a sollicité l'EPF pour acquérir un immeuble classé vacant, doté d'un espace commercial au rez-de chaussée. La signature d'une convention opérationnelle a été précédée de la réalisation de plusieurs diagnostics nécessaires pour s'assurer de la faisabilité de l'opération de réhabilitation de l'immeuble : diagnostic structure, échange avec l'Architecte des bâtiments de France...

Un projet d'ensemble, réalisé sur ce bien et sur la parcelle contiguë, permettra la création d'environ neuf logements locatifs sociaux et d'un local commercial de grande superficie, répondant à une demande aujourd'hui non satisfaite.

## HABITAT ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS : BOISTRUDAN (35) – ÎLOT ÉCOLE PRIVÉE



crédit epf

Signée en 2016 entre la commune de Boistrudan (677 habitants) et l'EPF, la convention opérationnelle porte sur un ensemble composé d'une maison de bourg, d'un corps de ferme et d'un hangar jouxtant l'école privée.

Le projet envisagé à l'issue du portage de l'EPF permettra, outre la création de neuf logements, la construction d'une bibliothèque. Une partie du foncier sera également cédée à l'école pour réaliser son agrandissement. Ce projet de renouvellement urbain donne ainsi à la commune les moyens de son développement.

## Développement économique

Comme pour l'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.

En 2016, une seule convention relative au développement économique a été conclue. Elle concerne le site anciennement occupé par l'entreprise Gad, à Lampaul-Guimiliau (29). Il s'agissait d'une action lourde marquant la volonté commune de l'État, de la Région et du Département de ne pas laisser la communauté de communes seule face au défi que représente la reconquête de cette friche industrielle, après le drame social vécu. L'engagement financier maximum de l'EPF s'élève pour cette seule opération à 4 millions d'euros, expliquant la part importante, en montant, des engagements liés au développement économique.

## UNE FRICHE INDUSTRIELLE : LAMPAUL-GUIMILIAU (29) – ANCIEN ABATTOIR



crédit epf

En octobre 2013, la fermeture de l'abattoir de Lampaul-Guimiliau (2 077 habitants) par l'entreprise Gad a provoqué le licenciement de nombreux salariés, laissant le site de 8 hectares sans activité. Devant le risque de voir apparaître une gigantesque friche industrielle, l'État, la Région Bretagne, l'intercommunalité et la commune ont sollicité l'EPF pour intervenir en portage et gestion du bien. La convention opérationnelle a été approuvée par le bureau du 29 novembre 2016.

Un protocole a également été conclu entre les partenaires publics de l'opération afin de définir les rôles de chacun, et de sécuriser l'opération.

## Protection des espaces naturels

L'EPF peut également intervenir de manière subsidiaire et en complémentarité avec d'autres acteurs du territoire pour la protection des espaces naturels et agricoles. Ainsi, deux conventions opérationnelles ont été conclues en 2016 avec le **Conservatoire du littoral**, pour assurer l'acquisition et la préservation de deux sites naturels dans les Côtes-d'Armor et dans le Morbihan.

### LANNION (22) – SECTEUR DE BEG LÉGUER



crédit epf

Le Conservatoire du littoral sollicite l'EPF pour mettre en œuvre une procédure d'acquisition (par voie d'expropriation si nécessaire) et assurer le portage des biens restant à acquérir sur le secteur du site naturel de la pointe de Beg Léguer, à Lannion.

Ce site remarquable, classé Natura 2000, est délimité par trois milieux distincts : l'estuaire du Léguer au sud, l'étendue maritime de la baie de Lannion à l'ouest et le petit massif dunaire de la vallée de Goas Lagorn au nord. Il s'étend sur 45 hectares dont un quart environ est d'ores et déjà la propriété du Conservatoire du littoral ou de la commune de Lannion. La maîtrise totale du périmètre permettra d'engager une action de restructuration écologique et paysagère du site et de lutter notamment contre son enrichissement. Un partenariat utile et efficace a ainsi été mis en place pour la protection du littoral breton.

## Un EPF pour tous les territoires

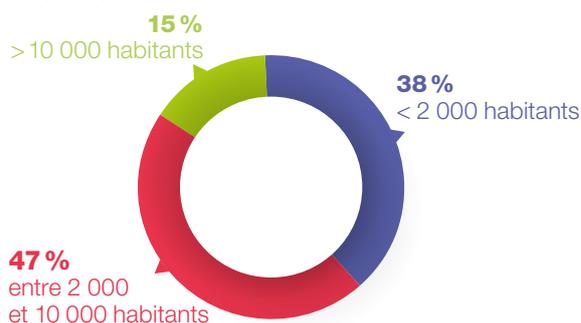
L'EPF a pour vocation d'intervenir sur l'ensemble de la Bretagne, au service des collectivités de toute taille et selon les spécificités de chaque territoire. Il mène ainsi des projets d'une grande diversité et adapte son accompagnement aux besoins locaux.

En 2016, 84 % des conventions approuvées, en nombre, concernent des communes de moins de 10 000 habitants. En montant, ce sont au contraire les conventions conclues avec les communes de plus de 10 000 habitants qui représentent 54 % des dépenses. Ce décalage, davantage marqué que les années précédentes s'explique par deux phéno-

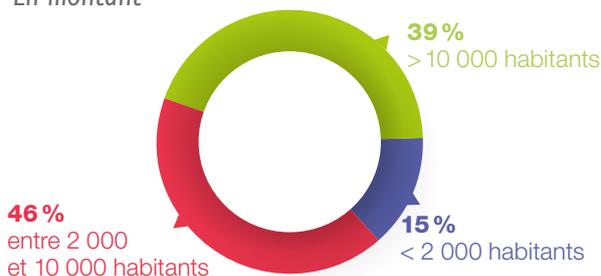
mènes : la multiplication de projets de moindre envergure sur les plus petites collectivités d'une part, et l'engagement sur quelques projets à fort enjeu financier sur les agglomérations et les métropoles, là où le prix du foncier est le plus élevé, d'autre part. Ainsi, en 2016, ont été approuvées les conventions relatives au site de l'Hôtel-Dieu à Rennes, au site Engie à Dinard, à la ZAC de la gare à Lorient ou au site de l'Hôtel-Dieu à Auray.

### Opérations 2010-2015 par taille de territoire

En nombre

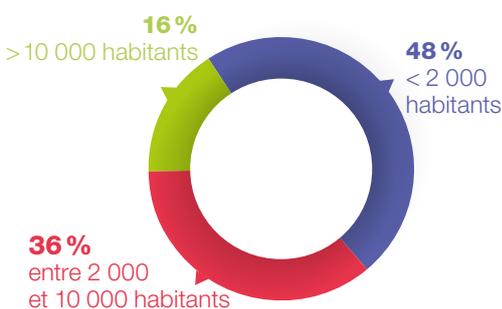


En montant

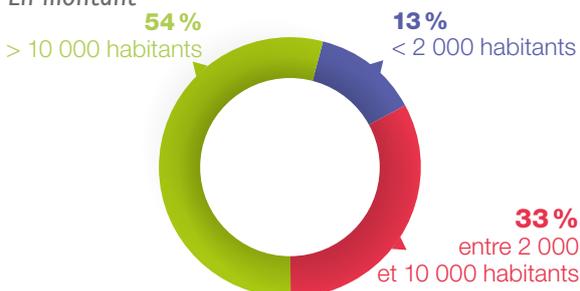


### Opérations 2016 par taille de territoire

En nombre



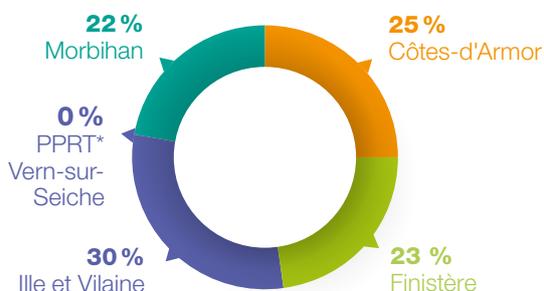
En montant



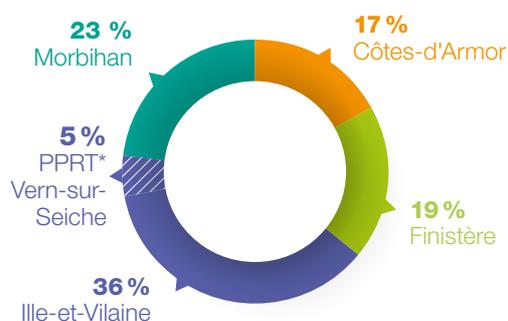
L'engagement financier conséquent que représentent ces quelques opérations impacte également la répartition des opérations par département.

### Opérations 2010-2015 par département

En nombre

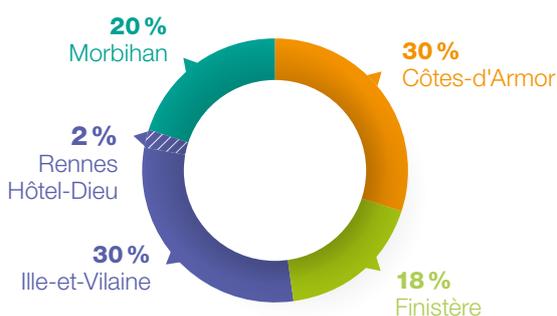


En montant

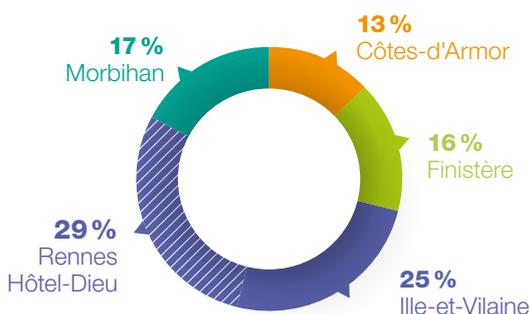


### Opérations 2016 par département

En nombre



En montant



\* Plan de prévention des risques technologiques

### UNE OPÉRATION EXCEPTIONNELLE EN MATIÈRE DE LOGEMENT : RENNES (35) – HÔTEL-DIEU

L'Hôtel-Dieu est un des sites du CHU de Rennes. Situé à proximité immédiate du centre-ville historique et d'une contenance totale de plus de 3 hectares, il est marqué par la présence d'un ensemble de bâtiments d'intérêt patrimonial fort.

Suite à la restructuration du CHU, la quasi-totalité des activités médicales a été transférée; seul l'Ehpad situé en bordure nord-ouest du site est voué à rester sur place.

Les réflexions sur le devenir de ce site se sont donc engagées entre l'hôpital et l'Agence régionale de santé d'une part, et la ville de Rennes d'autre part. Au regard de l'ampleur de l'opération, cette dernière a fait appel à l'EPF dont le bureau a approuvé la convention opérationnelle correspondante le 29 novembre 2016. Dans le cadre de cette convention, l'EPF a vocation à acquérir 2,7 hectares et à mener les travaux de dépollution/déconstruction des bâtiments périphériques. La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux sera réalisée par l'opérateur immobilier qui sera retenu. Fin 2016, la ville de Rennes, le CHU, l'EPF et la SEM Territoires et Développement ont choisi de lancer un appel à manifestation d'intérêt (AMI) auprès de plusieurs promoteurs-constructeurs afin d'affiner la programmation envisageable sur ce site. L'opération aura nécessairement une composante majeure en logements en mixité sociale, à laquelle sera associé un « attracteur ».

Au total, 300 à 400 logements pourraient être développés dans le cadre de cette seule opération, soit 28% du potentiel de logements de l'ensemble des conventions approuvées par l'EPF en 2016.

### YFFINIAC (22) – ANCIEN GARAGE



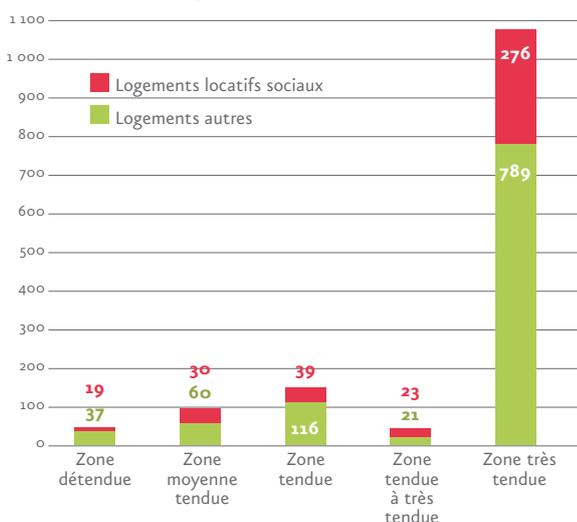
crédit epf

Yffiniac, commune de plus de 4 800 habitants située en périphérie de Saint-Brieuc, a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'un ancien garage dans son centre-ville. La réalisation d'un programme de dix logements locatifs sociaux est envisagée, permettant ainsi à la collectivité de répondre aux besoins de sa population. Des investigations seront menées sur le site afin de cibler les travaux de dépollution nécessaires. L'EPF accompagnera également la commune dans la réalisation d'une étude destinée à définir les conditions de faisabilité du projet.

## La production de logements en zones tendues

Si l'EPF intervient sur l'ensemble du territoire, il a pour mission prioritaire d'agir dans les zones où les besoins en logements sont les plus importants. Ainsi, en 2016, 65 % des conventions opérationnelles approuvées et 90 % des logements potentiels se situent sur des territoires dits tendus à très tendus.

### Répartition des logements par type de zone de tension



## MELESSE (35) – ALLÉE ROUGE CÔTE ET RUE DE MONTREUIL



crédit epf

La commune de Melesse (5 909 habitants), située à 11 km de Rennes, connaît depuis plusieurs années une augmentation constante de sa population. Soucieuse de répondre aux besoins croissants de ses habitants, elle s'est engagée dans une démarche de renouvellement urbain visant à créer de nouveaux logements et services.

Pour agir en ce sens, l'EPF et la municipalité ont conclu deux conventions opérationnelles durant l'année 2016. La première porte sur l'acquisition d'un ancien garage situé sur un foncier de 4 811 m<sup>2</sup> en centre-ville. Le projet consiste à créer une résidence seniors avec logements aidés ainsi qu'un espace commercial et de services. La seconde convention opérationnelle fait suite à la préemption, par l'EPF, d'une maison individuelle située au cœur d'un îlot que la commune souhaite restructurer et densifier; 26 logements dont 7 logements locatifs sociaux pourraient voir le jour sur ce second site.

## 1.3 MENER LES ACQUISITIONS

Par la signature d'une convention opérationnelle, l'EPF s'engage à mener toutes les procédures nécessaires à l'acquisition des biens : négociations avec les propriétaires, lien avec les notaires chargés de la rédaction des actes, relecture des clauses, procédure de préemption ou d'expropriation le cas échéant, etc.

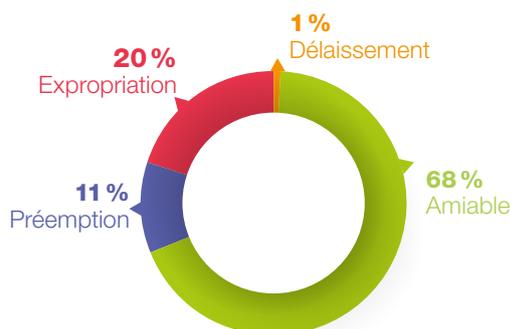
En 2016, l'Établissement public foncier de Bretagne a signé **100 actes d'acquisition** pour un montant de plus de 13 millions d'euros.

À l'image des conventions opérationnelles, ces acquisitions concernent très majoritairement des projets d'habitat ou mixtes, tant en nombre qu'en montant.

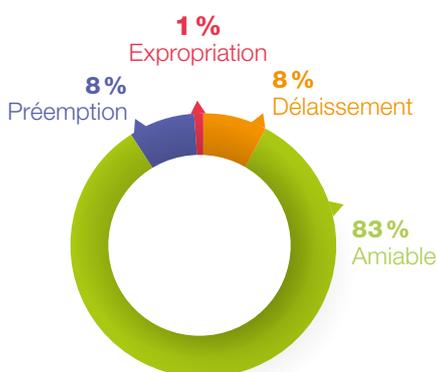
Sur le total des actes, 68 % ont été réalisés à l'amiable, représentant un montant de 10,89 millions d'euros. Notons que 20 acquisitions ont été menées sur la commune de Gâvres (56), dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Le morcellement des parcelles acquises, qui a nécessité une forte mobilisation des agents de l'EPF, explique le faible montant global de ces actes (0,09 million d'euros).

## Modalités d'acquisition 2016

En nombre d'actes



En montant



## PLURIEN (22) – VALLÉE DU PONT-PHILY

Déterminé à agir pour protéger l'environnement naturel de la vallée du Pont-Phily, le maire de la commune de Plurien (1 479 habitants) a décidé d'acquérir les parcelles situées le long des rives, incluses dans la trame verte et bleue du ScoT. Devant le grand nombre de propriétaires à contacter et la complexité des négociations à mener, la municipalité a signé en 2015 une convention opérationnelle avec l'EPF. Fin 2016, les trois premières parcelles ont été acquises par l'établissement, pour un total de 5 482 m<sup>2</sup>, contribuant ainsi à améliorer la continuité piétonne entre le centre de la commune et l'estuaire. Il s'agit de la première acquisition de l'EPF en matière de préservation des trames vertes et bleues.

## LORIENT (56) – GARE



crédit Abdrone/Artefacto

Lorient-Paris en moins de 3 heures, tel est le point de départ d'un grand chantier de renouvellement de la gare de Lorient, d'une entrée de ville et du cœur de l'agglomération. Ce programme comprend la création d'une nouvelle gare mais également l'aménagement de tout un quartier.

Pour ce faire, Lorient Agglomération a chargé l'EPF d'acquérir une partie du foncier nécessaire. En décembre 2016, le projet a connu une avancée certaine avec l'acquisition, par l'établissement public, d'emprises indispensables à la réalisation de l'opération, soit plus de 3 hectares de foncier ferroviaire acquis auprès de la SNCF ainsi que l'actuelle Poste qui sera réimplantée au sein de la nouvelle gare. Sur ces emprises stratégiques seront réalisés l'aménagement du parvis de la gare et des immeubles mêlant commerces, bureaux et logements.

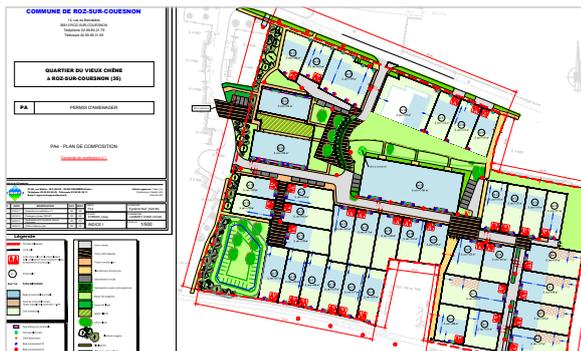
## VITRÉ (35) - FORUM DE LA TRÉMOILLE



crédit epf

En 2015, la ville de Vitré (17 751 habitants) a sollicité l'EPF pour l'acquisition d'une copropriété commerciale vieillissante, située en plein centre-ville. La collectivité envisage de construire sur le site un programme d'une centaine de logements et de services. En 2016, ce sont ainsi cinq nouveaux lots de la copropriété qui ont été acquis par l'EPF.

## ROZ-SUR-COUESNON (35) – CENTRE-BOURG



crédit TECAM Fougères

La commune de Roz-sur-Couesnon (1 032 habitants), située au cœur de la baie du Mont-Saint-Michel, connaît depuis plusieurs années un accroissement régulier de sa population. Afin de maîtriser son urbanisation, la collectivité a sollicité l'EPF en 2011 pour acquérir un ensemble foncier situé en entrée de bourg. Constitué de trois parcelles, ce foncier, jouxtant des parcelles déjà maîtrisées par la commune, permettra à terme la construction de 15 à 20 logements au sein d'une opération de lotissement communal plus vaste. En 2016, la dernière parcelle a été acquise par l'EPF, permettant au projet d'entrer dans sa phase opérationnelle. Les cessions, en faveur d'un bailleur social et de la commune, devraient intervenir début 2017.

## CLOHARS-CARNOËT (29) – CAPITAINES COOK



crédit epf

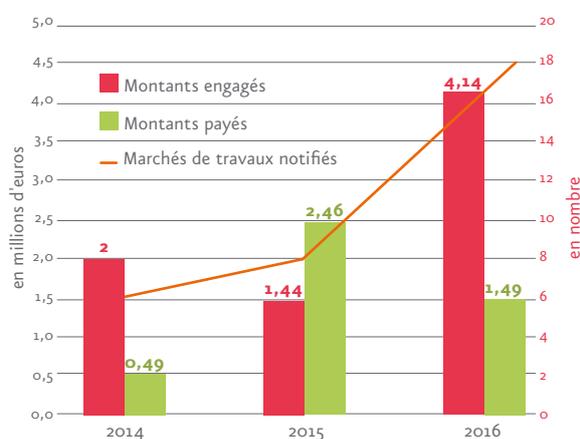
L'ancienne conserverie Capitaine Cook, aujourd'hui abandonnée sur le port de Doëlan, constitue un élément remarquable du patrimoine culturel breton. En 2011, la commune de Clohars-Carnoët (4 246 habitants) a sollicité l'EPF pour acheter cette friche industrielle de 8 261 m<sup>2</sup>. Après une première acquisition réalisée en 2012, la négociation des parcelles restantes s'est révélée difficile. Ce n'est qu'en 2016 que l'ensemble du site est devenu propriété de l'EPF, avec l'acquisition des deux dernières parcelles. Ce délai a été mis à profit par la commune pour la réalisation, en lien avec l'établissement public, d'études visant à vérifier la faisabilité du projet de reconversion du site en hôtel et résidence de tourisme, ainsi que pour la recherche de prospects.

## 1.4 RÉALISER LES TRAVAUX DE DÉPOLLUTION/DÉCONSTRUCTION

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

L'année 2016 se caractérise par une montée en puissance réelle de cette activité pour l'établissement et ses agents.

Évolution des marchés de travaux



En 2016 **18 marchés de travaux** ont ainsi été notifiés, représentant un engagement financier de plus de 4 millions d'euros (en autorisations d'engagement — AE);

Parmi ces travaux figure la phase 3 de la déconstruction de l'ancien hôpital Bodélio à Lorient (2,2 millions d'euros), qui sera réalisée en 2017.

Au total, ces marchés, ainsi que les marchés antérieurs non achevés, ont donné lieu à la réalisation de 1,5 million d'euros de crédits de paiement (CP) en 2016.

### DÉCONSTRUCTION DE BÂTIMENTS INDUSTRIELS EN GROUPEMENT DE COMMANDES AVEC LA COMMUNE DE LA CHÈZE (22)



crédit epf

En 2013, la commune de La Chèze (579 habitants) a sollicité l'EPF pour acquérir trois parcelles situées dans une ancienne zone d'activités. La collectivité envisage en effet la reconversion de ce site.

Deux bâtiments industriels, situés sur les 11 224 m<sup>2</sup> de foncier acquis par l'EPF, devaient être détruits, ainsi que deux bâtiments implantés sur un terrain voisin appartenant à la commune.

La conclusion d'un groupement de commandes a permis de mutualiser et de diminuer les coûts des travaux. Le chantier, comprenant le désamiantage, le déplombage et la destruction des bâtiments agroalimentaires, a démarré en juin 2016 pour s'achever en décembre 2016.

### RETIERS (35) – DÉCONSTRUCTION D'ANCIENS BÂTIMENTS D'HABITATION ET D'UNE ANCIENNE PORCHERIE



crédit epf

La commune de Retiers a sollicité l'EPF en 2013 pour acquérir une maison d'habitation et ses dépendances, situées sur une parcelle de 1 163 m<sup>2</sup> en plein cœur de bourg. La réalisation en 2015 d'une étude accompagnée et subventionnée par l'EPF a permis de fiabiliser la programmation de cette opération et de solliciter l'intervention d'un bailleur social.

Démarrés fin 2015, les travaux de déconstruction du bien, menés par l'établissement public se sont achevés en juin 2016. La revente du terrain, prévue en 2017, devrait permettre la réalisation de 12 logements et d'une surface commerciale.

## LORIENT (56) – TRAVAUX SUR LA ZAC DE LA GARE



crédit epf

Dans le cadre de la construction de sa nouvelle gare et de l'édification du quartier environnant, l'EPF a été sollicité par Lorient Agglomération pour porter une partie du foncier mais également pour y réaliser d'importants travaux de dépollution du site, à savoir :

- la dépollution de l'îlot C1C2: excavation, tri et stockage de 8 000 m<sup>2</sup> de terres;
- des travaux de curage et de désamiantage des anciens services fiscaux et du centre de tri de La Poste, qui permettent ainsi de préparer la démolition de ces bâtiments, programmée en 2017.

## MORLAIX (29) – QUARTIER DE LA GARE – DÉSAMIANTEMENT ET DÉCONSTRUCTION SÉLECTIVE DE BÂTIMENTS



crédit epf

Dans le cadre de l'aménagement du futur quartier de la gare de Morlaix, l'EPF a mené en 2016 les travaux de désamiantage, déplombage et déconstruction sélective de cinq bâtiments menaçant ruine. Ces travaux, débutés fin avril 2016, se sont poursuivis sur une durée de 13 semaines.

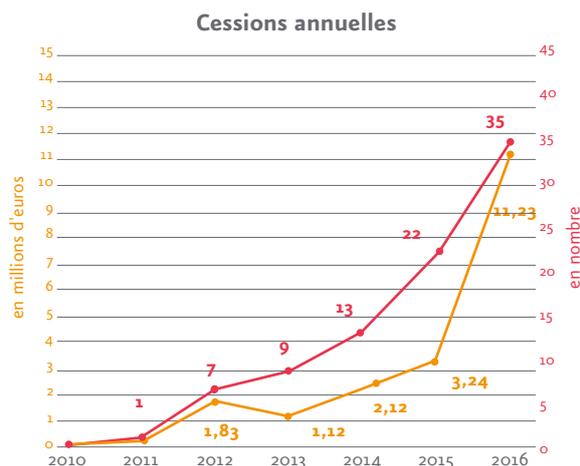
17 >

## 1.5 REVENDRE POUR CONCRÉTISER LES PROJETS

À l'issue de la durée de portage, l'EPF revend le bien pour permettre la réalisation d'un projet conforme aux engagements conventionnés. Cette revente s'effectue soit au profit de la collectivité, soit au profit d'un opérateur choisi par elle : bailleur social, aménageur, SEM...

En 2016, **35 cessions** ont été réalisées pour un montant global de 11,23 millions d'euros. Ce montant est en forte progression par rapport à 2015 et aux années précédentes.

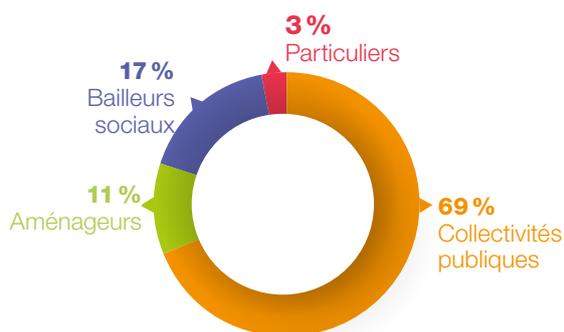
Cette progression est naturellement liée aux premières opérations arrivant en fin de portage, dont quelques-unes concernent des montants significatifs. À cela s'ajoute la réalisation de plusieurs cessions anticipées, en lien avec l'avancement des projets des collectivités.



La majeure partie de ces cessions est réalisée au profit des collectivités. Cependant, 2016 aura été marquée par un accroissement des cessions réalisées au profit des aménageurs et bailleurs sociaux (29 % contre 12 % sur la période 2010-2015), permettant ainsi aux collectivités de maîtriser leur projet avec un moindre impact sur leur budget.

## Cessions 2016 par type d'acquéreur

En nombre d'actes



## CLÉGUÉREC (56) – MAISON DE SANTÉ



crédit epf



crédit Architecture CAO

Commune dynamique du Centre Bretagne, Cléguérec (2 902 habitants) souhaitait créer sur son territoire une maison médicale ainsi qu'un programme de logements. En 2012, elle a conclu avec l'EPF une convention opérationnelle pour l'acquisition d'une friche en centre-bourg, composée d'une supérette, de deux garages et d'une station-service. Les travaux de dépollution et de déconstruction du site ont été réalisés par l'EPF, permettant la division du terrain de 5 800 m<sup>2</sup> et sa revente en trois étapes : 478 m<sup>2</sup> cédés au pharmacien pour construire sa nouvelle officine, 4 063 m<sup>2</sup> vendus à la commune pour la construction de la maison de santé. Et en 2016, 1 265 m<sup>2</sup> revendus à Lorient Habitat pour la réalisation de sept logements locatifs individuels. Cette dernière cession permet ainsi la finalisation de cette opération stratégique pour la commune.

## CANCALE (35) – RUE DU GÉNÉRAL DE GAULLE



crédit epf



crédit Kratt architectes pour Aiguillon Construction

Afin de créer de nouveaux logements sociaux, la commune de Cancale (5 200 habitants) a mandaté l'EPF pour acquérir, en centre-ville, un ancien garage reconverti en pizzeria. Acquis en 2012, le bien a été porté quatre ans par l'EPF, durant lesquels ont notamment été réalisés divers diagnostics techniques. En novembre 2016, le bien a été revendu au bailleur social Aiguillon Construction qui réalisera la déconstruction puis un programme de 28 logements.

## LAZ (29) – GRANDE RUE



crédit epf



crédit Finistère Habitat

Laz, commune de 693 habitants, a sollicité l'EPF en 2014 pour acquérir un foncier de 2 742 m<sup>2</sup> situé en plein cœur de bourg. Les maisons et hangars construits sur ces terrains étant en très mauvais état, la destruction des biens a été effectuée par l'EPF. Le foncier a été revendu en décembre 2016 à la commune : 727 m<sup>2</sup> seront mis à disposition du bailleur social Finistère Habitat pour la construction de trois logements sociaux ; le reliquat de foncier permettra la création de deux lots libres, revendus directement par la commune.



## 2 UNE STRATÉGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES

*Avec l'entrée en vigueur du PPI 2016-2020, l'EPF met en œuvre de nouveaux dispositifs d'intervention et renouvelle les conventions-cadres déclinant ses objectifs à l'échelle intercommunale. Parallèlement, l'établissement continue à s'investir dans la démarche centre-bourg et renforce ses outils et sa documentation technique au service de la sobriété foncière.*

## 2.1 L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU NOUVEAU PPI...

L'année 2016 a été marquée par l'entrée en vigueur du nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF et de l'application de ses critères et modalités d'intervention. Plusieurs nouveaux dispositifs ont ainsi été mis en œuvre pour la première fois, tels que la dispense de logements locatifs sociaux (LLS) sur les « petites opérations » ou les conventions de veille foncière.

Concernant les opérations de cinq logements ou moins, réalisées dans des territoires détendus sur lesquels la mobilisation des bailleurs sociaux s'avère difficile, l'EPF peut désormais dispenser la collectivité de réaliser des logements sociaux conventionnés.

Les **conventions de veille foncière** (CVF) permettent à une collectivité de disposer du temps nécessaire pour préciser le périmètre de sa sollicitation auprès de l'EPF, sans risquer de manquer une opportunité foncière ou immobilière durant cette période de réflexion.

### UN EXEMPLE DE DISPENSE D'ENGAGEMENT EN MATIÈRE DE LLS : SÉGLIEN (56) – DERNIER COMMERCE



crédit epf

Séglien est une petite commune rurale de 707 habitants, située au cœur de la Bretagne. À la suite de la fermeture de son commerce multiservices, la municipalité a développé en régie un point épicerie et dépôt de pain et, afin de relocaliser et pérenniser cette activité, a sollicité l'EPF pour acquérir un ancien commerce situé en centre-bourg. Ce bâtiment permet la création du commerce au rez-de-chaussée et d'un à deux logements à l'étage. Au vu de la taille de l'opération et des spécificités du marché immobilier local, la convention opérationnelle mise en place ne prévoit aucune obligation en matière de logements locatifs sociaux conventionnés. Cette dérogation, prévue par le PPI, permet de faciliter la réalisation d'opérations, même sur les territoires les plus détendus.

### UN EXEMPLE DE CVF : PLUMAUGAT (22) – RUE DE CAULNES



crédit epf

La commune de Plumaugat souhaite engager une réflexion spécifique sur la restructuration d'un îlot, en cœur de bourg, accueillant un certain nombre de biens en vente, de bâtis dégradés et de fonciers mutables. Une étude urbaine sera menée en partenariat avec l'EPF, intégrant la programmation du volet habitat et l'élaboration de scénarios d'aménagement. L'expertise amont de l'EPF en matière de dépollution/déconstruction sera mobilisable sur l'ensemble du périmètre d'étude. Souhaitant être réactive face aux opportunités foncières ou immobilières qui pourraient se présenter pendant cette période d'étude, la municipalité a conclu avec l'EPF une convention de veille foncière. Pendant deux ans, l'établissement public pourra, de manière exceptionnelle, acquérir pour le compte de la commune un bien en opportunité dans le périmètre de veille foncière identifié.

L'entrée en vigueur du deuxième PPI a également été l'occasion de réexaminer l'ensemble des conventions opérationnelles conclues entre 2010 et 2015 afin d'interroger le devenir des projets en sommeil depuis leur conventionnement. En concertation étroite avec les collectivités, ce sont ainsi 50 conventions, n'ayant donné lieu à aucune acquisition, qui ont été résiliées.

Cet examen des premières conventions s'est également traduit par la signature de 28 avenants, permettant d'accorder les modalités d'intervention de l'EPF avec les projets des collectivités, pour une incidence de 10,77 millions d'euros.

Au total, sur les 367 conventions opérationnelles approuvées fin 2016 par le bureau de l'EPF, 50 sont donc résiliées et 44 terminées ; **273 conventions** restent ainsi **actives** à ce jour, représentant un engagement financier pluriannuel d'environ 230 millions d'euros.

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

La stratégie d'intervention globale développée dans le PPI se décline 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 conclues entre l'EPF et les intercommunalités définissent les enjeux prioritaires

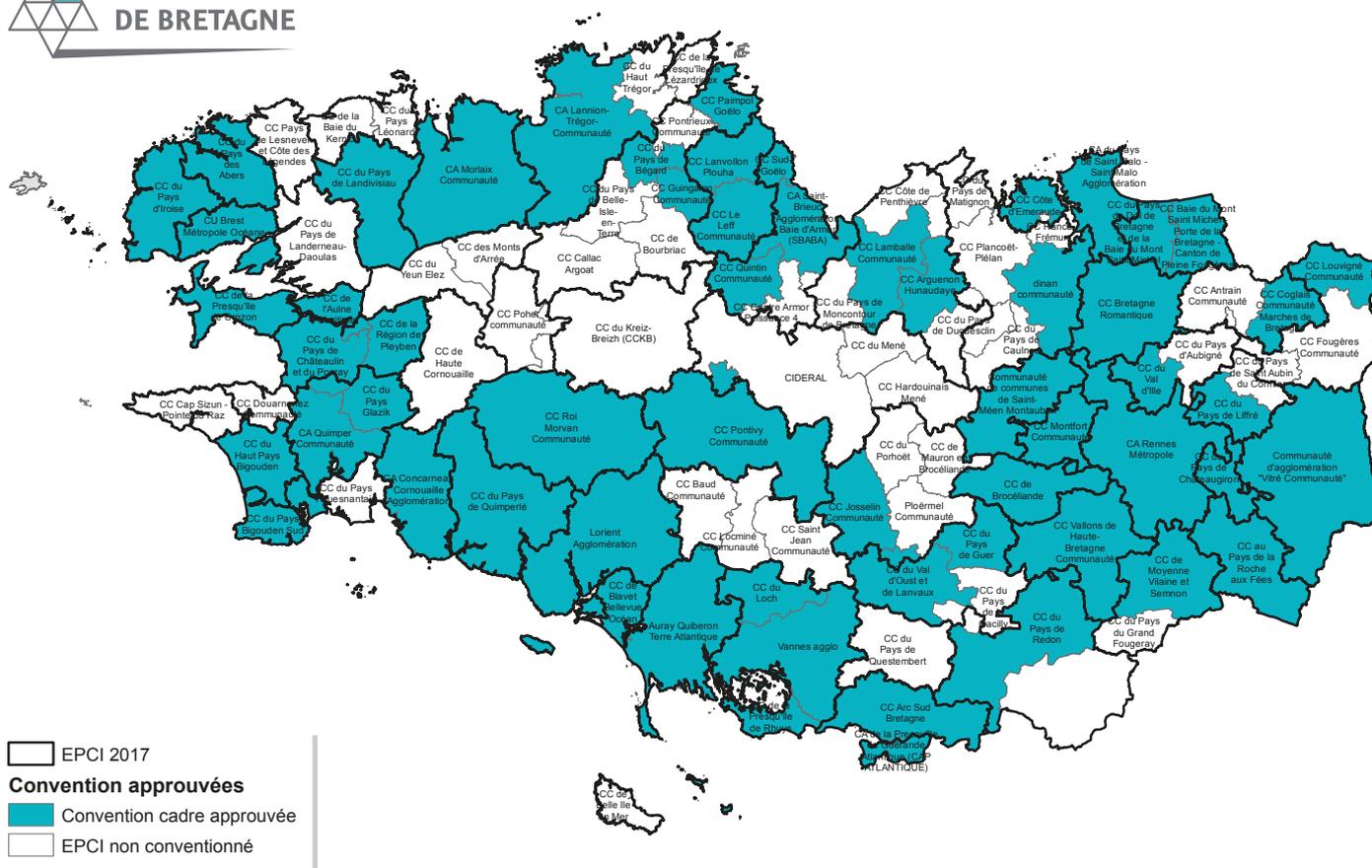
d'intervention sur le territoire et peuvent, le cas échéant, identifier des secteurs d'intervention.

Les changements de périmètres des EPCI, consécutifs aux décisions législatives, n'ont pas obéré les capacités de l'EPF Bretagne à accompagner les partenaires intercommunaux. Ce sont ainsi **58 nouvelles conventions-cadres** qui ont été approuvées en 2016, démontrant l'appropriation de cet outil par les collectivités bretonnes.



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE

### Les conventions-cadres



## Solidarité et renouvellement urbain (SRU)

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

À l'instar du préfet des Côtes-d'Armor pour les communes de Plérin et Perros-Guirec, le préfet du Morbihan a pris en 2015 un tel arrêté à l'encontre des communes de Caudan et Saint-Nolff. Il a ensuite délégué son droit de préemption à l'EPF et une convention-cadre formalisant ces engagements a été signée.

En 2016, deux conventions opérationnelles ont été signées entre l'État, l'EPF, les communes et EPCI concernés afin de définir les modalités concrètes d'intervention de l'EPF et celles de collaboration avec les collectivités concernées.

## Partenariats

L'ensemble des partenariats conclus sur la période 2010-2015 sont devenus caducs avec l'entrée en vigueur du nouveau PPI.

En 2015, **cinq partenariats** ont été redéfinis et approuvés par le conseil d'administration de l'EPF.

### - Chambre de commerce et d'industrie régionale

Entre l'EPF et la CCI  Bretagne, la collaboration redéfinie en 2016 s'articulera autour de quatre thèmes principaux : le renouvellement urbain et la revitalisation des centralités sous l'angle commercial, la restructuration et l'optimisation foncière des parcs et fonciers d'activités, la restructuration des friches, l'observation du foncier économique en Bretagne.

### - Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer)

La convention conclue en 2016 entre l'EPF et la Safer  vise à favoriser la complémentarité des deux acteurs dans la préservation des espaces naturels et agricoles. Cette complémentarité peut se concrétiser par l'échange d'informations ou la réalisation d'études d'impact par la Safer, mais également par la négociation, la gestion ou l'achat de biens pour le compte de l'autre partenaire.

### - Parc naturel régional d'Armorique

Couvrant 44 communes, le parc naturel régional d'Armorique (PNRA) agit pour conforter la richesse et l'originalité des éléments patrimoniaux qui fondent la qualité du cadre de vie des habitants de son territoire. La charte de partenariat signée en 2016 a pour objectif premier de faciliter l'échange d'informations et la recherche d'une intervention conjointe sur certains dossiers. L'EPF pourrait notamment être associé à une action expérimentale autour de la préservation des espaces boisés, engagée par la charte forestière de territoire élaborée par le PNRA.



### - Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres

Partageant un même objectif de préservation des espaces naturels aux côtés des collectivités territoriales, le Conservatoire du littoral et l'EPF ont redéfini leur partenariat pour développer leurs synergies.



La convention 2016-2020 leur permettra notamment de réaliser conjointement des opérations foncières importantes, en particulier dans le cadre de projets de reconquête paysagère, et de mutualiser leurs compétences.

Deux conventions opérationnelles ont déjà été conclues en 2016, relatives à l'acquisition de deux espaces naturels à protéger sur les communes de Quiberon (56) et Lannion (22).

### - L'association 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. La charte, conclue en 2016, définit les domaines de complémentarité des deux signataires :



- l'accompagnement des projets des collectivités dans le domaine de l'aménagement du foncier,
- l'animation du réseau et la réalisation d'actions de sensibilisation,
- la réalisation d'actions partenariales,
- la conception de publications ou documents.

## 2.3 LA POURSUITE DE LA DÉMARCHE CENTRE-BOURG

### La poursuite de l'accompagnement des communes

En 2016, l'EPF a poursuivi l'accompagnement des huit communes intégrées dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs. Cet accompagnement s'est traduit par de réelles avancées notamment sur les communes de Guingamp, Guerlesquin, Guéméné-sur-Scorff et Josselin.

#### - Guingamp (22) : signature de la convention de revitalisation

Depuis fin 2013, la ville de Guingamp et Guingamp Communauté sont engagées dans une démarche de revitalisation des centralités de leur territoire. Initialement mené via la démarche régionale expérimentale pilotée par l'EPF, cet engagement se poursuit aujourd'hui dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt national « Revitalisation des centres-bourgs », dont la commune et la communauté ont été lauréates fin 2014.

Une étude globale, lancée début 2015 et accompagnée par un grand nombre de partenaires parmi lesquels l'EPF, a permis d'élaborer un plan global d'actions définissant notamment les aides à délivrer en faveur du logement privé et les interventions possibles en termes d'aménagements publics ou de redynamisation commerciale.

La convention de revitalisation et de développement du territoire, signée le 2 décembre dernier par la commune de Guingamp, Guingamp Communauté, l'État, l'Anah, la Caisse des dépôts et l'EPF Bretagne, permet de mobiliser l'ensemble des partenaires, de préciser ces actions, et plus spécifiquement les aides financières mobilisables en termes d'habitat privé.



crédit Guingamp Communauté

L'EPF pourra ainsi être mobilisé, dans le cadre de ses critères d'intervention, pour mener à bien les interventions foncières nécessaires à cette revitalisation.

#### - Guerlesquin (29) : conclusion de l'étude de revitalisation du centre-bourg

Une étude partenariale pour la revitalisation du centre-ville de Guerlesquin a été engagée sous maîtrise d'ouvrage communale en juillet 2015.

L'année 2016 a été marquée, pour l'EPF, par la poursuite de l'accompagnement de cette démarche à travers le suivi des phases 2 (projet urbain), 3 (déclinaison projet bâti) et 4 (stratégie de mise en œuvre). L'étude s'est clôturée à l'occasion d'un « week-end revitalisation du centre-bourg » organisé les 24, 25 et 26 juin 2016, qui a permis à la commune et aux bureaux d'études de présenter les conclusions de l'étude à la population à l'occasion d'une réunion publique de restitution.

Cette réunion publique a été doublée, notamment, d'un salon de l'habitat organisé par la municipalité. À la suite de l'étude, les différents partenaires de la commune se sont à nouveau réunis le 11 octobre 2016 pour échanger autour de la mise en œuvre du projet de revitalisation du centre-bourg.

L'année 2017 sera consacrée à l'approfondissement des modalités de requalification du bâti vacant ou en vente du centre-bourg.



crédit mairie de Guerlesquin

## - Guémené-sur-Scorff (56)

Lancée en décembre 2015, l'étude de revitalisation a connu au cours de l'année 2016 le déroulement des phases de diagnostic sociologique, architectural, commercial et touristique du centre-bourg, ainsi que l'élaboration de premières hypothèses d'action. Dans le cadre d'une démarche voulue en forte concertation avec la population et les acteurs de la vie économique locale, plusieurs actions ont été menées : une enquête auprès de la jeunesse de Guémené et des alentours, un atelier participatif avec le conseil municipal, des entretiens avec les commerçants et les acteurs locaux ainsi qu'un questionnaire de satisfaction portant sur la fréquentation des commerces. En décembre 2016, une restitution des éléments recueillis a eu lieu devant le groupe de travail, et des orientations ont pu être dégagées. Le travail de proposition de scénarios et d'élaboration de pistes d'actions comprenant des faisabilités doit se poursuivre sur l'année 2017.

À l'image de l'opération réalisée en 2014 sur Josselin, c'est cette fois sur Guémené-sur-Scorff que les élèves architectes de l'atelier de master 1 et 2 de l'École nationale supérieure d'architecture de Bretagne (Ensab) ont travaillé, au travers d'une convention associant l'EPF, la commune, le CAUE et l'Ensab. L'objectif était d'apporter un nouveau regard sur ce territoire présentant un important enjeu de revitalisation ainsi qu'une identité patrimoniale forte. Cet exercice s'est déroulé en parallèle de l'étude pré-opérationnelle, permettant ainsi un échange constructif entre les professionnels et les étudiants. Les élèves architectes, après une phase d'observation et de diagnostic à l'échelle du bourg, ont élaboré des projets architecturaux portant sur 13 sites répartis sur cinq secteurs stratégiques. Ces travaux d'étudiants ont pour objectif de donner à voir le champ des possibles s'agissant de projets de construction ou de réhabilitation, de logements ou d'équipements, sans oublier l'espace public et



crédit epf

le paysage. La commune profite des panneaux et maquettes qui ont été produits, permettant notamment de montrer le potentiel de ces différents sites aux habitants ainsi qu'à d'éventuels porteurs de projet.

## - Josselin (56) : avancement du chantier pilote

Sur la commune de Josselin, l'année 2016 a principalement été consacrée à la réalisation des travaux de réhabilitation au sein du « chantier pilote ».

Ce chantier a permis d'étudier la faisabilité technique et financière de ce projet de transformation d'un ancien commerce et logement en mauvais état en une maison d'habitation située en cœur de ville. Il s'agit ainsi de mesurer toutes les difficultés que rencontrerait un particulier souhaitant s'engager dans une telle opération : financières, techniques, architecturales, réglementaires...

Cette expérimentation est menée conjointement par la commune de Josselin, la Capeb 56, le CAUE et l'EPF, qui a notamment assuré la négociation du bien.



crédit epf

## L'animation du réseau

L'année 2016 s'est également traduite par un renforcement des actions d'animation du réseau des collectivités investies dans une démarche de revitalisation des centres-bourgs, mais également de sensibilisation de celles souhaitant découvrir les outils et démarches avant de s'engager.

Ainsi, **deux journées d'échanges** ont été organisées à destination des communes engagées dans une démarche de revitalisation de leur centre-bourg. La première, qui s'est tenue à Guéméné-sur-Scorff (56) le 24 février 2016, a porté sur l'association des habitants et forces vives d'un territoire à une telle démarche. La deuxième, qui s'est déroulée le 18 octobre 2016 à Josselin (56), a permis d'aborder la question de la réhabilitation du bâti ancien.



Guéméné-sur-Scorff - crédit epf



Josselin - crédit epf

L'opération « **Ré-habiter les bourgs, 4 rendez-vous pour passer à l'action** » avait, quant à elle, pour objectif d'inciter, par la présentation d'opérations concrètes, de nouvelles collectivités à s'engager dans la revitalisation de leur centralité. Organisée en mars 2016 en partenariat avec l'association Bruded, elle a permis aux participants de visiter, au sein de chaque département, deux communes investies dans cette démarche. Les présentations des élus impliqués et de nombreux partenaires (CAUE, architectes, bailleurs sociaux) ont permis de répondre aux principales interrogations des participants et de faciliter le passage à l'action.



crédit Bruded

**L'organisation du colloque du 7 juin 2016** et de l'ensemble de ces manifestations a augmenté la visibilité de l'EPF en tant qu'acteur clé de la démarche de revitalisation du territoire. Cela s'est traduit par une augmentation du nombre d'interventions lors de colloques ou événements organisés au plan national autour de cette thématique.

## Les événements dans le réseau en 2016

Date	Organisateur	Objet	Lieu
21 avril 2016	Cerema Nord-Picardie	Séminaire « Habiter autrement les centres bourgs »	Arras
4 mai 2016	Fnau et Cité du patrimoine et de l'architecture	Colloque « Patrimoine territorial »	Paris
19 mai 2016	Association des EPFL	Stratégies foncières et reconquête des centres-bourgs et centres-villes	Clermont-Ferrand
8 juin 2016	Ademe	Les 3 <sup>es</sup> Rencontres nationales de l'urbanisme durable	Paris
5 octobre 2016	DREAL Centre	13 <sup>e</sup> Club régional pour la ville durable	Orléans
7 octobre 2016	AMF 29	Carrefour des communes sur le thème « Vie économique, enjeu social »	Brest
10 novembre 2016	Master ACT	Présentation de l'EPF et de la démarche centre-bourg devant les étudiants	Rennes
28 novembre 2016	Conseil départemental 29	AMI 29 sur la revitalisation des centres bourgs	Gouezec
29 novembre 2016	Cerema	Sols urbains vivants : connaître, aménager, restaurer	Paris
1 <sup>er</sup> décembre 2016	Agence locale de l'énergie	Planification territoriale et planification énergétique, ça s'articule!	Bordeaux
8 décembre 2016	Fédération des entreprises publiques locales	Reconquérir les centres-bourgs : comment ? avec qui ? avec quels moyens ?	Rennes



Intervention de l'EPF lors du Carrefour des communes organisé par l'Association des maire du Finistère - crédit AMF 29

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

En 2016, l'EPF a conçu et diffusé de nombreux outils et documents pour assister les collectivités dans leur politique foncière et la revitalisation de leur centre-bourg.

Ces outils sont disponibles sur le site internet : [www.epfbretagne.fr](http://www.epfbretagne.fr)

### La mallette du colloque

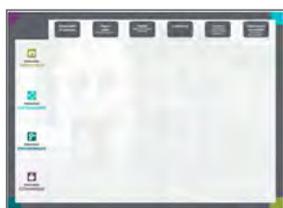
Le colloque du 7 juin 2016 a été l'occasion d'élaborer une mallette destinée à fournir à chaque participant des outils utiles pour mener une démarche de revitalisation d'un centre-bourg. Parmi les dix outils proposés par l'EPF et ses partenaires, trois ont été élaborés ou actualisés pour cette occasion.



- Le panorama des aides financières pour la revitalisation des centres-bourgs en Bretagne, actualisé en lien avec un grand nombre de partenaires (État, Anah, conseils départementaux...).



- Un recueil de cinq fiches sur les problématiques et outils spécifiques au commerce, élaboré en lien avec la CCI et reprenant notamment le témoignage d'élus.



- La présentation synthétique de l'étude sociologique menée sur l'attractivité des centres-bourgs, intégrant notamment les composantes de

la matrice permettant de définir les atouts et contraintes d'un territoire.

### Ré-habiter les bourgs : 13 retours d'expériences pour passer à l'action



À la suite du cycle de visites « Ré-habiter les centres-bourgs, 4 rendez-vous pour passer à l'action », un document a été élaboré par l'EPF et l'association Bruded pour présenter 13 retours d'expériences de communes menant une

démarche de revitalisation de leur centre-bourg/ville. Cet ouvrage, destiné à partager les connaissances, permettra aux élus de mieux appréhender les questions soulevées par ces démarches et de trouver des pistes d'actions au regard des spécificités de leur territoire.

### 30 questions sur la revitalisation des centres-bourgs en Bretagne

L'EPF et *Le Courrier des maires* se sont associés pour éditer, à l'issue du colloque du 7 juin 2016, un supplément au numéro de septembre/octobre 2016 intitulé « 30 questions sur la revitalisation des centres-bourgs en Bretagne », destiné à capitaliser et approfondir les principales thématiques développées lors du colloque. Ce document a été envoyé aux participants mais également aux communes et EPCI bretons, conseillers régionaux et départementaux.



## La poursuite de la mise à jour de la boîte à outils réglementaires



La boîte à outils réglementaires permet d'assister les élus et les techniciens sur les questions juridiques relatives à la maîtrise du foncier. Composée

de nombreuses fiches regroupées sous six thématiques (outils d'aménagement, de protection du foncier, financiers, de maîtrise de l'aménagement, mais aussi environnement et fiches plus générales), elle est conçue pour répondre à la rapidité de l'évolution des textes législatifs et de la jurisprudence.

En 2016, la mise à jour de ces fiches s'est poursuivie avec notamment l'actualisation des fiches « environnement » (ENV) et la création, en juin 2016, d'une nouvelle fiche consacrée à l'enquête publique environnementale.

Les fiches « aménagement » (AM) et certaines fiches « foncier » (FONC) ont également été complétées et mises à jour en octobre 2016.

## Demandes de valeurs foncières

Demande de valeurs foncières (DVF) est un service proposé par la Direction générale des finances publiques (DGFIP). Elle permet aux ayants droit (État, collectivités territoriales, établissements publics fonciers, agences d'urbanisme, etc.) de disposer des transactions immobilières intervenues sur un territoire. Cette connaissance des marchés représente un outil essentiel pour les acteurs locaux dans la conduite de leur politique foncière et immobilière.

L'EPF Bretagne est le référent régional du groupe national organisé pour échanger sur l'utilisation de DVF et en faciliter l'usage. À ce titre, il a organisé le 30 septembre 2016 une rencontre des utilisateurs locaux. Cela a permis à la trentaine de participants (collectivités, services de l'État, syndicat mixte du Scot, agences d'urbanisme, ADIL, etc.) d'échanger autour de leurs pratiques et de partager leur expérience de la donnée DVF.

## Gesipol

La démarche expérimentale DESTISOL est née d'un appel à projets de l'Ademe baptisé « Gesipo », auquel l'EPF a répondu au sein d'un groupement constitué de l'université de Lorraine (laboratoire Sols et Environnement lié à l'Inra), de l'entreprise SCE, du Cerema et de l'Epamsa. Il s'agit d'un projet de recherche ayant pour ambition de déterminer si, en l'état actuel des connaissances scientifiques, il est possible d'appréhender, de façon simplifiée, les différentes fonctionnalités du sol et les services écosystémiques rendus afin d'aider à la programmation et aux études pré-opérationnelles.

Le projet est entré dans sa phase opérationnelle au cours de l'année 2016 avec, notamment, une campagne de sondages menée sur le site de Nod Huel à Lannion à la fin du mois de janvier. Il s'agit d'un site d'intervention de l'EPF, où l'impact de la pollution détecté initialement avait remis en cause la programmation envisagée.

À terme, DESTISOL vise à proposer proposer une démarche permettant un processus itératif entre l'élaboration du schéma d'aménagement d'un secteur donné et les investigations à mener, notamment en termes de détection de la pollution présente sur le site. Le rôle de l'EPF, en dehors d'avoir proposé un terrain d'expérimentation, est de porter la parole des collectivités et de faire part de son expérience quand il s'agit d'accompagner l'élaboration d'un schéma d'aménagement sur un site potentiellement impacté par une pollution.



# 3 L'ÉTABLISSEMENT EN 2016

*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.*

## 3.1 GOUVERNANCE : UN NOUVEAU PRÉSIDENT ET UN CA PARTIELLEMENT RENOUVÉLÉ

### La nouvelle composition du CA

À la suite des élections régionales de décembre 2015, le conseil d'administration (CA) de l'EPF a été partiellement renouvelé. Un nouveau président a été élu lors de la séance du 23 février 2016 : M. Dominique RAMARD, conseiller régional à la transition énergétique et maire de la commune de Saint-Juvat (22).

À l'occasion de cette séance, trois nouveaux vice-présidents issus du Conseil régional ont également été élus : Mme Laurence FORTIN, Mme Mona BRAS et M. Stéphane de SALLIER DUPIN.



crédit epf

Collectivité/organisme/EPCI	Titulaire	Suppléant
<b>Région Bretagne</b>	<b>M. Dominique RAMARD</b>	<b>Mme Sylvaine VULPIANI</b>
Région Bretagne	M. Olivier ALLAIN	Mme Nicole LE PEIH
Région Bretagne	M. Sébastien SÉMERIL	M. André CROCCQ
Région Bretagne	M. Loïg CHESNAIS-GIRARD	M. Alain LE QUELLEC
Région Bretagne	M. Gérard LAHELLEC	M. Paul MOLAC
Région Bretagne	Mme Laurence FORTIN	M. Philippe HERCOUËT
Région Bretagne	M. Stéphane PERRIN	M. Thierry BURLLOT
Région Bretagne	Mme Claire GUINEMER	Mme Sylvie GUIGNARD
Région Bretagne	Mme Mona BRAS	M. Raymond LE BRAZIDEC
Région Bretagne	M. Patrick LE DIFFON	Mme Martine TISON
Région Bretagne	M. Bertrand IRAGNE	Mme Catherine BLEIN
Région Bretagne	M. Stéphane de SALLIER DUPIN	Mme Delphine DAVID
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	Mme Nathalie SARRABEZOLLES
Conseil départemental du Finistère	M. Stéphane PÉRON	Mme Armelle HURUGUEN
Conseil départemental du Finistère	M. Didier GUILLON	M. Pierre OGOR
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 GUYONVARCH	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

Collectivité/organisme/EPCI	Titulaire	Suppléant
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	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	M. Jean-Edmond COATRIEUX

Président	Membres du bureau
-----------	-------------------

## 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 2016, le conseil d'administration s'est réuni à trois reprises.

Au cours de chaque conseil d'administration, un focus a également été réalisé sur un pan opérationnel de l'activité de l'EPF : la gestion des travaux de dépollution et de déconstruction, les opérations achevées ou en cours d'achèvement... L'objectif est de permettre à chaque administrateur de mieux percevoir les modalités d'intervention de l'EPF et l'intérêt de son action.

Dates du CA	Ordre du jour
CA du 23 février 2016	Élection du président et de trois vice-présidents Compte financier Adoption de 14 conventions-cadres Conventions de partenariat avec le Conservatoire du littoral DUP Cesson-Sévigné – enquête parcellaire
CA du 21 juin 2016	Adoption de 26 conventions-cadres 3 demandes de déclaration d'utilité publique (DUP) Adoption d'une convention opérationnelle Convention de partenariat avec la CCI Bretagne
CA du 29 novembre 2016	Budget rectificatif 2016 Adoption de la TSE et du budget 2017 Adoption de 18 conventions-cadres Convention de partenariat avec le PNRA, la Safer et l'association Bruded

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 conven-

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

Au cours de l'année 2016, le bureau s'est réuni à cinq reprises.

Date	Dossiers soumis au bureau
8 mars 2016	12 conventions opérationnelles dont 2 sur « communes SRU » 7 avenants 3 conventions de veille foncière 1 délibération approuvant l'application du dispositif de minoration 1 délibération d'abandon de conventions non signées 6 résiliations de conventions signées
26 avril 2016	3 conventions opérationnelles 3 avenants 1 convention de veille foncière 1 délibération d'abandon de conventions non signées 14 résiliations de conventions signées
21 juin 2016	9 conventions opérationnelles + une rectification de délibération 2 conventions opérationnelles avec le Conservatoire du littoral 4 avenants 3 conventions de veille foncière 1 délibération approuvant l'application du dispositif de minoration 1 délibération d'abandon de conventions non signées 2 résiliations de conventions signées
27 septembre 2016	8 conventions opérationnelles 8 avenants 1 convention de veille foncière 2 résiliations de conventions signées
29 novembre 2016	10 conventions opérationnelles 2 conventions de veille foncière 6 avenants 2 délibérations approuvant l'application du dispositif de minoration 1 délibération d'abandon de conventions non signées

## 3.2 LA SITUATION FINANCIÈRE

La situation financière de l'EPF s'inscrit dans la trajectoire tracée par le PPI 2016-2020 et demeure dans une phase de montée en puissance des flux financiers de l'établissement. Compte tenu à la fois du démarrage de son activité en 2010 et des durées de portage pratiquées (cinq voire dix ans), les flux entrants (acquisitions foncières, travaux, frais de gestion) demeurent plus importants que les flux sortants (cessions), et le stock foncier continue de progresser.

Durant cette phase, la taxe spéciale d'équipement (TSE) apparaît comme la principale source de financement. C'est également cette taxe qui permet à l'EPF de mettre en place de nouveaux dispositifs incitatifs en matière de renouvellement urbain, tels que la minoration du coût des travaux de dépollution/déconstruction prévue par le PPI 2016-2020. Ainsi, fin 2016, le dispositif de minoration est susceptible d'être appliqué sur une trentaine d'opérations et d'engendrer une perte de recettes au moment des cessions futures d'un montant total estimé à environ 1,5 million d'euros. Ses effets sont donc quasi nuls sur l'année 2016.

Au-delà de ces perspectives pluriannuelles, 2016 aura été particulièrement marquée par l'augmentation plus importante que prévue des produits issus des cessions au sein du résultat et la part croissante des travaux dans la composition du stock foncier.

### Le compte de résultat simplifié

Le résultat 2016 s'élève à 16,99 millions d'euros et se décompose ainsi :

*en millions d'euros*

<b>Produits</b>	<b>31,74</b>
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>31,74</b>
TSE	20,13
Cessions foncières	11,20
Subventions	0,27
Autres produits	0,14
<b>Produits financiers</b>	<b>-</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>-</b>
<b>Charges</b>	<b>19,95</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>19,95</b>
Charges opérationnelles stockées	16,40
Charges opérationnelles autres	0,49
Frais de structure (personnel et fonctionnement courant)	2,60
Impôts et taxes	0,12
Dotations aux amortissements et provisions	0,34
<b>Charges financières</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>
Variation des stocks	-5,20
<b>Résultat</b>	<b>16,99</b>

- Les produits représentent 31,74 millions d'euros. La TSE demeure le principal produit mais ne représente plus que 63 % du total (contre 85 % en 2015), tandis que les cessions augmentent jusqu'à représenter 35 % du total (contre 14 % en 2015).
- Les charges d'exploitation (hors variation des stocks) représentent 19,95 millions d'euros, dont 85 % consacrés à l'activité opérationnelle.

La plupart des charges opérationnelles sont stockées (acquisitions foncières, impôts fonciers, frais de gestion, travaux) et ont donc vocation à être refacturées via les cessions.

- Le delta entre les produits et les charges liés à l'activité opérationnelle stockée est ensuite neutralisé par la variation des stocks qui représente -5,2 millions d'euros (= cessions foncières - charges opérationnelles stockées).

## Bilan simplifié

en millions d'euros

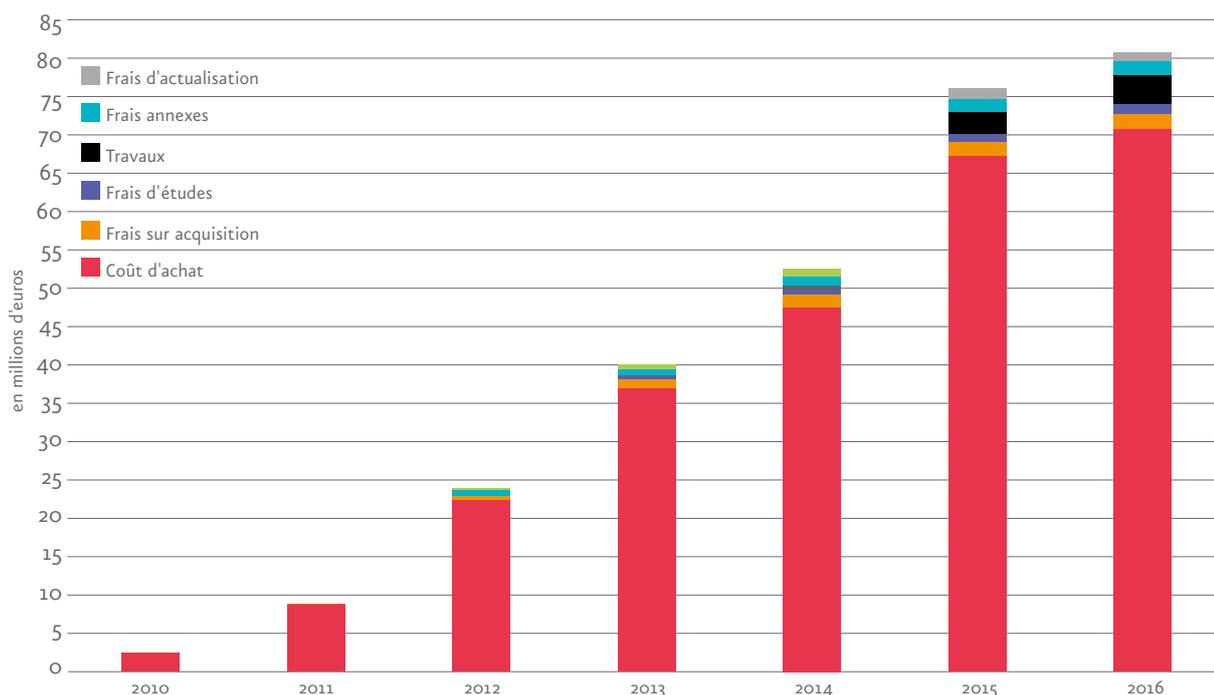
Actif	109,28	Passif	109,28
Actif immobilisé	0,28	Capitaux propres	104,75
Immobilisations incorporelles	0,1	Report à nouveau	87,76
Immobilisations corporelles	0,18	Résultat de l'exercice	16,99
Actif circulant	109	Dettes	4,53
<b>Stock foncier</b>	<b>80,56</b>	Dettes financières	1,66
Autres créances	8,25	Dettes fournisseurs	1,53
Disponibilités	20,18	Dettes fiscales et sociales	0,31
Charges constatées d'avance	0,01	Produits constatés d'avance	1,03

Le bilan fait ressortir un stock foncier de **80,56 millions d'euros**, en progression de 7 % par rapport à 2015.

Ce stock est principalement composé du coût d'acquisition des biens portés. Son évolution

montre cependant la part croissante des travaux, en lien avec le lancement d'un nombre de chantiers de dépollution/déconstruction de plus en plus important comme évoqué en première partie.

### Évolution du stock foncier



## 3.3 L'ÉQUIPE : DE NOUVEAUX VISAGES, DE NOUVELLES MISSIONS

Outre la directrice générale et l'agent comptable, l'équipe de l'EPF comprend 27 salariés fin 2016.

L'effectif a été renforcé au cours de l'année, notamment pour faire face à la part croissante que représentent les travaux et la gestion du patrimoine dans l'activité de l'établissement. Une cellule spécifique a ainsi été créée en juin 2016 au sein de la direction des opérations pour assurer le suivi opérationnel de ces chantiers. M. Geoffrey RIMBERT, initialement chargé des marchés publics, a rejoint cette cellule en juillet.

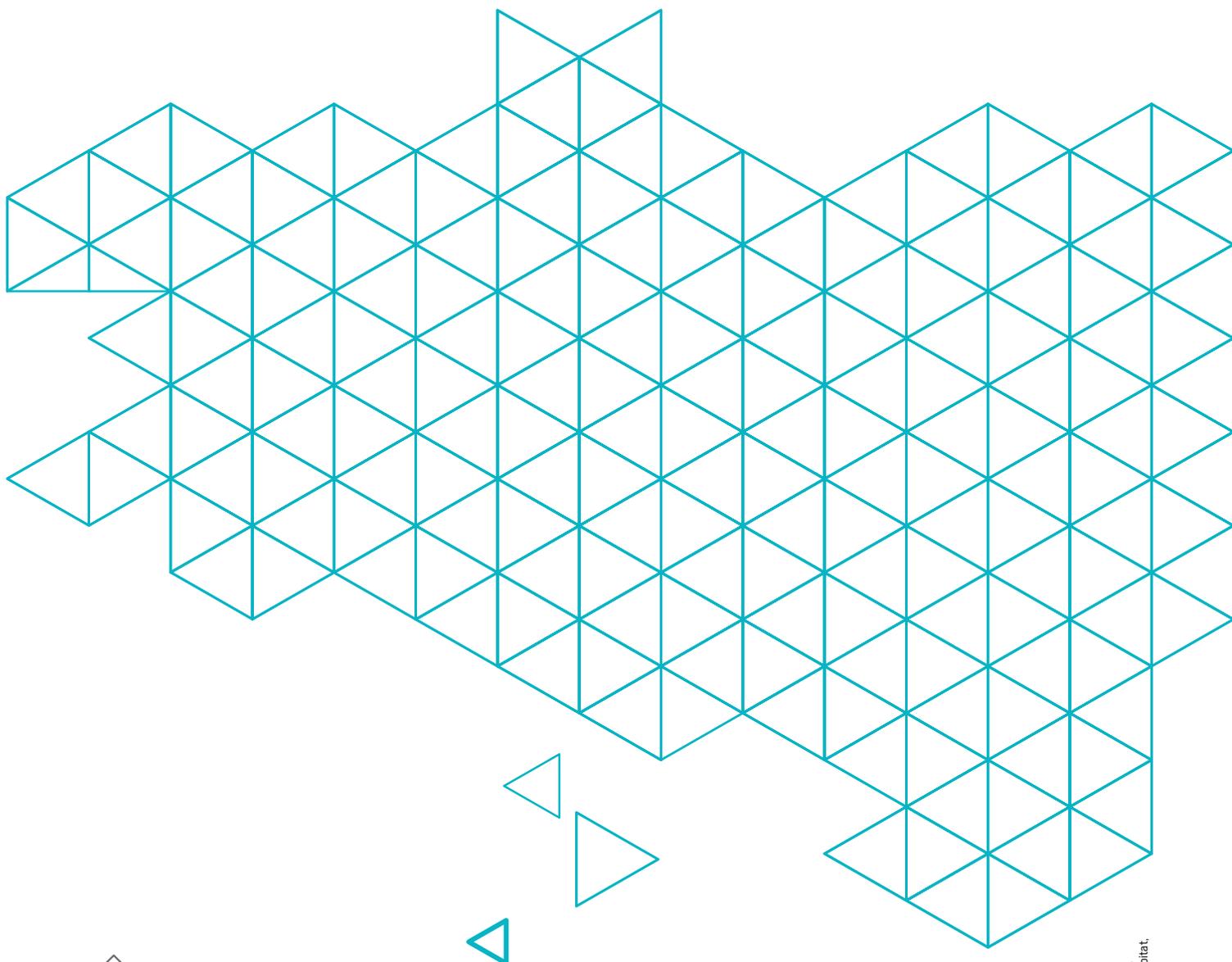
Parallèlement, M. Romain CAVÉ a été recruté comme responsable des marchés publics, et Mme Laurianne COLZON comme assistante de gestion financière pour notamment renforcer le suivi administratif et financier de ces marchés.

Un nouvel opérateur foncier, M. Grégoire HUVER, a également été recruté en 2016 pour appuyer l'équipe de la direction des opérations déjà en place.

### ORGANIGRAMME DE L'EPFB







**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 95

contact@epfbretagne.fr

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

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

Crédits photos : © Shutterstock, EPF Bretagne, Agence Croslard architectes urbanistes, Tristan la Prellie architecte, Abbrione/Arterfacto, TECAM Fougères, Architecture CAO, Kratt architectes pour Agullon Construction, Finistère Habitat, Guingamp Communauté, Mairie de Guerlesquin, Bruded, A MF 29.