

Rapport d'activité 2019



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

SOMMAIRE

01.

LA VIE DE L'EPF

10 ANS DÉJÀ!	6
VERS UN NOUVEAU PPI	8
CENTRALITÉS	10
LA POURSUITE DU TRAVAIL PARTENARIAL	12

02.

L'ACTIVITÉ DE L'EPF

ACCOMPAGNER	18
AGIR	20
Qu'est-ce qu'une convention opérationnelle?	20
L'EPF Bretagne signe sa 500 ^e convention opérationnelle	22
Le 1 000 ^e acte de l'EPF signé	23
Réhabiliter les friches	28
GOUVERNANCE	31

03.

CAHIER D'OPÉRATIONS

ÉTUDIER AVANT D'AGIR	36
RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE	37
REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS	39
REVENTE À UN BAILLEUR	40
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	41
AGIR EN SECTEUR PPRI	42
DES OUTILS JURIDIQUES AU SERVICE DES COMMUNES	43
AU SERVICE DE LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE	44
ESPACES NATURELS	46

Éditorial

En 2019, comme les années précédentes, l'EPF Bretagne a pu poursuivre ses actions menées avec ses partenaires et les territoires, permettant de créer une communauté du foncier responsable en Bretagne.

Le foncier est une denrée rare ; artificialisé, il devient non renouvelable. Le foncier est pourtant le support pour la biodiversité, pour des activités humaines génératrices du bien manger, du bien loger, du bien vivre. Les sols sont un bien commun, qu'il nous faut bien gérer.

Mais pour cela, c'est l'ensemble des acteurs publics comme privés qui doivent agir ensemble. Cette prise de conscience progresse année après année. Les documents d'urbanisme des collectivités locales restreignent un usage dispendieux de la terre, les formes urbaines évoluent pour proposer des habitations économes en tout point, les citoyens modifient leurs aspirations.

C'est bien une chaîne vertueuse que nous construisons depuis plusieurs années.

2019 aura été pour nous l'occasion de fêter les 10 ans de l'Établissement. Cet anniversaire fut le point de lancement de la réflexion partenariale pour l'élaboration de notre troisième programme pluriannuel d'intervention (PPI). C'est dans une démarche participative, associant collectivités, services de l'État et milieux professionnels, que se sont engagés les premiers groupes de travail.

Mais 2019, c'est aussi la 500^e convention opérationnelle, le 1 000^e acte, 84 conventions pour un montant d'action foncière future d'environ 42 M€ ou 27 marchés de travaux de déconstruction-dépollution.



Les sols sont un bien commun, qu'il nous faut bien gérer

C'est aussi le second appel à candidatures « Dynamisme des centralités en Bretagne » qui a amené 70 nouvelles communes dans la démarche de redynamisation de leur centre-bourg ou centre-ville. Cette démarche partenariale, associée au dispositif national « Action Cœur de ville », vise à engager un mouvement commun privilégiant le renouvellement urbain à l'extension. C'est exigeant, complexe. Mais c'est la justification de l'action publique qui s'attache à traiter ce qui est compliqué pour offrir les conditions d'un mieux vivre ensemble.

Le monde de demain ne peut pas se construire avec les recettes d'hier. La sobriété environnementale doit être la clé de voûte d'un nouveau mode de développement, plus résilient, moins vulnérable.

Nous avons cette obligation. C'est ce à quoi nous nous engageons chaque jour, avec toute l'équipe de l'EPF Bretagne, administrateurs et techniciens, avec détermination.



Engager un mouvement commun privilégiant le renouvellement urbain à l'extension



Dominique RAMARD
Président

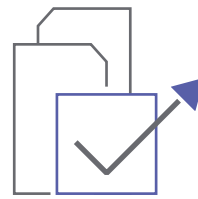


Carole CONTAMINE
Directrice générale

CHIFFRES CLÉS 2019

95 %

DES EPCI EN
CONVENTION-CADRE



132

ACTES D'ACQUISITION

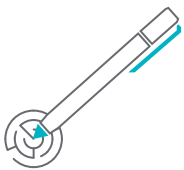
84

NOUVELLES
CONVENTIONS
OPÉRATIONNELLES
POUR UN MONTANT
DE 42 M€



56

ACTES DE CESSION



LE 1 000^e

ACTE A ÉTÉ SIGNÉ
COURANT 2019



27

NOUVELLES ÉTUDES



UN POTENTIEL DE

1 059 LOGEMENTS

27

MARCHÉS DE TRAVAUX
NOTIFIÉS
POUR 4 M€

78

CONVENTIONS
CONCERNENT
LA THÉMATIQUE
« LOGEMENT »

LE STOCK FONCIER
S'ÉTABLIT À

134 M€



1 LA VIE DE L'EPF

10
ans

10 ANS DÉJÀ !

C'est sous le soleil de Guingamp que 200 élus, services et partenaires se sont rassemblés le 10 juillet 2019 pour souffler les dix bougies de l'Établissement public foncier de Bretagne.

S'il y a dix ans, la question de l'habitat et de son développement en avait motivé la création, **l'EPF Bretagne a su innover et convaincre ses partenaires d'engager son action publique en direction des centralités.**

Dans le beau théâtre du Champ au Roy, quelques chiffres clés de l'activité sur ces dix dernières années ont tout d'abord été présentés.

Ensuite, deux tables rondes se sont succédé, non pas pour évoquer les réalisations passées mais pour **se projeter sur les nouveaux défis de l'action foncière en Bretagne.** Des intervenants aux parcours divers et représentatifs de notre quotidien partenarial ont permis des débats de qualité et ouvrant de nouvelles pistes de travail.

La mixité sociale et des fonctions des centres-bourgs, le zéro consommation foncière et la bataille de conviction à mener en direction des habitants, la reconquête des friches et la création d'un modèle économique pérenne ou la renaturation ont jalonné les interventions de l'après-midi.

Ce fut ensuite un dialogue fécond entre Philippe Mazenc, Sgar Bretagne, et Loïg Chesnais-Girard, président de la Région Bretagne, qui a conclu la journée.

Pour l'État comme pour la Région, l'EPF est devenu un outil commun, un **outil au service des complexités** qui participe à cet effort nécessaire pour faire de la sobriété foncière le centre de toutes les préoccupations des collectivités bretonnes.

Le foncier est un bien commun et son artificialisation un mauvais coup porté aux générations futures. Chaque collectivité a une part de la solution mais il faudra trouver des dispositifs financiers de solidarité pour **consolider les efforts du renouvellement urbain durablement.**

Aucune solution ne naîtra d'elle-même et pour le président du Conseil régional Loïg Chesnais-Girard, « **il faut continuer à innover ensemble** ».

Un beau message à suivre pour les dix prochaines années de l'EPF et son futur programme pluriannuel d'intervention !



200 élus, services et partenaires étaient présents pour les 10 ans de l'EPF



- ▶ Objectif zéro artificialisation des sols : comment demain ?
- ▶ Annie BRAS-DENIS, Maire de Ploouaret (22)
- ▶ Gilles GAL, Directeur général de l'EPF Normandie
- ▶ Michaël QUÉRNÉZ, Maire de Quimperle
- ▶ Dominique RAMARD, Président de l'EPF Bretagne

Les intervenants de la première table ronde ont échangé sur la redynamisation des centralités

La seconde table ronde a exploré le thème de l'objectif « zéro artificialisation nette »

VERS UN NOUVEAU PPI

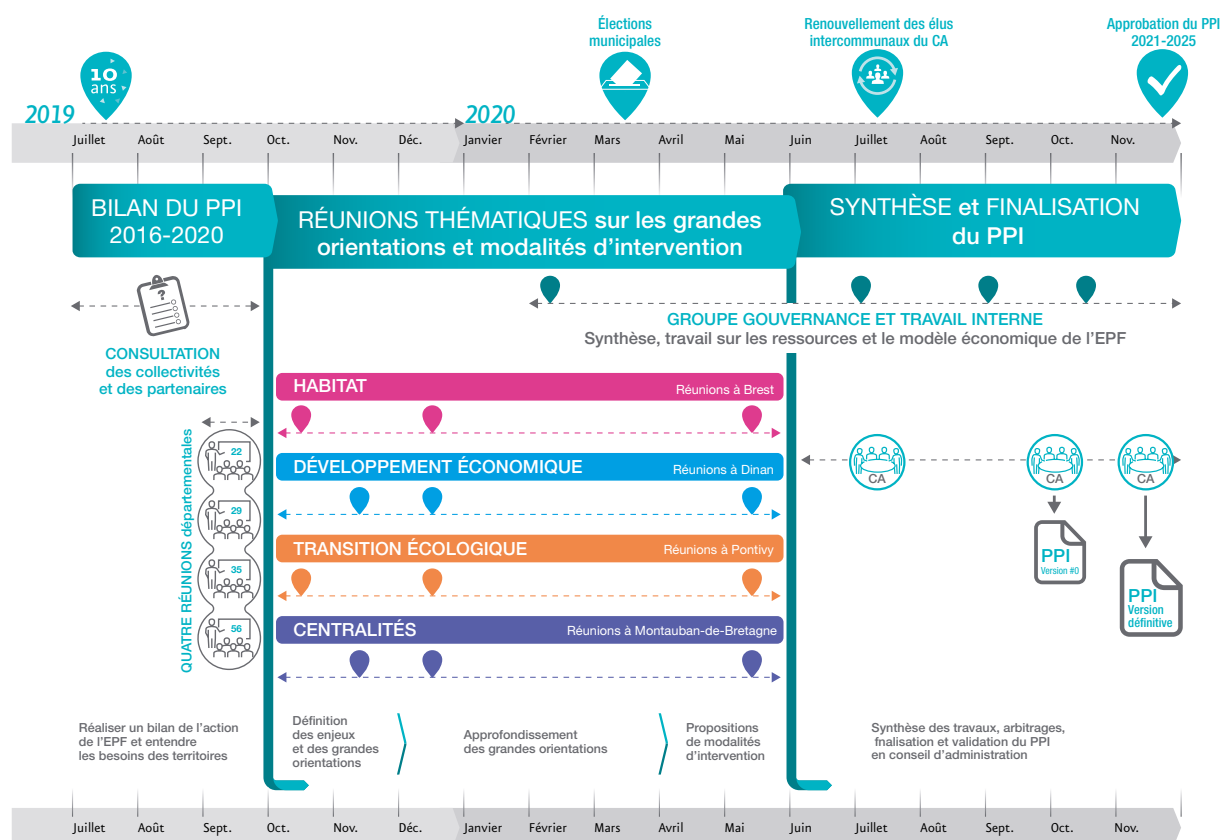
Document stratégique dont se dote chaque EPF pour une durée générale de cinq ans, le programme pluriannuel d'intervention (PPI) est essentiel dans la vie de l'Établissement. Son élaboration doit tenir compte des orientations stratégiques de l'État mais également des priorités énoncées dans les documents stratégiques des collectivités (schémas, Scot, PLH...).

La période de préparation du troisième PPI 2021-2025 de l'EPF Bretagne s'est ouverte dès le mois de juillet 2019. À la faveur des nombreuses collaborations nouées lors des deux premiers PPI, la démarche se veut participative. Elle associe ainsi, à chaque étape du processus, collectivités et partenaires du territoire.

La première étape a été d'établir le bilan opérationnel et financier de l'action de l'EPF Bretagne lors de la période 2016-2020 afin de tirer les enseignements des besoins et attentes des collectivités partenaires, des difficultés rencontrées et donc des pistes de réflexion à engager.

Une consultation en ligne a ensuite été lancée, en juillet 2019, afin de comparer cette première analyse avec les retours adressés par les collectivités et partenaires de l'EPF Bretagne. Ces derniers ont ainsi été interrogés sur les critères d'intervention de l'Établissement, ses modalités d'action et les évolutions éventuelles à envisager. Au final, 120 réponses ont été obtenues dont 54 % provenant d'élus locaux. Dans un second temps, quatre réunions départementales ont été organisées en septembre 2019.

De Châteaulin (29) à La Méaugon (22), de Vitré (35) à Locminé (56), ce sont près d'une centaine de participants (élus, techniciens, services de l'État, partenaires) qui ont pu engager un riche débat sur le foncier et le rôle de l'EPF Bretagne dans le cadre de son prochain programme pluriannuel.





Quatre réunions de bilan de l'action de l'EPF ont eu lieu : une par département breton

Tous les acteurs de l'aménagement ont été conviés aux réunions de travail



Retours d'expérience, propositions, échanges de données... les réunions ont permis d'engager de nouvelles réflexions

	PROBLEMATIQUE PRINCIPALES SPECIFIQUES OBJECTIF	ACTEURS PRESENTS DANS CE DOMAINE AVEC QUI TRAVAILER	APPORT INGENIERIE	APPORT PORTAGE FONCIER	APPORT MO DECONSTRUCTION / DEPOLLUTION	APPORT AUTRES	QUANTITE DE SOLICITATIONS POUR L'EPF	MOYENS REQUIS (HUMAINS, FINANCIERS, DUREE PORTAGE...)	COMMENTAIRES (MODALITES, BUDGETS A EXTRA, FORMULE EVALUATION...)	PROPOSITION DE PRIORISATION
PPRT	[Sticky note]	[Sticky note]	[Sticky note]	[Sticky note]			[Sticky note]		[Sticky note]	
INONDATION		[Sticky note]	[Sticky note]	[Sticky note]	[Sticky note]			[Sticky note]	[Sticky note]	[Sticky note]
GESTION DU RIST DE COTE (Régulation, Ventilation)	[Sticky note]		[Sticky note]	[Sticky note]		[Sticky note]		[Sticky note]	[Sticky note]	
NATURATION DE FRONCES (Approche SAN)	[Sticky note]	[Sticky note]	[Sticky note]			[Sticky note]		[Sticky note]		
NATURE EN VILLE (Sur construction)	[Sticky note]		[Sticky note]			[Sticky note]			[Sticky note]	
PROTECTION DE LA DIVERSITE (Sur les projets)	[Sticky note]		[Sticky note]							
PROTECTION DES ESPACES NATURELS	[Sticky note]		[Sticky note]							
ESPACES AGRICOLES	[Sticky note]		[Sticky note]						[Sticky note]	
BORGES RIVELABLES	[Sticky note]		[Sticky note]							
GESTION DES PROPRES DITS PAR L'EPF	[Sticky note]	[Sticky note]	[Sticky note]			[Sticky note]				

CENTRALITÉS

L'EPF Bretagne a approfondi en 2019 son accompagnement des collectivités bretonnes investies dans une démarche de revitalisation de leurs centralités.

Répondre aux enjeux de la redynamisation des centralités

Le rôle essentiel des centres-villes et des bourgs ruraux, comme espaces de transitions et de développement, a été réaffirmé en 2019. La dynamique engagée en Bretagne doit permettre de concentrer les partenariats autour de projets visant à réussir la mutation de ces territoires.

Un projet de centralité de ville ou de bourg va bien plus loin que le maintien d'un commerce ou la réhabilitation d'un espace public. Il combine et articule, au-delà d'une vision, un ensemble de problématiques (économiques, sociales, culturelles, patrimoniales...), qui peuvent varier en intensité selon les caractéristiques du centre.

De façon transversale, les stratégies visant à renforcer l'attractivité des centres s'inscrivent pleinement dans les objectifs de transition écologique et énergétique, notamment ceux de préservation du foncier et des paysages et de réduction de la consommation d'énergie (habitat, déplacements). Chaque commune est différente, chaque projet doit l'être aussi.

Une participation active de l'EPF aux dispositifs régionaux et nationaux

Lancé en mars 2017 dans le cadre d'un partenariat entre l'État, la Région, l'EPF et la Banque des Territoires, le premier appel à candidatures avait permis de mettre au point une méthode de choix et d'accompagnement coordonnés de projets. En octobre 2017, sur 208 candidatures reçues, 60 avaient été retenues dont 25 études et 35 programmes de travaux. En 2019, un second appel à candidatures a été initié conformément aux engagements initiaux. Les grands principes de cette action publique n'ont pas changé. Les collectivités lauréates du premier appel à projets régional ont été invitées à participer à un atelier d'échanges, organisé par l'EPF Bretagne, le 17 janvier 2019 à Muzillac (56). Ce temps de partage et de retours d'expériences a permis de réunir plus de 180 participants autour de la thématique « Du projet à la réalisation ».

En 2019, **214 candidatures ont été reçues et 70 projets retenus** en phase études ou travaux, avec un soutien global de plus de 28 M€ :

- **Pour les bourgs** : 18 en phase études (plus de 0,54 M€) et 26 en phase travaux (près de 14 M€).
- **Pour les villes** : 10 en phase études (plus de 0,4 M€) et 16 en phase travaux (près de 14 M€).

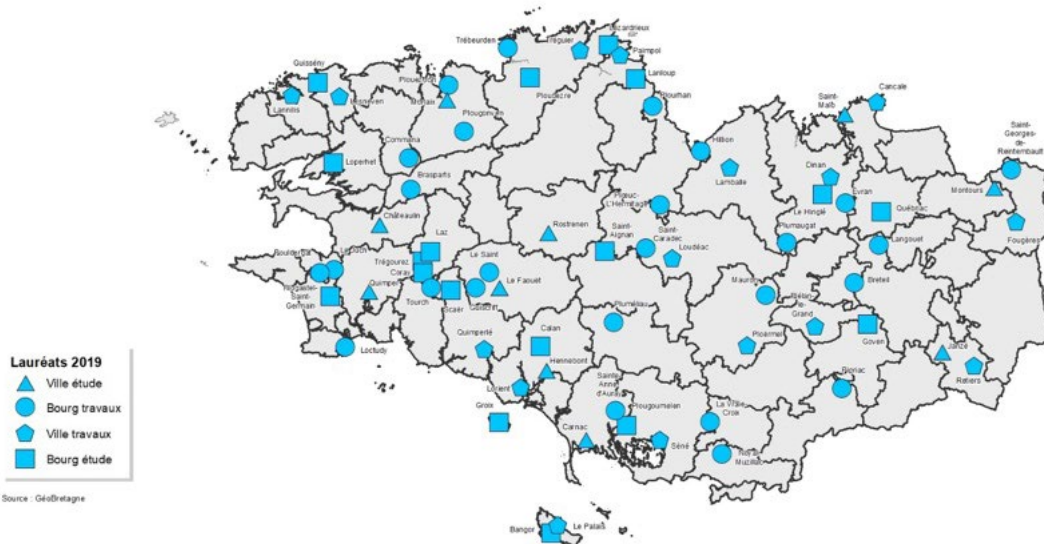
En parallèle de ces démarches régionales innovantes, le dispositif national « Action Cœur de ville » a permis à 11 villes bretonnes de bénéficier d'un accompagnement supplémentaire.

L'accompagnement des collectivités par l'EPF

L'EPF Bretagne met son ingénierie à disposition des collectivités bretonnes pour les accompagner dans leurs démarches de revitalisation de leurs centralités. **Parmi les 27 nouvelles études accompagnées en 2019, 8 concernent des communes lauréates de l'appel à candidatures régional.**

Au-delà de cette ingénierie, l'action de l'EPF Bretagne a permis la concrétisation d'un grand nombre d'opérations. Ainsi, 27 des 84 conventions opérationnelles conclues en 2019 concernent ces communes, lauréates de l'appel à candidatures régional ou du dispositif national « Action Cœur de ville » ; 31 acquisitions et 7 cessions ont également été réalisées sur ces territoires.

Parmi les communes concernées, certaines ont notamment pu bénéficier de la dérogation initiée en 2018 par l'EPF dans l'application de ses critères. Le conseil d'administration a ainsi voté à l'unanimité la possibilité pour l'Établissement d'intervenir sur des projets ne comportant pas de logements au regard de leur impact déterminant dans la démarche globale de la collectivité.



Réunion entre les partenaires du dispositif « Action Cœur de ville » et les chefs de projet



Visite de terrain à Allaire



Forte affluence à Muzillac en janvier 2019 pour la 4^e réunion d'échanges sur les centralités



Signature d'un protocole partenarial

LA POURSUITE DU TRAVAIL PARTENARIAL

La mise en œuvre d'une action foncière répondant aux défis d'un territoire ne peut s'envisager sans la mise en place d'un partenariat étroit entre l'ensemble des acteurs publics et privés. Dans la limite de ses missions, L'EPF Bretagne participe à cette communauté du foncier en Bretagne pour réussir le défi d'une artificialisation qui tend vers zéro dans les années à venir.

Réfléchir ensemble

2019 a été marquée par la participation de l'Établissement à un certain nombre de **démarches régionales ou nationales menées sur la question du foncier**.

L'EPF Bretagne a ainsi participé au **groupe de travail sur la question du « zéro artificialisation nette » au niveau national**. Cette présence est le fruit de l'expérience passée autour de la reconquête des centralités et des expérimentations initiées de longue date.

L'EPF a également été auditionné par le sénateur Lagleize dans le cadre de son rapport sur le coût du foncier. L'Établissement a ainsi pu mettre en avant les difficultés techniques et financières rencontrées par le renouvellement urbain. L'insuffisance d'acteurs de l'immobilier et de la promotion sur certains territoires moins tendus a également été mise en avant.

Enfin, l'EPF Bretagne a été sollicité pour participer à de nombreux **séminaires ou tables rondes**, notamment sur les centralités (séminaire de l'Unam, Assises nationales du foncier et des territoires, congrès USH, Fonciers en débat, Réseau national des aménageurs...). Au niveau régional, cette réflexion partenariale s'est concrétisée par la rencontre de nombreux acteurs de la promotion ou de l'aménagement, mais aussi par l'adoption d'une charte de partenariat avec l'ARO HLM en mars 2019. Cette **charte vise à faciliter la mutualisation des informations et optimiser la réalisation des projets communs**.

La place des bailleurs dans le dispositif, au regard des enjeux de développement de l'offre de logements sociaux dans les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, est décisive.

2 L'EPF Bretagne accompagne et cofinance une étude préalable à laquelle le ou les bailleurs sociaux sont associés (invitation par la commune à participer aux groupes de travail et rendus).

4 Pendant le portage de l'EPF, le bailleur social mène ses études de faisabilité et de maîtrise d'œuvre. L'EPF est associé aux rendus à la collectivité (transmission systématique du permis de construire). Au besoin, l'EPF réalise les travaux de démolition/dépollution. Le bailleur social est associé à la définition du rendu du site (transmission systématique des plans de recollement après travaux) sans que des travaux impliquant une garantie décennale puissent être demandés à l'EPF.

1 La collectivité repère un foncier stratégique et se rapproche de l'EPF.

3 Si la faisabilité du projet est avérée, la commune et l'EPF Bretagne signent une convention permettant à ce dernier de se porter acquéreur des terrains.

5 La cession de l'EPF au bailleur social se prépare en partenariat avec la collectivité au minimum six mois avant le début des travaux de construction. Des échanges sur les clauses de cession ont lieu entre le service juridique du bailleur et de l'EPF. Une promesse de vente peut être signée avant le dépôt du permis de construire.

6 Le bailleur social réalise son projet. L'EPF est informé des éléments principaux (date de début des travaux et date de livraison, éventuel PC modificatif).

La frise ci-dessus permet de rappeler le positionnement de chacun dans la chaîne de réalisation des projets

Breizhcity

Dans les territoires marqués par un marché immobilier peu dynamique, les projets de renouvellement urbain dans les centralités se heurtent à la faible mobilisation des opérateurs immobiliers. Les collectivités n'ont alors d'autre choix que de s'improviser investisseurs et maîtres d'ouvrage d'opérations immobilières de logements, de commerces, de locaux d'activités et de services, etc.

Devant ce constat, la direction régionale Bretagne de la Banque des Territoires, Sembreizh et l'EPF Bretagne se sont rapprochés pour examiner l'opportunité de créer une structure d'investissement, de type « société foncière », permettant de réaliser certaines opérations contribuant au dynamisme des centres-bourgs et centres-villes en Bretagne.

Cette société foncière, baptisée Breizhcity, viendrait ainsi en complément des capacités de portage foncier amont de l'EPF, des dispositifs nationaux *Action Cœur de ville* et *Petites villes de demain* ainsi que des accompagnements financiers qui pourraient être mis en place dans le futur contrat de plan État-Région (CPER). L'année 2019 a permis d'étudier le modèle économique d'une telle structure à travers un panel d'opérations « test » issues des appels à projets « centralités ». Les opérateurs du territoire (bailleurs fonciers, aménageurs...) ont également été rencontrés afin d'étudier comment ce nouvel acteur pourrait s'insérer sur le territoire et quelles modalités de collaboration pourraient être envisagées. Enfin, des investisseurs privés potentiels (banques, etc.) ont été sollicités afin de participer, aux côtés des acteurs publics, au capital de la société.

Partenariat Ensab-EPF Bretagne

L'École nationale supérieure d'architecture de Bretagne (Ensab) est partenaire de l'EPF depuis plusieurs années. Après Josselin, La Guerche-de-Bretagne, Guémené-sur-Scorff, Montfort-sur-Meu et Carhaix, l'école s'est engagée cette année dans un partenariat avec Marcillé-Robert (35).

Dans le cadre de l'atelier de projet master 1 et 2, les étudiants apportent leur contributions aux réflexions conduites par la commune, notamment dans l'aménagement des dents creuses et l'adaptation du bâti existant afin de contrer le phénomène de vacance.

Cette démarche vise à **confronter les étudiants à des problématiques réelles** et pertinentes par leur actualité. L'objet principal de la mission qui leur est confiée est de mener des études en s'appuyant sur les problématiques patrimoniales, architecturales, urbaines et paysagères qui se posent à la commune. Les projets et les maquettes des étudiants sont remis à la commune en fin de semestre.

Aussi, tous les ans, **l'Ensab complète la formation de ses étudiants en inscrivant une partie des enseignements dans l'actualité d'une commune en lien étroit avec l'EPF Bretagne.**



Consulter les partenaires de l'EPF

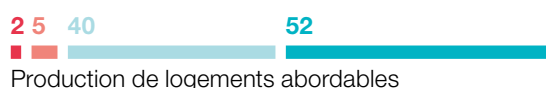
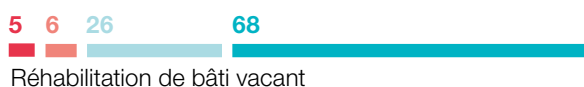
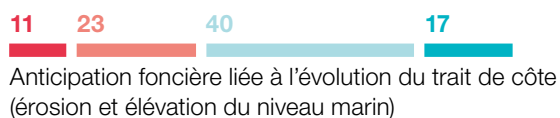
Une consultation en ligne, en juillet 2019, adressée à toutes les communes bretonnes a permis de **recueillir les avis sur les critères d'intervention, les modalités d'action et des questionnements à approfondir.**

Plus de 120 personnes ont pris le temps de remplir le questionnaire, 54 % sont des élus locaux dont 40,8 % de maires.

La représentation géographique a été quasi uniforme puisque **l'origine des élus répondants couvre de façon presque identique les quatre départements.** Un document de synthèse a été présenté au conseil d'administration de novembre 2019 afin de donner aux administrateurs une vision précise des relations entre l'Établissement et les communes.



Selon vous, quels sont les grands enjeux auxquels l'EPF doit pouvoir contribuer par son action foncière dans les prochaines années ?



Visioconférence



Depuis maintenant deux ans, l'EPF Bretagne a engagé une démarche visant à promouvoir l'usage de la visioconférence pour ses échanges techniques avec les collectivités et les partenaires.

L'utilisation de cette technologie permet des économies de déplacements, de temps et surtout de carbone non consommé loin d'être négligeables. Son usage concourt à l'effort collectif de résorption des gaz à effet de serre pris par la France dans le cadre de la COP21.

Il est aujourd'hui tout à fait possible, grâce aux progrès techniques et à la présence nombreuse de points publics de visioconférence en Bretagne, de multiplier ces rencontres, de travailler sur des documents en commun tout en réduisant ses empreintes carbone.

En 2019, **43 visioconférences ont été organisées**, permettant une économie de plus de **19000 km de non-consommation d'énergie fossile**.

L'EPF Bretagne continuera à promouvoir activement auprès de ses partenaires l'usage de cet outil numérique en complément de ses autres habitudes de travail.



2

L'ACTIVITÉ DE L'EPF



ACCOMPAGNER

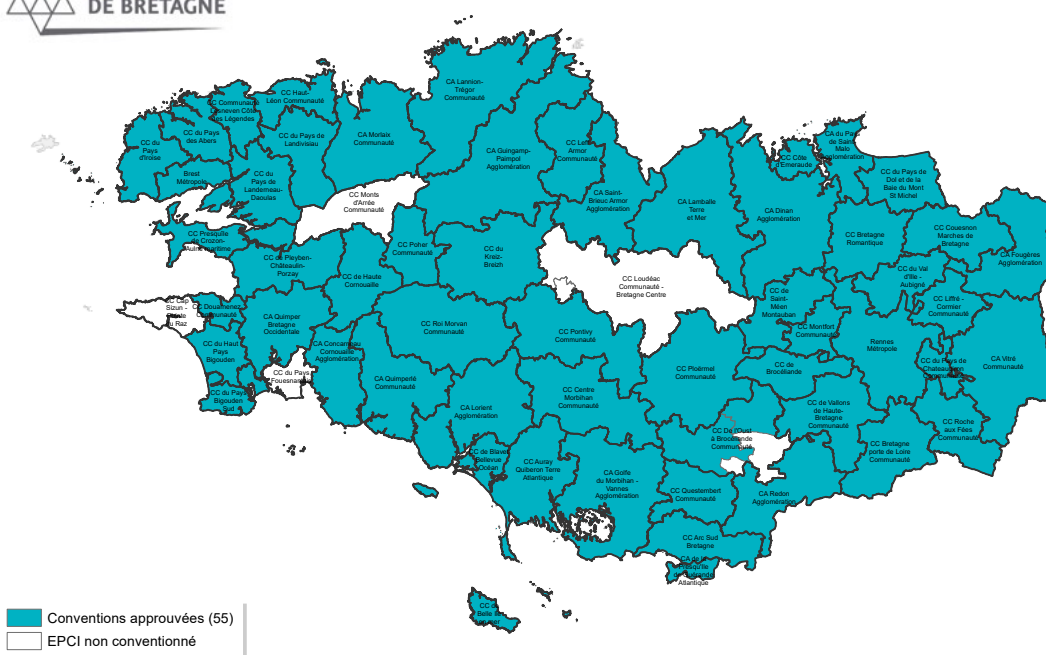
Conventions-cadres

Les conventions-cadres sont conclues avec les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Elles visent à décliner les objectifs du programme pluriannuel d'intervention (PPI) par territoire et à définir conjointement, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention sur un territoire.

À ce jour, 55 conventions-cadres ont été ratifiées pendant le deuxième PPI, soit avec 95 % des intercommunalités de Bretagne.



Les conventions-cadres



Source : Datagouv - EPF Bretagne

Réalisation : EPF Bzh - JD - Avril 2019

Conventions d'études

Les projets de développement des collectivités ont fortement évolué ces dernières années. La volonté croissante de préserver le foncier conduit ainsi à privilégier les interventions en renouvellement urbain. Ces opérations se révèlent souvent complexes techniquement et juridiquement et impliquent majoritairement la réalisation de travaux de déconstruction et de dépollution.

C'est pourquoi un temps d'analyse et de réflexion préalable s'avère souvent nécessaire pour concrétiser ces projets de requalification urbaine.

C'est l'une des missions qui a été assignée à l'EPF Bretagne : accompagner les collectivités dans la réalisation des études pré-opérationnelles. Cette ingénierie

peut revêtir plusieurs aspects : aide à la rédaction du cahier des charges et à la sélection d'un bureau d'études, attribution d'une subvention.

En 2019, l'EPF aura participé à la finalisation de 33 études ainsi qu'au lancement de 27 nouvelles études.

En 2019, 22 subventions ont été accordées pour ces études préalables représentant un montant total de 149 000 €.

Conventions de veille foncière

Les études peuvent également être réalisées dans le cadre des conventions de veille foncière signées entre l'EPF et les communes qui le souhaitent. Ce dispositif, mis en place en 2016, a vocation, sur une durée de deux ans maximum, à permettre à l'EPF Bretagne **d'acquérir de manière exceptionnelle les biens en vente dans un périmètre de veille relativement large.**

Durant ce délai, la collectivité dispose du temps nécessaire pour mener les études et réflexions pour la définition d'un périmètre opérationnel plus précis.

En 2019, seule une commune a souhaité s'inscrire dans ce dispositif.

Demandes de valeurs foncières



Dès 2011, l'EPF Bretagne avait participé à l'expérimentation lancée par la DGFIP pour la mise à disposition des données « Demande de valeurs foncières » dites DVF. Il poursuit aujourd'hui les travaux d'expertise de ces données en les valorisant en interne pour ses propres besoins (termes de référence pour les acquisitions et connaissance des marchés locaux) et en apportant son ingénierie aux politiques foncières locales. Il a également développé avec un prestataire une application permettant d'optimiser l'utilisation de ces données liées aux transactions foncières et immobilières.

Les partenaires de l'EPF Bretagne (collectivités, agences d'urbanisme, services de l'État, Adil, SM Scot, etc.) peuvent, depuis 2019, accéder gratuitement à cette application sous réserve de la signature d'une convention encadrant son utilisation. Pour les ayants droit, les données cadastrales sont également accessibles.

Ainsi, l'expertise de l'EPF Bretagne, développée en interne pour ses propres besoins, est mise au service de ses partenaires en Bretagne, ce qui permet une mutualisation des connaissances.

En 2019, cinq conventions ont été signées avec la DREAL, Vannes Agglo, l'Audiar, l'ADEUPa et l'Adac 22 pour leur offrir un accès à ce nouvel outil. L'ouverture de l'outil à d'autres partenaires se poursuivra en 2020.

Renouvellement urbain : un objectif commun

Parce que **le foncier agricole est une ressource non renouvelable, sa préservation est l'un des enjeux déterminants pour la Bretagne**. Cet enjeu est aujourd'hui partagé par tous et l'adoption du Sraddet par la Région Bretagne en 2019 en est un exemple.

Par son intervention exclusive en renouvellement urbain, l'EPF contribue à limiter les nouvelles artificialisations de foncier, conformément aux engagements fixés par son deuxième PPI.

Les actions en faveur du logement restent l'axe premier de mobilisation de l'EPF Bretagne. En effet, la dynamique démographique bretonne, même si elle freine, reste en dynamique. La production de logements demeure donc une priorité régionale.

Le soutien au développement économique de la Bretagne, par la reconquête de friches, résulte d'une volonté de mobiliser l'action publique vers du foncier déjà artificialisé. Ce sont des opérations plus difficiles, plus onéreuses, qui justifient parfois la mobilisation de compétences et de moyens publics.

Le PPI en cours autorise enfin les actions foncières permettant la mise en œuvre des plans de prévention des risques naturels ou technologiques. Enfin, il prévoit à titre subsidiaire une intervention en faveur des espaces naturels. L'EPF Bretagne répond aux sollicitations des collectivités qui sont confrontées à de tels sujets.

Les conventions opérationnelles

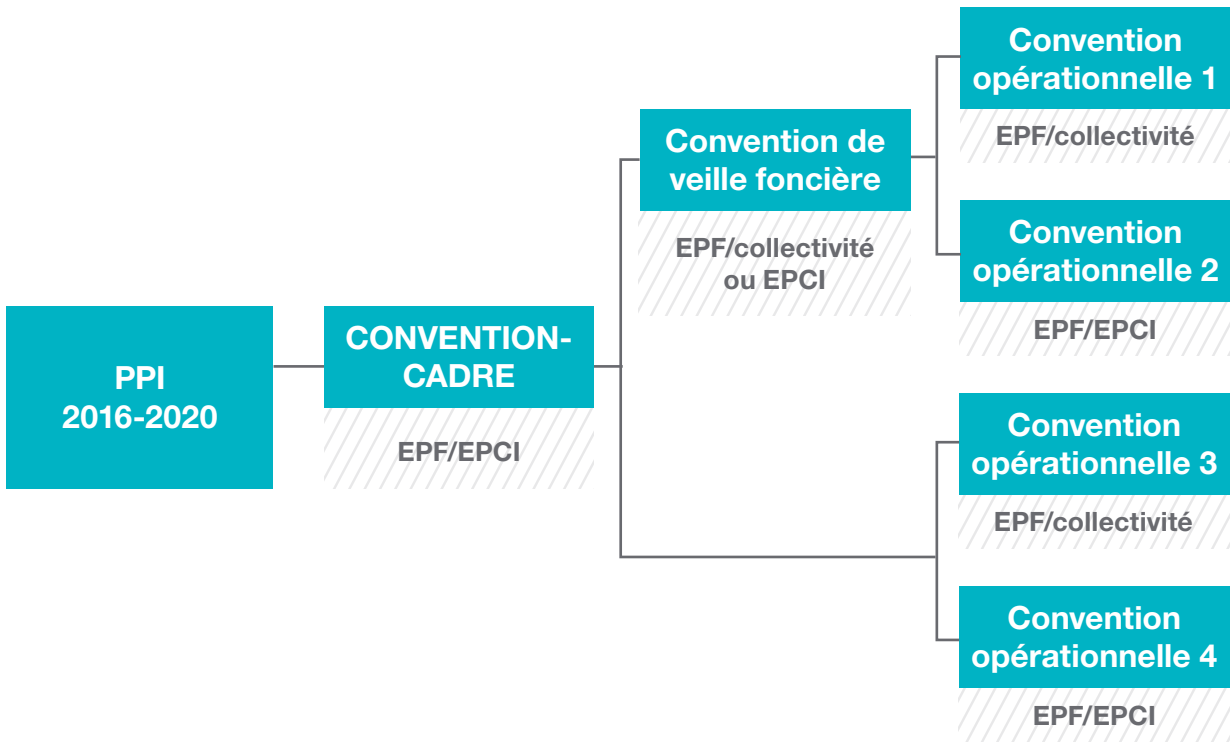
FOCUS

Qu'est-ce qu'une convention opérationnelle ?

La convention opérationnelle est le niveau opérationnel de la convention-cadre. Elle est conclue avec le porteur de projet, la commune le plus souvent, et l'EPF Bretagne pour permettre à l'action foncière de se concrétiser. Elle est approuvée par le bureau qui vérifie au préalable que l'opération entre bien dans les critères d'intervention de l'EPF. Elle prévoit les engagements réciproques des deux parties et, notamment, l'obligation de rachat du bien par la collectivité à l'issue du portage. Elle a une durée de sept ans.

Durant le portage et la durée de la convention, un dialogue permanent s'établit entre les partenaires afin que les contraintes de chacun s'intègrent pour la réussite du projet.

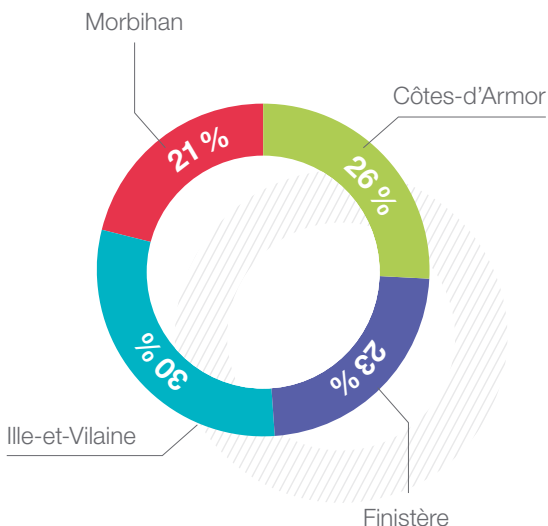
Il peut y avoir un temps plus ou moins long entre la sollicitation et le passage de la convention opérationnelle dans les instances délibératives de l'EPF, mais ce temps est mis à profit pour consolider et sécuriser les projets proposés, notamment par la réalisation d'études.



Le nombre de conventions opérationnelles a connu une forte évolution en 2019 puisque ce sont **84 nouvelles conventions** qui ont été ratifiées par le bureau.

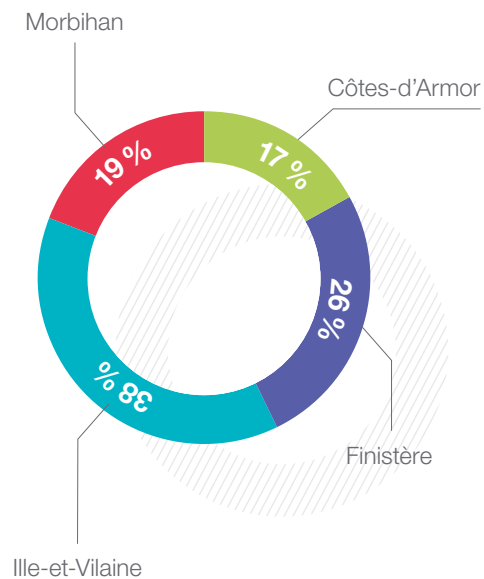
Ces conventions couvrent l'ensemble du territoire breton. Elles concernent en totalité des opérations en renouvellement urbain.

Nombre de conventions approuvées par département



2019 aura amené l'EPF à s'engager pour **40,51 M€** (hors CVF et hors SRU) de dépenses pluriannuelles en faveur des territoires. Ce montant global est équivalent à celui des années précédentes, pour un nombre de conventions bien supérieur. Cela indique que l'EPF est majoritairement intervenu en 2019 pour de petites à moyennes opérations.

Montant de l'action foncière par département



Si la répartition en nombre d'opérations reste sensiblement équilibrée entre départements, les montants d'actions foncières conventionnés en 2019 sont plus importants en Ille-et-Vilaine. Cela s'explique notamment par le coût important du foncier sur les secteurs proches de Rennes.

	2019	2017
Côtes-d'Armor (22)	6 960 600 €	11 756 800 €
Finistère (29)	10 595 000 €	4 436 500 €
Ille-et-Vilaine (35)	15 131 001 €	9 899 000 €
Morbihan (56)	7 765 000 €	14 705 000 €

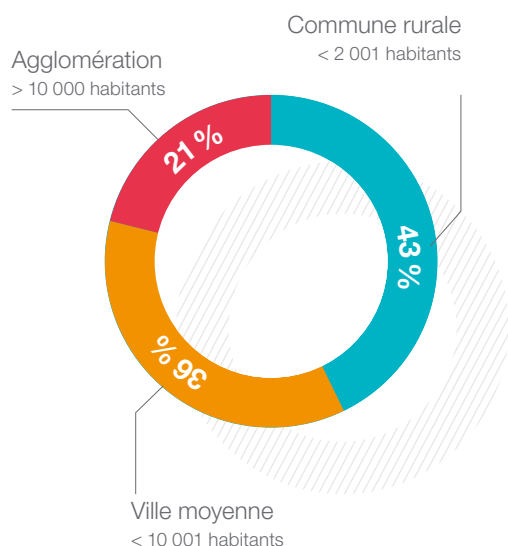
S'il existe une constante dans le service rendu par l'EPF Bretagne, c'est la possibilité pour toute collectivité bretonne, quelle que soit sa taille ou sa localisation, de mobiliser l'Établissement.

Seul le projet compte. Celui-ci répond-il ou pas aux critères d'intervention ? Le portage foncier est-il utile à la réalisation du projet ?

En 2019, ce sont les projets portés par les communes de moins de 2 000 habitants qui ont été les plus nombreux. Cela illustre bien la volonté constante de l'EPF d'intervenir pour tout type de collectivité et sur l'ensemble du territoire.

Cela illustre également la capacité des équipes de l'EPF à intervenir sur des projets d'une grande variété, tant en termes de superficie que de complexité.

Répartition des conventions opérationnelles par type de commune en 2019



Sur les 84 conventions opérationnelles signées en 2019, 78 concernent la thématique « logement ». S'ajoute la signature d'une convention relative au plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de Lorient, ainsi que celle d'une convention avec le Conseil départemental du Morbihan pour la sauvegarde des espaces naturels sur les communes de Plouhinec et Sainte-Hélène.

Ces conventions ne sont pas des documents figés, elles peuvent évoluer en fonction des besoins, des nouvelles réflexions issues des études pré-opérationnelles, parfois des difficultés inhérentes aux sites. Cette année, les instances de l'EPF ont ainsi validé 50 avenants aux conventions en cours pour mieux répondre aux besoins et aux évolutions des projets des collectivités.

Ce chiffre n'est pas anodin car chaque avenant nécessite de nouveaux temps d'études et d'analyses ainsi qu'un nouveau passage dans les instances délibératives pour validation ou non du changement demandé.

FOCUS

L'EPF Bretagne signe sa 500^e convention opérationnelle

Mi-janvier 2019, l'Établissement public foncier de Bretagne a signé sa 500^e convention opérationnelle avec la commune de Saint-Thégonnec Loc-Eguiner (29).

Afin de renforcer l'attractivité de son centre-bourg, cette dernière souhaite faciliter l'installation d'un cabinet dentaire et la création de logements.

Dans cette optique, elle a sollicité l'EPF Bretagne pour acquérir la nue-propriété de deux bâtiments patrimoniaux situés à proximité de la mairie.



De son côté, la commune achètera l'usufruit à l'euro symbolique, lui permettant de réaliser, en cours de portage, des travaux de rénovation du local d'activité. Le reste du bâtiment sera ensuite réhabilité en vue de la création de deux à trois logements.

Cette convention permet la réalisation d'un projet mixte alliant logements et services en centre-ville d'une commune finistérienne de taille moyenne. Un bel exemple de l'activité de l'EPF Bretagne au service de tous les territoires.

132 actes d'acquisition en 2019

La vie de ces conventions passe ensuite par une phase de négociation débouchant sur des acquisitions. C'est le cœur du métier de tous les EPF. Ces acquisitions peuvent prendre différentes formes juridiques. La voie amiable reste majoritaire, avec 132 acquisitions réalisées par ce biais en 2019.

Sur les 132 actes, 120 concernent des opérations d'habitat. Ces acquisitions représentent un potentiel de 1 034 logements et un engagement financier de 26,8 M€.

Cependant, les propriétaires ne sont pas toujours prêts à céder leurs biens aux conditions proposées. Sur demande de la collectivité, l'EPF Bretagne peut alors acquérir les biens par le biais d'une préemption, voire d'une procédure d'expropriation.

L'EPF Bretagne peut en effet recevoir délégation du droit de préemption par les communes. Ce transfert ouvre alors la possibilité de pouvoir acquérir les biens pour lesquels la collectivité a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA).

En 2020, l'EPF Bretagne a examiné **44 DIA** (dont 21 n'étaient pas comprises dans une convention opérationnelle préalablement approuvée) et a préempté à 33 reprises.

Toujours à la demande des collectivités contractantes, l'Établissement est en mesure de mener des procédures de déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'accompagner les communes dans la réalisation d'une procédure concernant des biens en état d'abandon manifeste (PEAM) : neuf procédures ont ainsi été menées cette année, contre cinq en 2018. Ces projets complexes nécessitent une expertise juridique mise à disposition des collectivités par le biais des équipes de l'EPF Bretagne.

FOCUS

Le 1 000^e acte de l'EPF signé

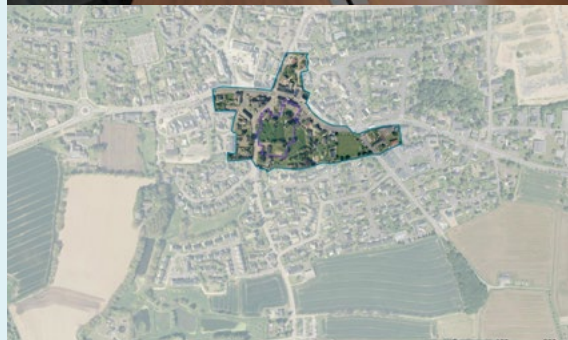
La commune de Breteil (35), au cœur du Pays de Brocéliande, présente depuis de nombreuses années une véritable politique de maîtrise foncière sur son territoire. Les formes urbaines traduisent notamment le souci d'une gestion économe de la ressource.

La commune avait identifié différentes opportunités foncières à proximité des commerces et des services, qui, en complément des acquisitions déjà réalisées par la commune, pouvaient constituer le support d'un projet de renouvellement urbain et de densification (urbanisation d'un cœur d'îlot dit du « Presbytère » et opérations de démolition-reconstruction).

Il convient de noter que ces emprises se situent également à proximité immédiate de la halte ferroviaire assurant la jonction quotidienne entre la commune et Rennes.

Une convention opérationnelle a été signée avec l'EPF Bretagne pour assurer la maîtrise foncière du périmètre identifié. L'objectif de la commune est de permettre la création d'une trentaine de logements (collectifs, semi-collectifs et individuels groupés) sur ce secteur et d'y aménager de nouveaux espaces publics.

Dans le cadre de ce partenariat, l'EPF Bretagne a acquis un certain nombre de parcelles aujourd'hui en



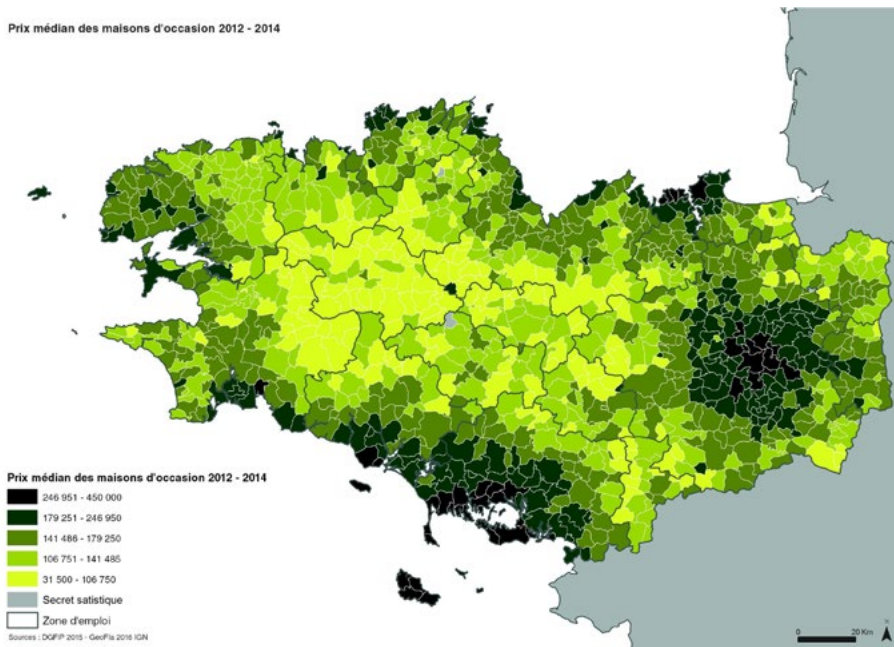
cours de portage. La commune a également, de son côté, procédé à l'acquisition d'un bien (ancien bar) situé face à la mairie, à proximité de l'îlot.

Par la signature de ce 1 000^e acte, l'EPF finalise ainsi la maîtrise foncière envisagée. Après rachat des biens à l'EPF, la collectivité sera ainsi en mesure d'engager le projet de redynamisation de son centre-bourg.

La production de logements en zone tendue

Depuis l'envolée immobilière des années 2000, les prix de l'habitat en Bretagne ont très fortement crû. Ces augmentations pénalisent en premier lieu les ménages bretons en quête de logements à prix abordables sur l'ensemble du territoire.

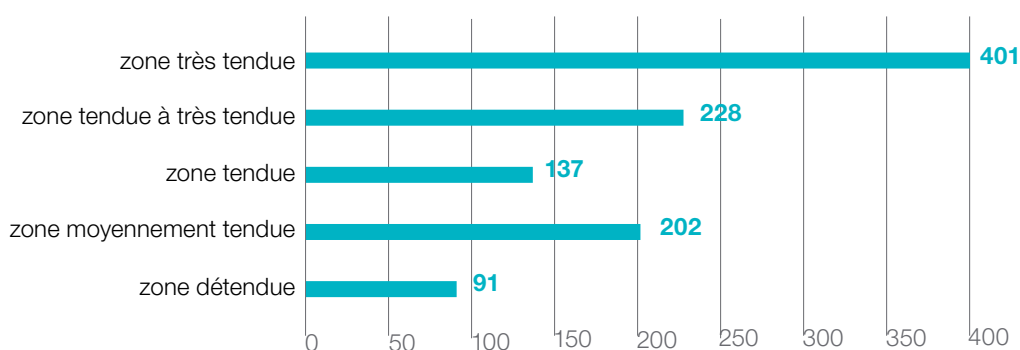
Le développement démographique continu de la région Bretagne ne se démentant toujours pas, la dynamique des prix se maintient encore en 2019 à la hausse, même si elle n'est pas uniforme.



C'est pour répondre à ces besoins que **l'action de l'EPF a été priorisée en direction de la production de logements en zone tendue**, zonage élaboré par les services de l'État. Cette carte de la tension est un outil de référence qui s'appuie

sur les coûts d'acquisition des logements, la pression démographique, le dynamisme des territoires. L'action publique foncière se fonde sur ces données objectives et se justifie alors pleinement dans ce contexte de marché.

Nombre de logements par zone de tension



En 2019, près de **72,3%** des 1 059 logements conventionnés sont situés en zone tendue à très tendue ; **62,2%** des logements locatifs sociaux (LLS) prévus seront réalisés dans ces zones.

Et sur l'ensemble des **1 058 logements potentiels de cette année, près de 36% sont des logements conventionnés**, soit un chiffre bien supérieur au critère de 20% de LLS par opération fixé par le PPI.

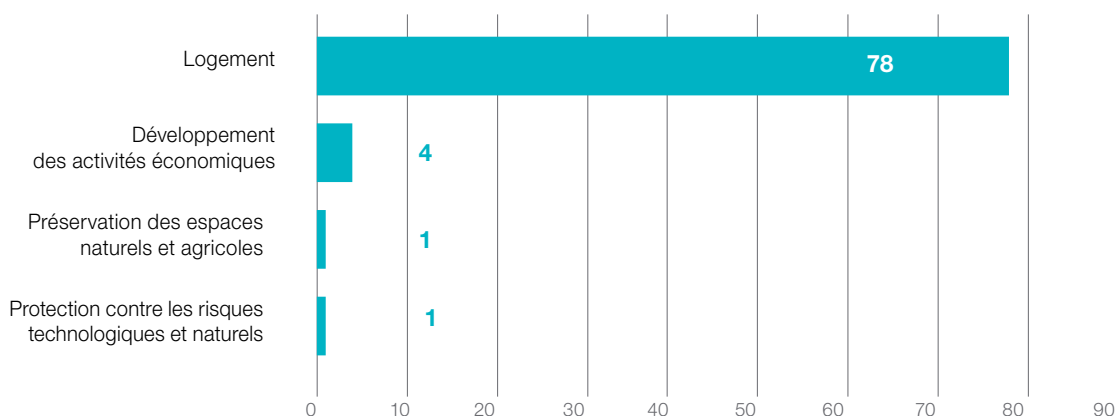
Ce pourcentage par opération consacre l'effort commun des collectivités bretonnes pour développer

une offre de logements accessibles au plus grand nombre et sur l'ensemble de la Bretagne.

Si, les années précédentes, on pouvait constater une plus grande diversité dans les thématiques des conventions opérationnelles, 2019 est une année atypique puisqu'en nombre comme en montant, ce sont les opérations de logements qui dominent largement.

En effet, sur 84 opérations, **78** ont pour finalité la production de logements, soit **93%**.

Typologie d'intervention



Une analyse plus fine de ces 78 opérations met en lumière la prédominance des opérations de redynamisation des centralités, menées ou non dans le cadre des appels à projets régionaux ou nationaux.

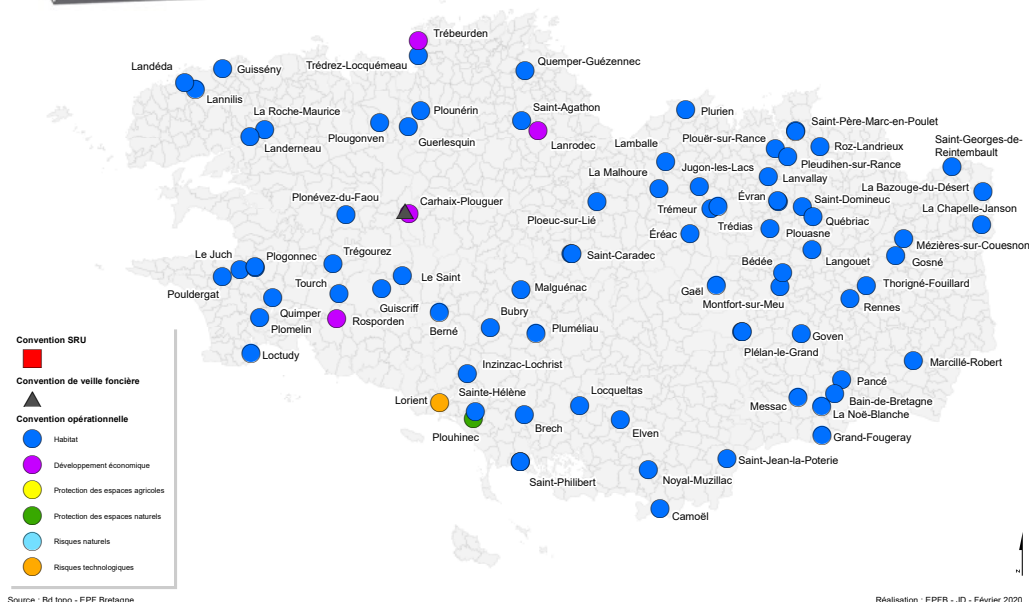
L'année 2019 se caractérise également par une augmentation sensible des opérations mixtes comprenant un commerce au rez-de-chaussée et un logement à l'étage. Cette évolution traduit l'implication croissante

des collectivités dans la sauvegarde et le maintien des commerces de proximité.

Conscientes de l'aspect stratégique de ces commerces pour leur centralité, les collectivités choisissent ainsi de plus en plus souvent de se rendre propriétaires des murs commerciaux. Cela leur permet de les mettre à disposition du commerçant à des conditions privilégiées, et de faciliter ainsi l'exercice de son activité.

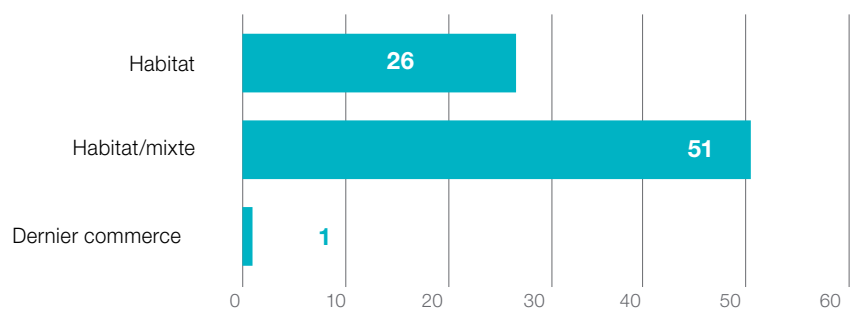


Conventions approuvées en 2019



Pour l'EPF Bretagne, après les expérimentations des premières années à Mellé (35) ou Josselin (56), ce type d'opération représente près de **65% de ses interventions**.

Opérations logements



De l'ancien tabac de Berne (56) à l'épicerie de Trédrez-Locquémeau (22), ou de la boucherie de Jugon-les-Lacs (22) à la boulangerie en liquidation de La Roche-Maurice (29), **les collectivités bretonnes ont fait appel massivement à l'EPF Bretagne pour réengager des dynamiques commerciales et de repeuplement de leurs centralités.**

L'EPF a acquis une part importante de ces locaux commerciaux en démembrement de propriété. Par ce dispositif, l'Établissement acquiert uniquement la nue-propriété des biens. La collectivité devient propriétaire de l'usufruit, ce qui lui permet de réaliser, durant le portage par l'EPF, les éventuels travaux de réhabilitation du bien.



Déconstruire/dépolluer

Durant le portage des biens acquis, l'EPF Bretagne peut réaliser les travaux de dépollution et déconstruction afin de céder aux collectivités un foncier prêt à aménager. Ces chantiers nécessitent une technicité que la cellule travaux de l'EPF propose aux collectivités pour mener à bien leurs projets.

En 2019, ce sont 27 nouveaux marchés de travaux qui ont été notifiés. Les engagements relatifs à ces marchés représentent 4 M€. Ce nombre et ce montant sont en constante progression.

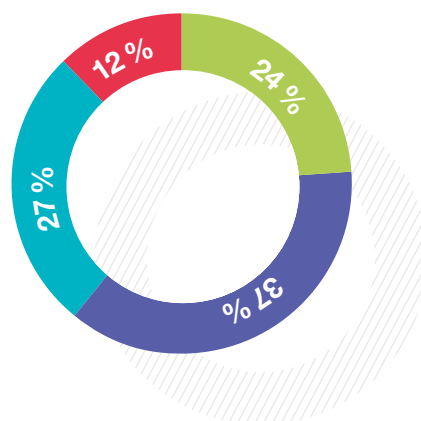
Cette situation s'explique notamment par la sollicitation croissante de l'EPF sur les opérations de renouvellement urbain les plus complexes ainsi que par le dispositif de minoration mis en place en 2016 par l'Établissement. Ce dispositif permet ainsi à l'EPF de diminuer son prix de revente des biens, en tenant compte des montants des travaux de déconstruction et de dépollution réalisés durant le portage. Désormais bien identifié par les collectivités, cet avantage financier les incite à solliciter l'EPF pour des opérations comportant des travaux.

Destiné à favoriser la réalisation des projets complexes en recyclage urbain, il vise à réduire le reste à charge de la collectivité et participe à cet effort collectif de reconquête de foncier déjà urbanisé.

Ce dispositif d'aide est en progression constante puisqu'en 2019, **56 projets communaux en ont bénéficié pour un montant prévisionnel de 6,2 M€.**

Si ce sont les communes d'Ille-et-Vilaine qui ont le plus souvent sollicité l'expertise de l'EPF Bretagne (19 opérations), ce sont celles du Finistère qui ont reçu le soutien financier le plus important (près de 2,32 M€).

Minoration en montant prévisionnel et par département, au sein des conventions opérationnelles approuvées en 2019



■ Côtes-d'Armor
■ Finistère
■ Ille-et-Vilaine
■ Morbihan

RÉHABILITER LES FRICHES



GAD LAMPAUL-GUIMILIAU (29)

Ancienne usine

L'EPF a acquis le site de l'ancienne Usine Gad à Lampaul-Guimiliau en novembre 2018. Après études, il a été décidé de déconstruire la partie haute du site devenue obsolète au regard des standards d'utilisation potentielle par un acteur économique.

Les travaux de déconstruction de 20 000 m² de plancher se sont déroulés de décembre 2018 à juillet 2019. Ce chantier a également nécessité de gros travaux de désamiantage, notamment sur des canalisations sous le bâtiment.

Montant des travaux 2019

1 M€ HT dont 261 000€ HT de désamiantage.

Cette opération a permis, avec l'appui de la Région, de l'État et des collectivités locales, l'implantation, dans les locaux conservés, d'une nouvelle entreprise en collaboration avec Sembreizh, en charge de la transformation du bâtiment réutilisé.

SÉNÉ (56)

Ancien garage

Séné bénéficie depuis le 6 octobre 2011 d'une convention opérationnelle avec l'EPF portant sur une ancienne friche artisanale en entrée de ville sur le secteur de Poulfanc. Un ancien garage poids lourds et des cellules commerciales sont déjà sous maîtrise de l'Établissement.

L'EPF a été mandaté pour réaliser les travaux de déconstruction et dépollution de l'ensemble du site.

Le site a la particularité d'être très impacté en termes de pollution du sol. Les travaux sont donc menés en deux phases ; la déconstruction du bâti s'est déroulée de novembre 2018 à février 2019.

Montant des travaux 2019

116 100€ HT dont 55 000€ HT de désamiantage.

Cette première étape permettra ensuite de réaliser des travaux de réhabilitation des sols, courant 2021. À l'issue du portage, la commune souhaite développer un projet d'habitat composé de 47 logements en collectif et de 800 m² de commerces au rez-de-chaussée.



CANCALE (35)

Ancien Ehpad

Suite à l'achat des locaux de l'ancien hôpital de Cancale en 2018, l'EPF Bretagne a mené les travaux destinés à désamianter, curer et déconstruire l'ensemble des bâtiments représentant 5 725 m² de surface de plancher. Les travaux ont démarré en octobre 2018 et se sont achevés en juin 2019.

La particularité de ce chantier résidait dans sa localisation en centre-ville ainsi que dans sa desserte par des rues étroites. Aussi, afin d'éviter des rotations de camions pour évacuer les bétons, il fut décidé de concasser ce béton sur site et de le réemployer pour niveler le terrain. Ce sont 5 000 tonnes de matériaux qui ont ainsi été réutilisées dans le cadre du projet.

Montant des travaux 2019

482 000 € HT dont 125 000 € HT de désamiantage.

Ce chantier s'inscrit dans le projet de redynamisation du quartier de Veaujoyeux de Cancale, visant à renouveler l'offre de logements et d'hôtellerie et à créer des équipements publics.



PLOUISY (22)

Ancienne ferme

La commune de Plouisy a mandaté l'EPF en 2012 pour l'acquisition d'un ensemble de bâtiments agricoles en ruine en cœur de village. Une procédure de bien en état d'abandon manifeste a été mise en œuvre par la commune et l'Établissement en est devenu propriétaire en août 2018. Des travaux de déconstruction du site étaient nécessaires. Ils se sont déroulés de janvier à mars 2019.

Montant des travaux 2019

30 900 € HT.

Cette opération permettra à la commune de réaliser un programme de dix logements pour personnes âgées.

Céder

À l'issue du portage foncier, et comme convenu contractuellement entre la commune et l'EPF Bretagne, les propriétés acquises sont revendues. Cette cession permet d'engager la phase concrète de réalisation des projets communaux.

En 2019, ce sont **56 cessions** qui ont été opérées, un nombre en forte progression. Cette année, elles représentent un montant de **11,4 M€**.

Cette montée en charge est conforme au modèle économique de l'EPF Bretagne, fondé sur la réutilisation du produit des reventes pour permettre de nouvelles acquisitions.

Nombre de cessions de 2015 à 2019



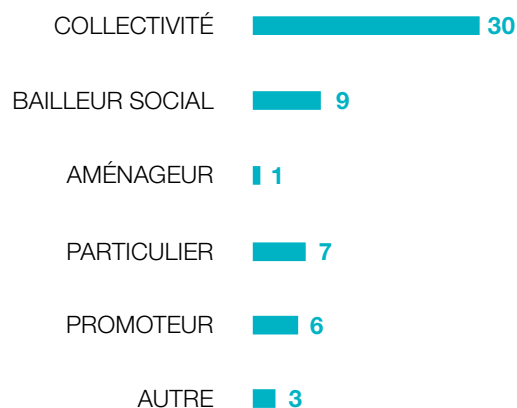
53 de ces cessions ont permis de réaliser l'équivalent de 893 logements.

La grande majorité des cessions (78 %) sont réalisées au profit des collectivités locales. Celles-ci peuvent cependant décider que la cession se fera à un tiers (bailleur social, aménageur...) qui sera en charge de la réalisation effective du projet.

Cette possibilité est laissée à la seule appréciation de la collectivité mais peut avoir un avantage financier non négligeable. Elle offre également plus de souplesse aux collectivités, et vise ainsi à faciliter et accélérer la réalisation des projets.

En 2019, une diversification des profils des acquéreurs a pu être constatée : même si les collectivités restent majoritaires (53 %), leur part ne cessent de baisser année après année.

Typologie des cessions de 2019



GOVERNANCE

Le conseil d'administration et le bureau

À l'occasion de chaque réunion des instances de l'EPF Bretagne, les administrateurs analysent projets, conventions et propositions d'avenants. Ces réunions sont aussi l'occasion de définir les moyens financiers mis à disposition de l'Établissement, de contrôler son action et d'en fixer les objectifs ou de les aménager.

Le conseil d'administration (45 membres et 4 personnalités associées) détermine les orientations de la politique de l'Établissement, via notamment le programme pluriannuel d'intervention (PPI) et les conventions-cadres. Il fixe le montant annuel de la taxe spéciale d'équipement (TSE) et vote le budget. Il approuve également les déclarations d'utilité publique (DUP).

Le bureau est composé du président, de 12 vice-présidents et de 2 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.

Le tableau ci-après retrace les éléments soumis aux débats de chacune des instances de l'année 2019.

Le 18 juin 2019, c'est la ville de Lorient qui a accueilli le bureau puis l'ensemble des membres du conseil d'administration.



Date	Instance	Ordre du jour
5 mars 2019	Bureau	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • 18 conventions opérationnelles • 3 avenants • 2 résiliations de conventions opérationnelles • 2 minorations • compte financier et budget rectificatif 2019
	Conseil d'administration	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • compte financier et budget rectificatif • mise à jour du règlement du personnel • 1 DUP • 1 convention-cadre • engagements Breizh COP • partenariat avec l'ARO HLM • révision du PPI et 10 ans de l'EPF : méthode et calendrier
30 avril 2019	Bureau	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • 19 conventions opérationnelles • 1 CVF • 4 avenants • 1 résiliation • 4 minorations • 2 projets « Cœur de ville »
18 juin 2019	Bureau	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • 11 conventions opérationnelles • 7 avenants • avenant « Cœur de ville Redon »
	Conseil d'administration	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • suivi d'activités • modifications CA • 2 DUP • accord d'intéressement • information Société foncière régionale • contrôle interne comptable • révision PPI
24 septembre 2019	Bureau	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • 19 conventions opérationnelles • 1 adoption projet • 6 avenants • 5 résiliations • 2 minorations • révision du PPI • résultats AAC 2019
26 novembre 2019	Bureau	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • 20 conventions opérationnelles • 18 avenants • 1 résiliation • 1 minoration • révision du PPI • résultats AAC 2019
	Conseil d'administration	Approbations de : <ul style="list-style-type: none"> • mise à jour du CA • TSE 2020 • budget initial 2020 • accord sur le télétravail • 1 DUP • Société foncière régionale : point d'information • AAC 2019 : point d'information • contrôle de la CRC, rapport d'information
9 décembre 2019	Conseil d'administration	Même ordre du jour

Gouvernance financière

Budget 2019	AE votés	AE consommés	% exé	CP votés	CP consommés	% exé
Coût d'acquisition	31 830 000 €	32 398 827,85 €	102 %	27 460 000 €	27 167 564,05 €	99 %
Travaux	8 500 000 €	4 072 368,63 €	48 %	7 500 000 €	4 898 132,40 €	65 %
Cession				10 347 000 €	9 816 631,30 €	95 %
Personnel				2 520 000 €	2 297 563,61 €	91 %
Fonction support	1 358 000 €	837 687,01 €	62 %	642 000 €	545 179,01 €	85 %

Dans ce domaine, l'année 2019 a été cadencée par un budget rectificatif adopté en conseil d'administration du 5 mars 2019. Les taux d'exécution sont satisfaisants, même si au sein de l'activité opérationnelle, l'atteinte des objectifs de la partie travaux reste en dessous des attentes.

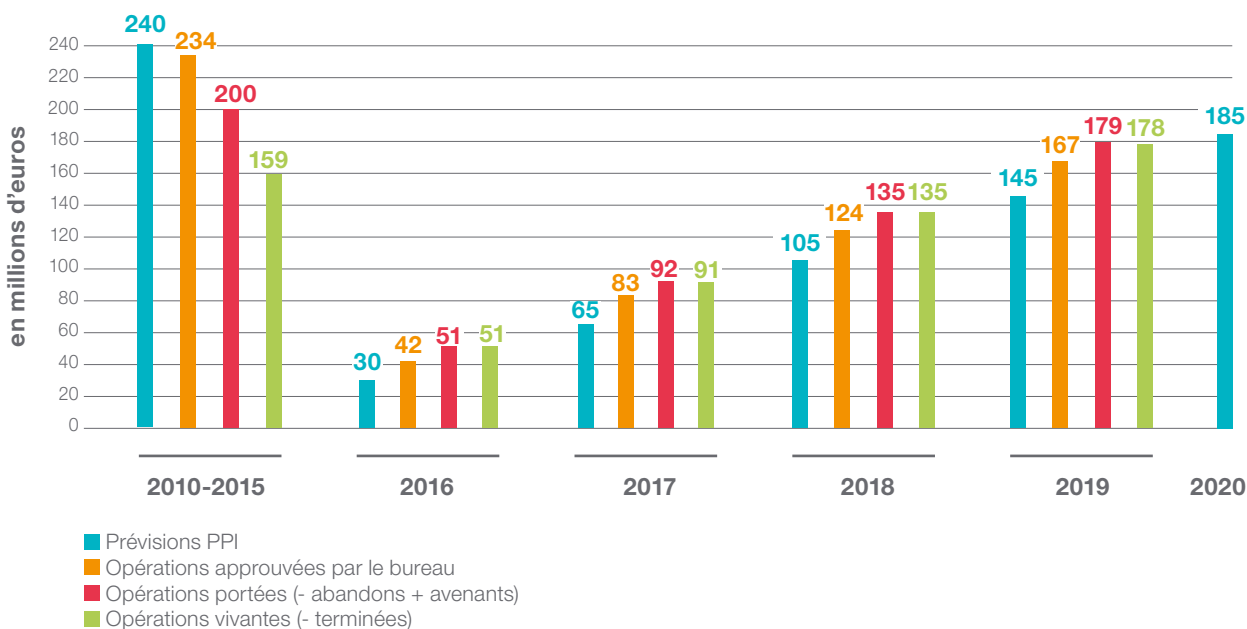
Par ailleurs un point sur le contrôle comptable interne a été effectué lors du conseil d'administration du 18 juin 2019. Cette présentation a permis de rappeler la démarche du contrôle et ses résultats, à savoir la cartographie des processus et risques associés.

L'Établissement a également fait l'objet d'un contrôle de la Direccte sur les délais de paiement. Ce contrôle n'a donné lieu à aucune observation particulière.

Dans le cadre du deuxième PPI 2016-2020, les engagements prévisionnels pris par l'EPF au travers des conventions opérationnelles sont supérieurs aux prévisions.

Fin 2019, le stock foncier s'établit à 134 M€.

Montant d'action foncière conventionné



Nouvelles arrivées

Début avril 2019, Silvia Pianese a rejoint la direction des Études de l'EPF Bretagne, en remplacement de Leticia Souquet. Cette nouvelle chargée d'études, titulaire d'un diplôme d'architecte, a travaillé huit ans dans une agence d'architecture et d'urbanisme de Nantes. Spécialisée en réhabilitation du patrimoine ainsi qu'en urbanisme règlementaire des centralités, elle saura mettre cette expertise au service des collectivités bretonnes. Alice Roy a assuré l'intérim de Mélanie Taillandier à la direction des Études.

En janvier 2019, l'EPF Bretagne a engagé en son sein une expérimentation du télétravail.

Cette phase d'expérimentation a permis à l'Établissement, de manière collégiale et à travers un groupe de travail, d'évaluer les modalités d'exercice du télétravail et d'affiner, préciser ou modifier certaines d'entre elles. Durant cette phase, 61 % des salariés ont pu expérimenter le télétravail de façon volontaire. À l'issue, un accord collectif a été signé.

Les modalités ont été validées par le conseil d'administration du 26 novembre 2019, permettant aux salariés de bénéficier de ce nouveau dispositif.

DIRECTION GÉNÉRALE

Directrice générale
Carole CONTAMINE

Chargé de mission stratégie
Gwenegan BUI

Assistante de direction
Solène RIAUX

Contrôleur général

Jean-Philippe PIERRE

Agent comptable

Christine LINHART

ÉTUDES

Directeur
Antoine MORIN

Assistante
Marie MALCZON

OPÉRATIONS

Directrice
Sandrine PATÉROUR

Collaboratrices foncières
Fabienne PONDEMER
Mireille CADOREL

RESSOURCES

Directeur
Lionel SALOR

34

Études foncières

Jean-Christophe POUSSIN

Solenn JOUAN

Silvia PIANESE

Mélanie TAILLANDIER

Chargé de la connaissance des territoires et de la valorisation des données

Julien DÉNIEL

Foncier

Côtes-d'Armor
Jean-Bernard PERRIN
(également responsable SI action foncière)
Mikaël KTORZA

Finistère Nord et Ille-et-Vilaine Nord
Nathalie DOUX
Arnaud MÉNARD

Finistère Sud et Ille-et-Vilaine Sud
Stéphane CHAMBARD
Grégoire HUVER

Morbihan
François BELLEC
Jérémy LORIENT

Travaux/Patrimoine

Responsable
Sébastien BRANELLEC

Techniciens
Geoffrey RIMBERT
Guillaume RIVOALLON

Juriste opérationnelle

Maëlla CARIOU

Gestion financière

Responsable
Cécile FRABOULET-BORDIER

Comptabilité
Laurianne BREGAINT

Ressources humaines
Océane LEGAY

Commande publique
Romain CAVÉ

Environnement de travail – DPO
Gilles COLLIAUX



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



3 CAHIER D'OPÉRATIONS



CARHAIX (29)

Mise en place d'une convention de veille foncière

LA DEMANDE / Carhaix est la ville centre de la communauté de communes Poher Communauté qui comprend 11 communes. Ce territoire du « Centre Bretagne » se trouve au carrefour des départements du Morbihan, des Côtes-d'Armor et du Finistère où se situe Carhaix.

Le projet de redynamisation du centre-ville de Carhaix a été retenu lors de l'appel à candidatures partenarial de 2017. Dans cette ville à fort caractère patrimonial, ce projet prend appui sur l'histoire et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Dans ce cadre, la commune a identifié plusieurs secteurs d'intervention foncière et immobilière en renouvellement urbain. Après la signature d'une première convention opérationnelle en 2018 sur le secteur de la mairie, elle a donc de nouveau sollicité l'EPF Bretagne en 2019.

L'INTERVENTION DE L'EPF / La convention de veille foncière porte sur quatre îlots du centre-ville, marqués par une forte vacance structurelle du bâti. La commune souhaite y mener une étude permettant notamment de prioriser les biens à acquérir, de définir une programmation et de s'assurer de sa faisabilité

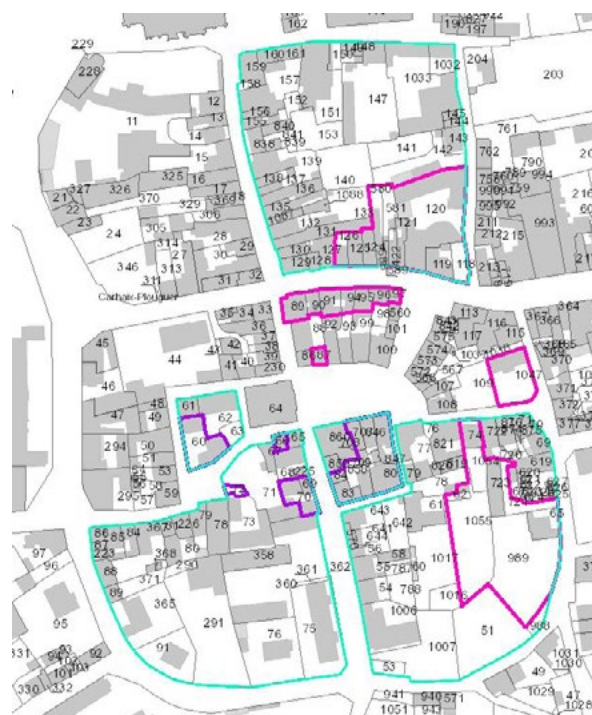
patrimoniale, économique et financière. Cette étude viendra renforcer le projet communal par des études pré-opérationnelles accompagnées par l'EPF, avec l'objectif d'être en capacité de maîtriser certains biens selon les opportunités. Les études envisagées porteraient sur les éléments suivants :

- réalisation d'un plan guide à l'échelle du centre-ville, pour affiner la stratégie d'intervention ;
- programmation à l'échelle des îlots, pour prioriser les biens où la maîtrise foncière publique sera nécessaire ;
- programmation détaillée et faisabilité architecturale, financière et opérationnelle.

La convention de veille foncière conclue entre la commune et l'EPF permet à cette dernière d'affiner sa stratégie sur ce secteur. De son côté, l'Établissement sera en mesure d'acquiescer les éventuelles opportunités foncières qui pourraient se révéler. Une grande partie du site (rue Félix-Faure, rue Holo, rue Amiral-Émeriau) est incluse dans le périmètre de diversité commerciale validé par la commune et l'EPCI dans le cadre du PLU et de la politique locale du commerce, avec l'ambition d'améliorer la commercialité des cellules en rez-de-chaussée.



Identifier les opportunités dans du bâti vacant



Quatre îlots de centre-ville font l'objet de la convention de veille foncière

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE



REDON (35)

Friche STEF : construire un nouveau quartier

LA DEMANDE / Depuis plusieurs années, la Ville de Redon est engagée dans une démarche de restructuration de son quartier de gare, notamment dans le cadre de la création du nouveau pôle d'échanges multimodal, inauguré en septembre 2018.

L'objectif de la commune est de renforcer son attractivité en densifiant son offre de logements et en créant de nouveaux espaces tertiaires à destination des entreprises.

Elle a ainsi sollicité l'EPF Bretagne dès 2012 pour acquérir et démolir une friche industrielle à l'emplacement stratégique, comportant deux imposants bâtiments frigorifiques et une maison d'habitation insalubre sur un foncier d'environ 1,3 hectare.

L'INTERVENTION DE L'EPF / À l'issue de plusieurs années de négociations, l'EPF a acquis ce tènement industriel en février 2019. Le chantier, regroupant le curage, le désamiantage et la déconstruction de trois bâtiments, s'achèvera à l'été 2020.

Dès 2013, la Ville de Redon a mené une étude pour définir son projet : ce site devrait permettre l'accueil d'un ambitieux projet mixte alliant la réalisation d'une centaine de logements, dont des logements seniors et des logements locatifs sociaux, et la construction de bâtiments destinés à l'accueil d'activités tertiaires (bureaux, espaces de coworking, tiers-lieu...).

S'inscrivant dans le cadre des ambitions du projet Confluences 2030 porté par Redon Agglomération et les communes de Redon et de Saint-Nicolas-de-Redon, le site est destiné à une expérimentation de nouveaux modes constructifs.

Le projet confortera le rôle essentiel de centralité qu'occupe d'ores et déjà la ville de Redon au sein du territoire sud-bretonnien.



RENNES (35)

Friche hospitalière Bois Perrin

LA DEMANDE / La réorganisation des activités de l'hôpital Guillaume-Régnier, sur la commune de Rennes, a permis la libération d'un site d'environ 37 000 m² situés au cœur de l'enveloppe urbaine. Afin d'accompagner la mutation du site, la Ville de Rennes a engagé une étude début 2012 pour réfléchir à la programmation de ce secteur.



Construire des logements au sein de l'îlot Bois Perrin

La collectivité envisage ainsi d'y créer un nouveau quartier comprenant notamment 420 logements, l'installation d'une crèche associative ainsi que la réalisation d'équipements publics.

La mise en œuvre du projet s'opère dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC) et s'effectuera en trois tranches successives, laissant le temps à l'hôpital de libérer progressivement les bâtiments.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Dans un premier temps, la Ville de Rennes a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne pour l'acquisition des terrains sur les tranches 1 et 2. Une fois cette acquisition effective, l'EPF a été sollicité en 2019 pour acquérir le foncier de la troisième tranche. Une deuxième convention opérationnelle a été conclue afin de compléter le périmètre d'intervention de l'Établissement.

La première tranche devrait être revendue dès 2020 à la collectivité. Dans le même temps, l'EPF conduira des travaux de déconstruction sur les deuxième et troisième phases.

VANNES (56)

Acquisition d'un site stratégique sur la rive gauche du port : reconstruire un quartier



Acquérir d'anciens bâtiments administratifs pour donner une nouvelle vie à un site emblématique

LA DEMANDE / La Ville de Vannes souhaite réaménager le secteur emblématique de la rive gauche du port. Dans ce cadre, elle a lancé un appel à manifestation d'intérêt en 2018 afin de reconfigurer ce secteur emblématique en un nouveau quartier de ville associant des fonctions urbaines résidentielles mais aussi économiques, culturelles et environnementales.

L'INTERVENTION DE L'EPF / En 2017, l'EPF Bretagne et la Ville de Vannes ont signé une convention opérationnelle visant à acquérir deux bâtiments implantés sur un foncier d'environ 10 000 m², anciennement occupés par les services de la Direction départementale des territoires et de la mer.

Le 13 avril 2019, l'Établissement public foncier de Bretagne a acquis auprès des services de l'État deux bâtiments à usage de bureaux et de restaurant administratif. La requalification de ce site à l'emplacement stratégique contribuera à l'aménagement de la rive gauche du port de Vannes.

REDYNAMISER LES CENTRES-BOURGS



SAINT-CARADEC (22)

Logement locatif social pour séniors

LA DEMANDE / Saint-Caradec est une commune de Centre Bretagne située à moins de 10 km de Loudéac. Engagée depuis plusieurs années dans la revitalisation de son centre-bourg, elle a entrepris plusieurs réalisations sous maîtrise d'ouvrage communale : réhabilitation de bâtis anciens en logements, acquisition des murs de la pharmacie et conduite de travaux permettant sa réouverture, recrutement d'un médecin, acquisition d'un commerce face à la mairie pour installer une boulangerie.

L'INTERVENTION DE L'EPF / La collectivité, lauréate de l'appel à candidatures « Dynamisme des centralités en Bretagne » de 2019, a repéré par ailleurs un terrain situé en centre-bourg, à proximité immédiate des commerces et de la pharmacie récemment rénovée.

Elle a sollicité l'EPF pour l'acquérir et une convention opérationnelle a été conclue en 2019.

À l'issue du portage, la commune envisage la réalisation de sept maisons individuelles dont cinq locatives sociales pour séniors.

NOSTANG (56)

Une vitalité commerciale retrouvée

LA DEMANDE / La commune de Nostang se situe au cœur de la communauté de communes Blavet Bellevue Océan, à moins de 25 km d'Auray et Lorient. Face à une progression démographique continue appuyée sur des créations de lotissements périphériques, la commune a engagé une stratégie de reconquête de son centre-bourg.

L'INTERVENTION DE L'EPF / À l'issue d'une étude pré-opérationnelle et de faisabilité, l'EPF a acquis la nue-propriété du bien en 2015. L'achat de l'usufruit par la commune a permis à cette dernière de mener des travaux de réhabilitation durant le portage et d'engager rapidement l'opération. L'ancienne boucherie est devenue :

- une crêperie dans la partie est du bâtiment (surface d'environ 75 m²) ;
- un local pour une activité de pizzas à emporter dans la partie centrale (surface d'environ 60 m²) ;
- une épicerie bio.

Un logement a été restructuré pour occuper entièrement le R+1 sur 75 m² environ. Il bénéficie également d'un accès privé.

Les trois nouveaux commerces et le logement ont relancé une dynamique commerciale en centre-bourg puisque depuis, une boulangerie s'est ouverte en face de ces trois commerces. Les biens ont été revendus à la commune en 2019.



Redynamiser la vie économique grâce à l'action foncière

LANILDUT (29)

Inauguration d'un pôle mairie, commerce et logements

LA DEMANDE / En 2011, la commune de Lanildut a sollicité l'EPF Bretagne pour acquérir une propriété bâtie de 1 800 m² située en plein cœur de bourg. La municipalité souhaitait en effet utiliser ce site patrimonial pour réaliser une opération mixte permettant à la fois de créer des logements et un commerce, mais aussi de relocaliser la mairie.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Après cinq années de portage, l'EPF Bretagne a revendu le site à la commune, lui permettant de concrétiser son projet. Le 5 juillet 2019, l'inauguration des aménagements réalisés pour contribuer au dynamisme du centre-bourg a permis de mettre en valeur le travail partenarial ayant assuré la réussite du projet. En portant le foncier nécessaire, l'EPF a été un acteur facilitateur de cette opération.

Le bâtiment principal a ainsi été restauré pour accueillir la nouvelle mairie au rez-de-chaussée et deux logements à l'étage. La construction par Brest Métropole Habitat de deux pavillons locatifs a également permis de densifier la parcelle. Enfin, une épicerie a ouvert ses portes sur le site il y a un an. Ces aménagements renforceront l'attractivité de cette commune reconnue «port d'intérêt patrimonial».



En 2019, la commune de Lanildut a pu concrétiser son projet

REVENTE À UN BAILLEUR

GUICHEN (35)

Cession à un bailleur

LA DEMANDE / La commune de Guichen constitue l'une des principales polarités du territoire de Vallons de Haute Bretagne Communauté. Située en seconde couronne rennaise, elle bénéficie depuis quelques années d'une attractivité croissante et d'une progression démographique certaine.

Cette situation a ainsi amené la collectivité à développer son offre de logements et de commerces pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants.

Un travail de référentiel foncier mené par le syndicat mixte à partir de 2013 à l'échelle de la communauté de communes a permis de recenser les secteurs stratégiques à renouveler et/ou densifier sur la commune.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Soucieuse de conforter sa centralité en renforçant son armature commerciale et en développant du logement en centre-ville, la Ville de Guichen a alors sollicité l'EPF pour acquérir un secteur particulièrement stratégique situé sur la rue principale et composé d'un hangar et de maisons d'habitation. Durant le portage, l'EPF a réalisé les travaux de démolition. En 2019, le terrain nu a été revendu au bailleur Espacil pour y réaliser une résidence comprenant huit logements sociaux et des commerces en rez-de-chaussée. La livraison devrait intervenir en 2021.



LOCTUDY (29)

Mettre en œuvre une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)



LA DEMANDE / Loctudy est une commune littorale du Pays Bigouden Sud qui compte 4 001 habitants et un taux de résidences secondaires de 49,7 %.

Le secteur faisant l'objet de la sollicitation auprès de l'EPF est composé d'une parcelle de 3 484 m² comportant une maison d'habitation avec un commerce en rez-de-chaussée et une seconde construction à l'arrière.

Le bien est compris dans le périmètre de protection des abords de l'église, classée monument historique.

Finistère Habitat a fait part de son intérêt pour réaliser les logements sociaux et va proposer une esquisse.

Le secteur dit « du Codec » fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU, prévoyant une densité minimale de 85 logements par hectare (soit un minimum de 30 logements) et un taux de mixité sociale de 20 % (soit 6 logements minimum).

L'INTERVENTION DE L'EPF /

Cette opération s'inscrit dans le cadre d'un projet global pour lequel la commune candidate à

l'AAC 2019 – cycle travaux. La municipalité et l'EPF ont conclu une convention opérationnelle en 2019, et le bien a été acquis dans l'année.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

ROSPORDEN (29)

Transformer une friche en parc d'activités

LA DEMANDE / La commune de Rosporden comprend, en entrée de ville, une ancienne usine agroalimentaire inexploitée depuis 2008. Le site, qui s'est fortement dégradé, pose de véritables problèmes en matière de sécurité : l'arsenic contenu dans son sol le rend en effet impropre à la réalisation du projet d'habitat initialement envisagé, qui aurait nécessité une coûteuse dépollution. Une intervention publique est devenue nécessaire pour résorber cette friche dont la localisation constitue par ailleurs un potentiel intéressant (accessible, relativement plat et en continuité du bourg).

La communauté de communes Concarneau Cornouaille Agglomération, qui a la compétence « développement économique », a souhaité requalifier cette friche en un parc d'activités économiques qui accueillerait six à huit entreprises.

L'INTERVENTION DE L'EPF / La communauté a donc sollicité l'EPF et une convention opérationnelle a été conclue en 2019. Le dispositif de minoration foncière sera mobilisé pour permettre des conditions de sortie financièrement soutenables.



PLERGUER (35)

Adjudication

LA DEMANDE / Plerguer est une commune littorale de Saint-Malo Agglomération qui bénéficie d'une réelle attractivité et d'une forte évolution démographique liée au développement de nombreux lotissements privés. Dans le même temps, le centre-bourg présente quelques biens vacants ou délabrés. Afin de se doter d'une feuille de route pour imaginer le développement de son centre, la commune a souhaité réaliser un référentiel foncier et une étude urbaine, avec l'accompagnement de l'EPF et du Département d'Ille-et-Vilaine.



L'INTERVENTION DE L'EPF / Dans le cadre de cette étude, plusieurs biens mutables ont été identifiés dans le centre-bourg, notamment une propriété de 626 m² constituée d'un ancien garage en mauvais état et de deux maisons d'habitation.

Suite à une mise en vente par adjudication, ce bien a été préempté par l'EPF Bretagne sur demande de la commune.

Acquis par l'EPF, il a été ensuite déconstruit et dépollué permettant la réalisation de quatre logements sociaux par le bailleur La Rance.

MALGUÉNAC (56)

Démembrement de propriété



LA DEMANDE / Malguénac est une commune du Morbihan de 1 886 habitants, membre de Pontivy Communauté. Elle a connu une progression démographique assez soutenue ces dernières années.

L'INTERVENTION DE L'EPF / En 2018, la commune a sollicité l'EPF Bretagne pour acquérir un immeuble comprenant une ancienne boulangerie au rez-de-chaussée, un logement à l'étage ainsi que diverses dépendances. La collectivité souhaitait en effet faciliter ainsi l'installation d'une nouvelle boulangerie, suite à une étude de viabilité économique réalisée conjointement par la CMA et la CCI.

L'état du bâtiment nécessitait la réalisation préalable de travaux de réhabilitation du local commercial.

L'EPF Bretagne et la commune ont donc convenu de réaliser une acquisition en démembrement de propriété. En 2019, l'EPF a ainsi acquis uniquement la nue-propriété du bien. La commune, quant à elle, a acheté l'usufruit du bien à l'euro symbolique. Ce montage juridique permet ainsi à cette dernière de pouvoir réaliser les travaux nécessaires durant le portage par l'EPF.

En 2019, les travaux ont été réalisés et la collectivité a trouvé un nouveau boulanger. Le commerce a ainsi pu rouvrir en février 2020.

À l'issue du portage, le bien pourra être revendu directement au commerçant.

L'EPF Bretagne propriétaire de la glacière d'Étel, bâtiment patrimonial à réhabiliter



ÉTEL (56)

La glacière : patrimoine historique

LA DEMANDE / En 2017, L'EPF a acquis la nue-propriété de la glacière, bâtiment patrimonial situé sur le port de la commune d'Étel (56).

La municipalité a conservé l'usufruit, lui permettant ainsi d'engager un projet de reconversion du site pour des activités économiques.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Une étude a été menée en 2019 par la commune pour identifier les usages et modalités d'occupation possibles du site et en estimer les coûts de réhabilitation et de fonctionnement. Le rez-de-chaussée du bâtiment devrait permettre la création d'un espace d'accueil du public.

Une première phase de travaux a commencé en 2019 par la réhabilitation de la structure béton, l'isolation du toit et la reprise des ouvertures et menuiseries. Montant estimatif des travaux : 1,5 M€.

En parallèle, la glacière a été retenue par la mission Stéphane Bern comme l'un des 18 sites emblématiques nationaux à soutenir dans le cadre du loto du Patrimoine, et bénéficie d'une campagne de mécénat de la Fondation du patrimoine.



GUERLESQUIN (29)

Des intentions aux actes

LA DEMANDE / Guerlesquin est une commune patrimoniale située dans le département du Finistère.

Elle a été identifiée comme commune-cible de la démarche d'essaimage « centre-bourg » menée par l'EPF Bretagne dès 2014. Avec le soutien de différents partenaires (association Petites Cités de caractère, CAUE 29, Morlaix Communauté, Finistère Habitat, PNRA, CCI, DDTM, STAP, Héol...), la commune a réalisé une étude de revitalisation entre l'été 2015 et juin 2016.

Cette étude a abouti à un plan d'actions opérationnelles pour les prochaines années.

C'est sur la base de cette stratégie que la commune a répondu en 2017 à l'appel à candidatures régional

« Dynamisme des centres-bourgs de Bretagne » et en a été déclarée lauréate.

Parmi les différentes actions envisagées, la commune souhaite travailler sur des projets de réhabilitation de bâtis en vente ou vacants autour des places centrales du bourg.

L'INTERVENTION DE L'EPF / La commune a identifié un bien patrimonial en vente pour lequel elle a sollicité l'intervention de l'EPF Bretagne. Son projet est d'y installer un commerce en rez-de-chaussée, bénéficiant d'une bonne visibilité, et de créer trois à quatre logements à l'étage.

L'acquisition par l'EPF s'est effectuée en démembrement pour permettre à la collectivité de réaliser les travaux de remise en état du bien.

Dans le cadre du projet global de redynamisation du centre, d'autres interventions potentielles de l'EPF Bretagne sont actuellement à l'étude.



QUIBERON (56)

Maîtriser le foncier pour protéger

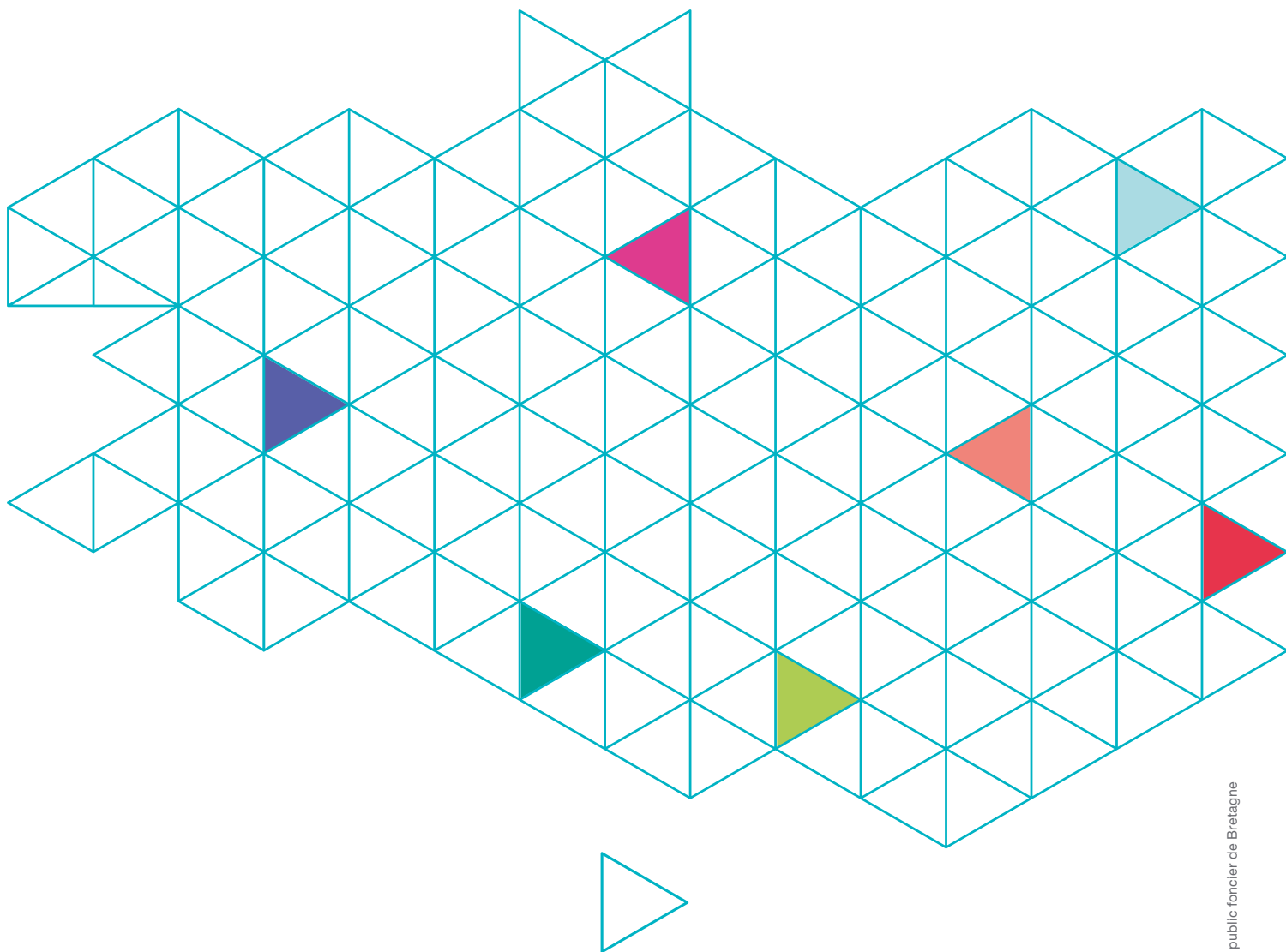
LA DEMANDE / Le Conservatoire du littoral souhaite mettre en place, avec la commune de Quiberon, une action globale de restauration écologique et paysagère et de mise en valeur du marais du Parco, réservoir de biodiversité et principale zone humide de la presqu'île de Quiberon. Celui-ci constitue la partie la plus étroite d'une coupure verte située entre les deux agglomérations de Saint-Pierre-Quiberon et Quiberon, et participe à la continuité écologique entre les deux côtes ouest et est.



L'INTERVENTION DE L'EPF / Dans le cadre de son intervention en matière de préservation des espaces naturels et agricoles, l'EPF a signé, courant 2017, une convention opérationnelle avec le Conservatoire du littoral sur deux secteurs naturels de la commune de Quiberon.

En plus d'assurer la protection de ces espaces naturels, les acquisitions réalisées par l'EPF permettent au Conservatoire du littoral d'améliorer le fonctionnement hydraulique du marais, de protéger et conserver son fonctionnement écologique tout en améliorant son ouverture au public. À l'issue des acquisitions, le Conservatoire du Littoral poursuivra son travail de valorisation du marais avec la commune de Quiberon.





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^{er}
CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél. : 02 99 86 79 90
Fax : 02 99 86 79 95
contact@epfbretagne.fr

Suivez nos actualités

- sur Twitter : @EPFBretagne
- sur notre site www.epfbretagne.fr
- en vous abonnant à notre newsletter