ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

Publiée au RAA le 07/12/2023

# DELEGATION DE COMPETENCES AU BUREAU

# EXPERIMENTATION PORTAGE LONG TERME D'OPPORTUNITE

## Délibération N° C-23-24

**Le Conseil d'Administration, réuni le 28 novembre 2023**

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 321-1 et suivants et R. 321 et suivants relatifs aux établissements publics fonciers de l'Etat,

**Vu** notamment l'article R 321-6 du code de l'urbanisme, relatif aux pouvoirs du Conseil d'administration d'un EPF d'Etat, qui dispose que ce dernier peut déléguer le cas échéant ses pouvoirs au Bureau à l'exception de certaines décisions,

**Vu** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et notamment son article 11, qui définit les pouvoirs du Conseil d'Administration et précise qu'il peut déléguer ses pouvoirs au Bureau notamment l'approbation des conventions mentionnées à l'article 2,

**Vu** le règlement intérieur approuvé par la délibération du Conseil d'Administration n°2009-02 en date du 16 octobre 2009 et modifié par les délibérations du conseil d'administration n°2010-08 en date du 3 mai 2010, n° C15-21 en date du 24/11/2015, n° C18-02 du 13/03/2018 et n° C23-08 du 4 juillet 2023,

**Vu** le 3ème Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) 2021-2025 approuvé par la délibération du Conseil d'administration du 8 décembre 2020, qui détermine les stratégies d'intervention de l'établissement, dont le portage est pré-opérationnel (7 à 10 ans), pour des projets déjà envisagés et exigeant le respect de certains critères d'intervention, notamment une localisation dans l'enveloppe urbaine, une densité minimum et une mixité sociale et/ou fonctionnelle,

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration n° C 20-15 du 8 décembre 2020 par laquelle il délègue au Bureau l'adoption de conventions expérimentales,

**Vu** la délibération n° C-23-16 du 26 septembre 2023 approuvant l'intérêt d'amorçage rapide par l'EPF Bretagne, sur fonds propres, de la maîtrise de fonciers stratégiques en vue de leur revente à un tiers pour du portage long terme et mandatant la Directrice générale pour la définition de critères, conditions et montant plafond d'action foncière pour la mise en œuvre cette mesure,

**Considérant** que depuis l'adoption du PPI de l'EPF Bretagne en décembre 2020, l'Etat a adopté la loi climat et résilience du 22 août 2021, dont les décrets sont en cours de parution, et qui institue la trajectoire « zéro artificialisation nette » ou ZAN,

**Considérant** que l'EPF Bretagne est un outil majeur de cette trajectoire, par le soutien qu'il apporte aux collectivités dans le portage foncier de leurs opérations de renouvellement urbain,

**Considérant** cependant que cette trajectoire ZAN entraîne une pression encore plus forte sur les gisements fonciers (avérés comme potentiels) des collectivités, parfois sans projet identifié, que ce soit en extension ou en renouvellement urbain,

**Considérant** que le CA a entamé, en novembre 2022, une réflexion sur l'évolution du contexte de la question foncière depuis l'adoption du PPI 2021-2025 en vue, sans le remettre en question, de prioriser les actions de l'EPF et d'en déduire ses besoins à moyen-long termes en ressources humaines et financières, que cette réflexion a conduit le Conseil d'administration a adopter le 26 septembre 2023 une feuille de route qui autorise l'établissement à amorcer le portage de long terme de fonciers stratégiques, sur une durée classique, pour les revendre ensuite à un tiers, et mandate la directrice générale pour déterminer les conditions de ce type d'intervention,

**Considérant** que les besoins d'intervention se font sentir sur beaucoup de territoires en extension comme en renouvellement urbain, sans pour autant qu'un projet précis soit déjà envisagé, mais que les moyens financiers et humains de l'EPF devant pour l'instant être priorisés sur les axes d'intervention définis dans son PPI, il convient de porter l'effort d'amorçage uniquement sur les fonciers les plus stratégiques,

**Considérant que les fonciers stratégiques, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, peuvent se définir comme ceux cumulant les conditions suivantes :**

**Qu'ils soient situés en secteur aggloméré comme en extension, déjà artificialisés ou pas, ils devront :**

- Etre situés en zone « tendues à très tendues » ou « très tendues » en termes de logement, selon le classement établi par la DREAL Bretagne
  ET
- Etre destinés à une opération de construction à long terme, ce qui exclut les opérations de seules renaturation, trames vertes et bleues, nature en ville…,

**En plus des deux critères précédents, s'il s'agit de secteurs non artificialisés, il sera en plus demandé que ces fonciers soient :**

- classés en zone urbaine ou à urbaniser, et que le maître d'ouvrage du PLU (commune ou EPCI), l'EPCI, et la structure élaborant le SCOT s'accordent sur le caractère stratégique et le caractère très probable de l'urbanisation dans le cadre du zéro artificialisation nette (avis formalisé par un courrier)
  ET
- situés au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine,

**Considérant** que l'amorçage se fera par le biais d'une convention reprenant les principaux éléments d'une convention opérationnelle classique, avec :

- une durée maximale limitée de cinq ans
- une garantie de rachat de la collectivité signataire, ceci dans le cas où aucun organisme de portage ad hoc ne serait créé d'ici la fin du PPI 2021-2025 ou qu'aucun n'accepterait de racheter le foncier porté,

mais sans les exigences ou bénéfices habituels :

- de projet pré-identifié
- de respect des critères d'intervention habituels de l'EPF (densité, mixité…)
- d'application du dispositif de minoration foncière (travaux et/ou réhabilitation)
- de réalisation de travaux de proto-aménagement : en effet, dans le cadre de ce portage spécifique, la cession de l'usufruit à la collectivité sera fortement recommandée et seuls des travaux urgents (sites dangereux, pollution migrant hors site et impactant fortement l'environnement, etc.) pourront être réalisés durant le portage EPF,

**Considérant** que les projections financières établies lors de la réflexion du CA menée en 2023 indique que dans un contexte de maintien au niveau actuel de la TSE et de la dotation de l'ETAT, et d'une activité opérationnelle de l'EPF (acquisitions-travaux) d'environ 35 M€/an, une marge de manœuvre d'environ 5 M€/an (cinq millions d'euros par an) sur deux ans peut être dégagée,

**Considérant** l'intérêt de continuer dès aujourd'hui les réserves foncières nécessaires au développement à long terme des collectivités et de protéger les gisements stratégiques d'une spéculation hors de contrôle,

**Sur** le rapport présenté par la Directrice Générale ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration**

**DELEGUE** au Bureau, pour la durée du PPI 2021-2025, l'approbation de conventions opérationnelles pour l'amorçage de portages fonciers à long terme, en dehors des critères de l'actuel PPI, mais répondant aux conditions minimales suivantes :

**Les fonciers stratégiques, qu'ils soient bâtis ou non bâtis, sont ceux cumulant les conditions suivantes :**

**Qu'ils soient situés en secteur aggloméré comme en extension, déjà artificialisés ou pas, ils devront :**

- Etre situés en zone « tendues à très tendues » ou « très tendues » en termes de logement, selon le classement établi par la DREAL Bretagne
  ET
- Etre destinés à une opération de construction à long terme, ce qui exclut les opérations de seules renaturation, trames vertes et bleues, nature en ville…,

**En plus des deux critères précédents, s'il s'agit de secteurs non artificialisés, il sera en plus demandé que ces fonciers soient :**

- classés en zone urbaine ou à urbaniser, et que le maître d'ouvrage du PLU (commune ou EPCI), l'EPCI, et la structure élaborant le SCOT s'accordent sur le caractère stratégique et le caractère très probable de l'urbanisation dans le cadre du zéro artificialisation nette (avis formalisé par un courrier)
  ET
- situés au sein ou en continuité de l'enveloppe urbaine,

**LIMITE** le montant cumulé des plafonds d'action foncière de ces conventions à cinq millions d'euros par an jusqu'à la fin du PPI 2021-2025,

**DELEGUE** au Bureau, en raison de ce budget plafonné et du caractère dérogatoire de ce portage, le soin de choisir les fonciers les plus stratégiques à porter,

**PRECISE** que le portage se fera par le biais d'une convention reprenant les principaux éléments d'une convention opérationnelle classique, avec :

- une durée maximale limitée de cinq ans
- une garantie de rachat de la collectivité signataire, ceci dans le cas où aucun organisme de portage ad hoc ne serait créé d'ici la fin du PPI 2021-2025 ou qu'aucun n'accepterait de racheter le foncier porté,

mais sans les exigences ou bénéfices habituels :

- de projet pré-identifié
- de respect des critères d'intervention habituels de l'EPF (densité, mixité…)
- d'application du dispositif de minoration foncière (travaux et/ou réhabilitation)
- de réalisation de travaux de proto-aménagement : en effet, dans le cadre de ce portage spécifique, la cession de l'usufruit à la collectivité sera fortement recommandée et seuls des travaux urgents (sites dangereux, pollution migrant hors site et impactant fortement l'environnement, etc.) pourront être réalisés durant le portage EPF,

**DEMANDE** au Bureau de rendre compte a minima annuellement au Conseil d'Administration de l'exercice de cette compétence, par tous moyens.

| |
|---|
| Nombres de votants : 28<br>Nombre de voix POUR : 28<br>Nombre de voix CONTRE : 0<br>Nombre d'abstentions : 0 |

Le Président du conseil
d'administration,

Philippe HERCOUET

Transmis au Préfet de Région le 30 NOV. 2023
Approuvé par le Préfet de Région le - 5 DEC. 2023

Le Préfet de Région

Le préfet, et par délégation,
la directrice des services
administratifs et financiers

Brigitte LEGONNIN

*La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'établissement public foncier de Bretagne.*

*La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'établissement public foncier de Bretagne sis 14 avenue Henri Fréville – CS 90721 – 35207 RENNES cedex 2.*