



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



2021

RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'activité opérationnelle de l'EPF, la vie interne,
la gouvernance et le cahier des opérations

WWW.EPFBRETAGNE.FR

SOMMAIRE

1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EPF 9

Les sollicitations.....	10
Les conventions cadres.....	11
Les conventions d'études.....	12
Les conventions opérationnelles.....	13
Du logement pour tous.....	14
Au service du développement économique économe en foncier.....	19
Les acquisitions.....	20
Les modalités d'acquisition.....	22
Travaux de déconstruction et de réhabilitation des terres polluées.....	25
Cessions.....	27

2

VIE INTERNE 31

Un nouveau conseil d'administration - un nouveau Président.....	32
Membres du Bureau.....	33
Réunion des instances en 2021.....	33
Communiquer pour mieux agir.....	36
BreizhCité.....	36
Organigramme de l'établissement.....	39

3

GOVERNANCE 40

Le contexte opérationnel.....	41
L'exécution budgétaire.....	41
Les créances et charges constatées d'avance.....	43
Le passif.....	43

4

CAHIER DES OPÉRATIONS 44



EDITORIAL

L'Établissement public foncier de Bretagne est un établissement public à caractère industriel et commercial. Il est gouverné par un conseil d'administration et un bureau composés des élus des collectivités bretonnes et de l'État qui fixent les orientations et valident les opérations de portage foncier.

Produire du logement, et notamment du logement social et abordable, redynamiser les centralités, soutenir les projets économiques en ville, comme dans les territoires ruraux ou littoraux, sont les principales missions qui lui sont affectées.

Afin de limiter l'artificialisation des sols et la consommation de terres agricoles, il intervient uniquement sur des opérations en renouvellement urbain.

Le rapport d'activité annuel permet de rendre compte de ces actions, et de démontrer comment l'EPF Bretagne met l'ensemble de ses moyens au service du territoire breton.

C'est aussi un outil de partages d'expériences permettant à tous de découvrir des réalisations menées sur d'autres territoires et de s'en inspirer.

L'année 2021 a de nouveau été marquée par un contexte sanitaire incertain. Cela n'a pas empêché l'EPF Bretagne d'augmenter fortement le rythme de son activité pour répondre aux attentes des collectivités.

2021 aura ainsi été une année très soutenue en termes d'activité, tant du point de vue du nombre de conventions approuvées que de celui des acquisitions et des cessions signées.

L'année 2021 a également été marquée par la mise en œuvre du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Bretagne. Elle aura ainsi permis la déclinaison des nouveaux dispositifs et critères d'intervention de l'établissement, au service des collectivités.

Les résultats qui sont détaillés dans ce document sont le fruit de l'engagement quotidien des agents de l'établissement qui sont parvenus, malgré les contraintes, à entretenir et développer le lien avec les territoires, mais aussi des administrateurs qui ont su s'impliquer étroitement dans les instances de l'EPF.

Nous souhaitons ici les remercier chaudement pour ce travail collectif effectué.

2021 aura donc été synonyme de rebond dans de nombreux secteurs de notre vie collective. Nous avons tous su nous retrousser les manches. L'EPF Bretagne en aura fait de même. Ce rapport d'activité en témoigne.

Bonne lecture.

Philippe HERCOUET

Président EPF Bretagne



Carole CONTAMINE

Directrice générale EPF Bretagne



Chiffres

202 sollicitations

39 conventions cadres approuvées

77 études en cours

28 nouvelles conventions d'études et de veille foncière

109 conventions validées

dont **78** conventions opérationnelles

771 logements

dont **38** % de logements sociaux

74 % des opérations en zone de forte tension

24 préemptions

135 acquisitions pour **19** M€

80 % des acquisitions à l'amiable

29 nouveaux marchés de travaux notifiés pour **5.8** M€

60 cessions pour un montant de **19.8** M€



ZOOM

Fonds friche : 15,7 millions d'euros dédiés par France Relance à la Bretagne



Dans le cadre du Plan de Relance, l'État a lancé en 2021 deux appels à projets destinés à accompagner financièrement les collectivités dans la résorption de leurs friches.

L'objectif visé était de permettre la reconquête de ces sites souvent délabrés, voire dangereux, et d'y permettre la réalisation de nouvelles opérations urbaines sans consommer de foncier agricole ou naturel.

L'ADEME a lancé également deux appels à projets complémentaires, visant plus particulièrement les sites pollués.

En Bretagne, 44 opérations ont été lauréates lors de la première vague d'attribution du « Fonds friches » en mai 2021 et 50 nouvelles opérations ont été sélectionnées dans le cadre de la seconde vague du Fonds friche de novembre.

C'est une enveloppe globale de 15,7 millions d'euros financée par France Relance qui permettra de soutenir l'ensemble de ces projets de toutes tailles et ancrés dans tous les territoires bretons.

Ainsi, les aides prévues pour la requalification des friches s'échelonnent entre 50 000 euros et 3 millions d'euros, représentant un effet levier conséquent pour la mise en œuvre de ces opérations.



1 projet sur 2 accompagné par l'EPF Bretagne

L'EPF Bretagne s'est fortement impliqué, en 2021, dans l'accompagnement des collectivités candidates à ces appels à projets.





*RECONVERSION URBAINE
Ancien hôpital Bodélio - Lorient (56)*



*RESTRUCTURATION D'UNE FRICHE
Pont-Aven (29)*

Ainsi, sur la première vague, 11 dossiers retenus bénéficient d'un accompagnement de l'EPF Bretagne et ce chiffre augmente à 19 dossiers pour le deuxième appel à projets. À ces projets aux portages fonciers actifs s'ajoutent 12 opérations lauréates qui avaient préalablement fait l'objet d'une intervention foncière de l'EPF.

Ces résultats confortent l'action partenariale de l'EPF Bretagne en faveur de la reconquête des friches, élément déterminant pour la réussite de la stratégie de préservation du foncier.



Les projets soutenus sont très variés

À titre d'exemple, la reconversion urbaine de l'ancien hôpital Bodélio situé à Lorient (56) figure parmi les opérations lauréates. A l'issue du portage par l'EPF, le site va être réhabilité en « quartier de cœur de ville ». Quelque 700 logements neufs vont y être progressivement construits, complétés par un parc urbain paysagé d'une surface de 1,5 hectare.

La commune de Quintin et Saint-Brieuc agglomération seront quant à elles accompagnées pour la reconversion d'anciennes brasseries et d'un ancien hôpital, en vue de la création d'un nouvel éco-quartier.

La commune de Pont-Aven (29) bénéficiera pour sa part du soutien de l'Etat pour la restructuration d'une ancienne conserverie.

Près de Rennes (35), l'Etat ainsi a accordé une aide de 3 millions d'euros pour la reconversion d'une partie du site de l'usine Peugeot Citroën (Stellantis) à Chartres de Bretagne. Rennes Métropole souhaite saisir cette opportunité pour créer un « pôle d'excellence industriel. »

1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EPF



Les sollicitations

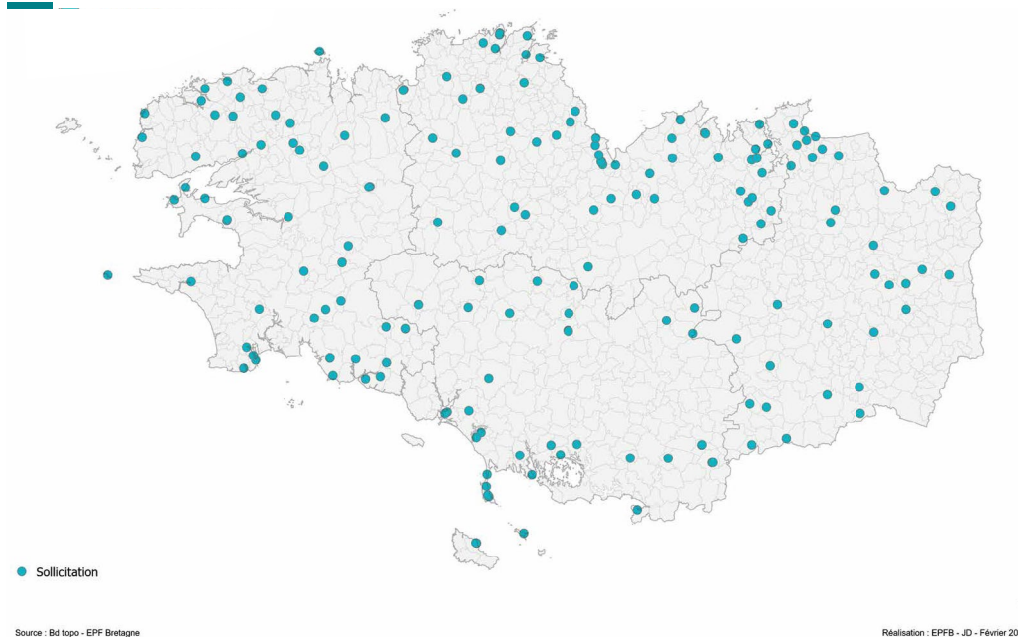
La Bretagne reste un territoire dynamique et attractif. Au 1^{er} janvier 2019 (dernier recensement), les 1 208 communes bretonnes totalisaient 3 354 854 habitants, soit 96 100 de plus qu'en 2013. Entre 2013 et 2019, le taux de croissance de la population a atteint une moyenne de 0,5% par an. Même si ce dernier semble se ralentir par rapport aux périodes précédentes (0.7%), ce développement demeure supérieur à celui des autres régions françaises.

Ce dynamisme est notamment le fruit d'un attrait global pour le littoral de l'Ouest de la France, et d'une volonté, accentuée par la crise sanitaire, de s'établir dans des villes petites et moyennes.

Cela induit donc des problématiques propres à la Bretagne et principalement une forte demande de logements. Le développement n'y est certes pas homogène mais un grand nombre de territoires est aujourd'hui confronté à une forte augmentation des prix de l'immobilier. Face à cette situation, les élus locaux cherchent à développer une nouvelle offre de logements à prix abordables, pour faciliter ainsi l'accueil de leurs habitants.

Cette tendance à l'intervention publique se concrétise par une forte augmentation, en 2021, du nombre de sollicitations de l'EPF Bretagne. L'établissement a ainsi reçu 199 demandes en 2021 contre 100 en 2020 ou 136 en 2019.

CARTE DES SOLLICITATIONS 2021



Un nombre conséquent de ces nouvelles sollicitations fait suite à la réception par la collectivité d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Ainsi, les communes n'hésitent plus à recourir aux services de l'établissement pour se saisir d'une opportunité foncière permettant la mise en œuvre des projets qu'elles envisagent, et cela même en amont de la signature d'une convention opérationnelle.

Si, en 2020, les services de l'EPF Bretagne avaient examiné 44 DIA, 76 auront été analysées en 2021 dans des délais contraints.

Trente d'entre elles seront devenues des préemptions afin de répondre aux sollicitations des collectivités cette année.

À cela s'ajoute l'activité spécifique d'instruction des DIA dans le cadre des communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains).

ZOOM

Convention EPF Bretagne et communes carencées

Conformément aux instructions gouvernementales, l'EPF Bretagne porte une attention particulière à l'intervention dans les communes ne répondant pas aux objectifs de production de logements sociaux qui leur ont été assignés au titre de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (dite SRU).

En cas de mise en carence de communes par arrêté préfectoral, l'EPF peut se voir confier l'exercice du droit de préemption sur ces communes à la demande du Préfet de département conformément à l'article L.210-1 du code de l'urbanisme. En lien avec la commune, l'intercommunalité et les services de l'Etat, l'EPF instruit alors l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner reçues par cette dernière et préempte les biens permettant la réalisation de logements locatifs sociaux.

En 2021, ce sont 5 communes qui ont bénéficié d'un tel suivi. Ce sont près de 829 DIA que les services de l'EPF Bretagne ont reçues, 23 ont fait l'objet d'une étude approfondie en lien avec les collectivités et 4 ont donné lieu à une procédure de préemption.

Conventions cadres

L'année 2021 a été marquée par la mise œuvre du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Bretagne.

Ce document stratégique définit les thématiques, critères et modalités d'intervention de l'établissement pour la période 2021-2025.

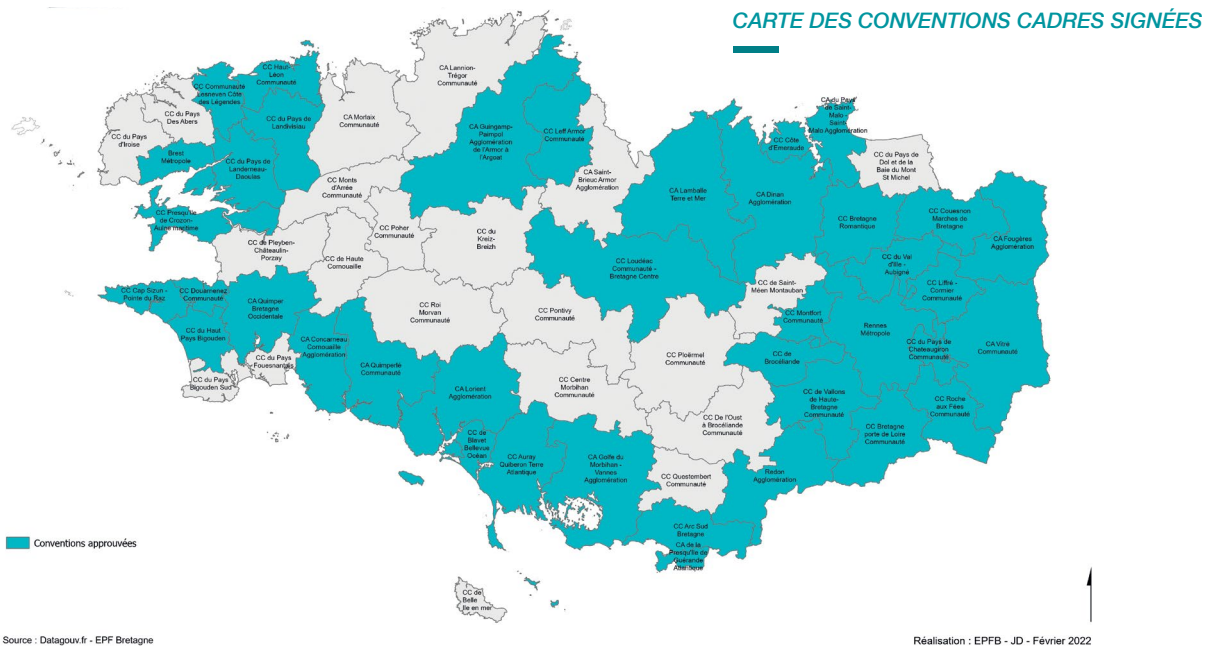
Élaborées et conclues avec les intercommunalités, les conventions cadres permettent de contextualiser, sur un territoire donné, les orientations conférées par le PPI 2021-2025 aux actions de l'EPF Bretagne. Elles offrent un cadre pluriannuel, de la durée du PPI, pour renforcer la solidité du partenariat établi.

Ces conventions, ne limitent en rien la capacité des EPCI, comme des communes, à agir sur leurs fonciers propres mais elles permettent la mise en œuvre d'un cadre commun avec l'établissement.

Ces documents stratégiques fixent des objectifs et ouvrent notamment à l'EPF la possibilité de préempter des biens sans attendre la signature d'une convention opérationnelle. Cela donne de la souplesse et une plus grande réactivité, ainsi que de la robustesse pour les procédures juridiques en conséquence.

Cette année, l'EPF Bretagne aura signé des conventions cadres avec 39 EPCI, soit 66% d'entre eux. La démarche sera poursuivie en 2022 avec pour objectif de conventionner avec l'ensemble des intercommunalités bretonnes.

La préparation de ces conventions cadres a donné lieu à l'organisation de deux rencontres avec chaque intercommunalité, soit un total de 73 temps d'échanges en 2021 avec techniciens et élus locaux.



Les conventions d'études et de veille foncière

En amont de tout projet, la réflexion préalable permet de définir les objectifs d'une opération, d'en vérifier la faisabilité technique et financière, et de réfléchir à sa programmation. La réalisation d'une étude pré-opérationnelle consolide ainsi in fine l'opération de portage foncier.

La Direction des études de l'EPF Bretagne apporte aux collectivités qui le demandent l'expertise de ses collaborateurs. Si la collectivité reste maîtresse d'ouvrage de l'étude, elle peut ainsi bénéficier d'un accompagnement personnalisé qui se concrétise par la signature d'une convention d'études et de veille foncière (CEVF).

L'assistance de l'EPF Bretagne se traduit principalement par une aide à la rédaction des documents d'appels

d'offres, par l'assistance à la sélection d'un prestataire et la participation aux comités de pilotage.

L'EPF Bretagne peut également attribuer des subventions aux collectivités pour contribuer au financement de l'étude. Une veille foncière peut également être prévue, permettant l'acquisition d'un bien en opportunité pendant la durée de la CEVF.

Cette année, 77 études étaient suivies par la Direction des études. À noter un nombre conséquent d'études accompagnées dans le cadre de nouveaux dispositifs comme « Petites Villes de Demain ».

CARTE DES CONVENTIONS D'ÉTUDES ET DE VEILLE FONCIÈRE APPROUVÉES EN 2022



CEVF

Elle permet d'affiner la faisabilité d'un projet alors que le besoin foncier n'est pas précisément défini.

En complément de l'étude pré-opérationnelle accompagnée, une veille peut être assurée par l'EPF pour lui permettre de mener des investigations techniques en vue d'acquisitions futures, voire d'acquiescer ponctuellement un bien durant la phase d'étude, sur opportunité.

Le portage du bien peut ensuite faire l'objet d'une convention opérationnelle, selon un périmètre précisé grâce à l'étude.

En 2021, 27 CEVF auront été engagées.

Les conventions opérationnelles

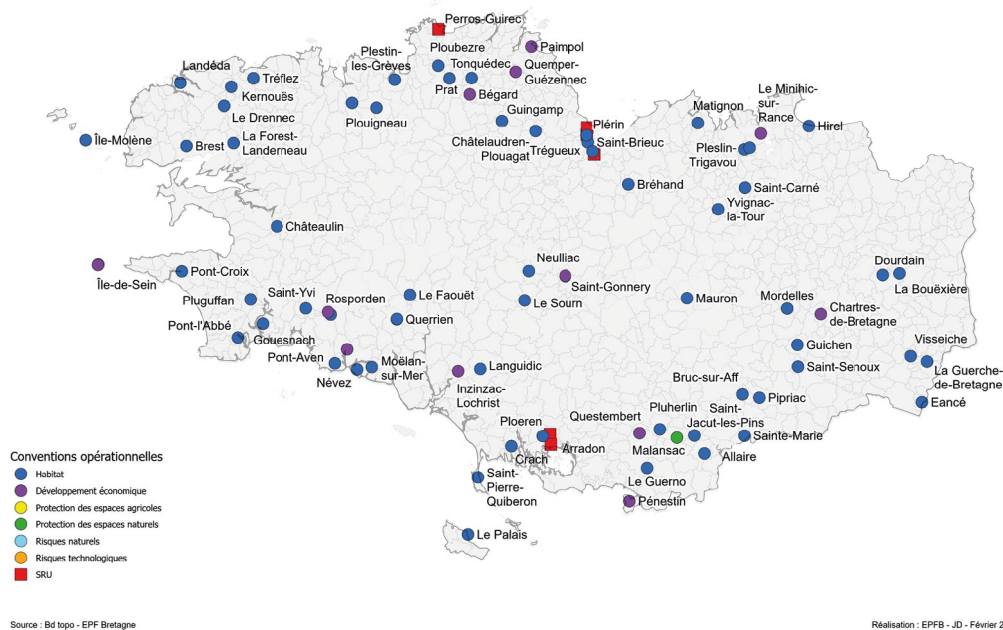
La convention opérationnelle est signée entre l'EPF Bretagne et la collectivité qui porte l'opération. Il s'agit du document qui matérialise leur contrat et définit leurs engagements réciproques. Il comprend notamment le périmètre d'intervention foncière, le montant prévisionnel d'action foncière ou la durée de portage. Il précise également les critères de programmation, de mixité sociale et de densité que devra respecter le futur projet de la collectivité.

L'adoption d'une convention opérationnelle est soumise à l'approbation préalable du Bureau de l'EPF.

Le nombre de conventions opérationnelles approuvées représente un excellent indicateur de l'activité de l'EPF Bretagne.

Cette année, ce sont près de 83 conventions opérationnelles qui auront été étudiées puis validées par les instances de l'EPF Bretagne, faisant de 2021 une année remarquable de ce point de vue.

CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES EN 2021



Le foncier est et reste une « matière vivante » et les projets s'y développant peuvent évoluer. Les engagements ont parfois besoin d'évoluer pour s'adapter à la réalité opérationnelle des opérations. Cela nécessite alors de modifier les conventions opérationnelles et donc de valider des avenants qui sont présentés au Bureau pour approbation.

En 2021, ce sont 43 avenants qui ont été présentés et validés par le Bureau.

Cette délégation est prévue pour les avenants ayant pour objet de diminuer le périmètre ou l'enveloppe financière d'une opération ou d'ajuster à la marge la fin de portage.

Du logement pour tous

Face à la pression démographique constante, les collectivités bretonnes se trouvent dans des situations de plus en plus complexes pour répondre aux besoins exprimés par leurs concitoyens en termes de logements.

Prix de l'immobilier en hausse, rareté des biens mis en vente, augmentation des prix des matériaux de construction, sont devenus des problématiques majeures.

Aucun des acteurs du territoire ne possède ni les outils ni les moyens financiers suffisants pour y répondre seul. Ce sont les partenariats entre les collectivités locales, l'Etat, les opérateurs, les bailleurs et promoteurs qui créeront les voies et moyens pour juguler le défi du logement en Bretagne.

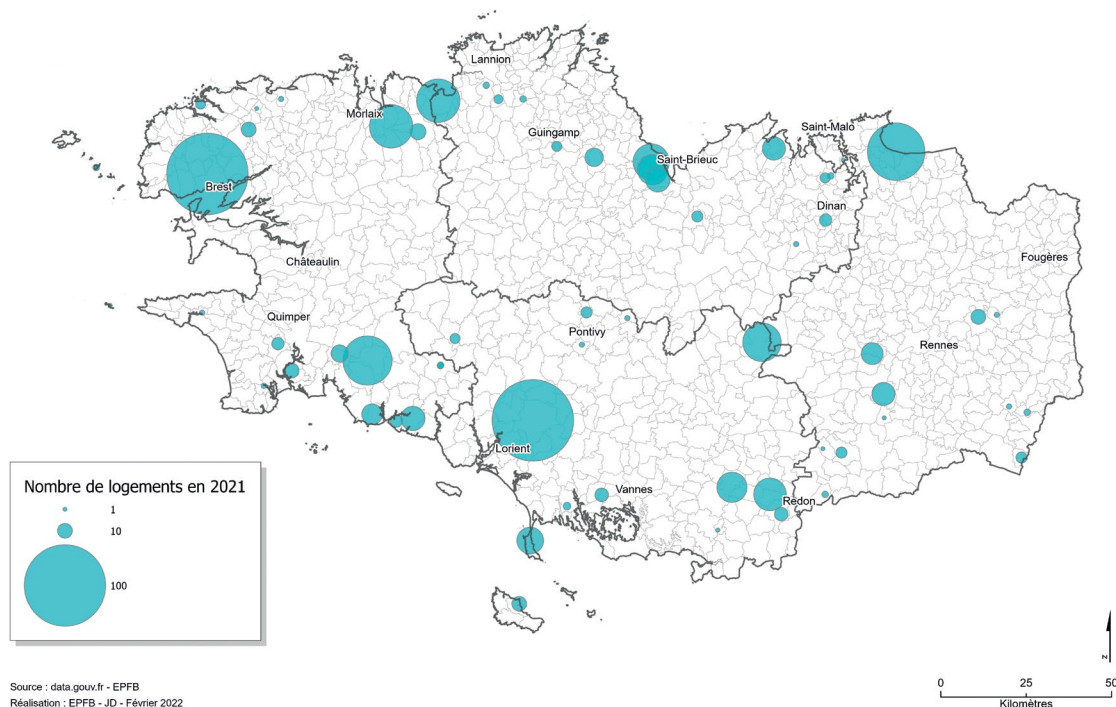
L'EPF Bretagne est pleinement engagé dans cette chaîne de création de logements et principalement de logements locatifs sociaux ou abordables.

Ainsi, le PPI de l'EPF Bretagne prévoit la réalisation de 5 000 logements sur la période 2021-2025.

En 2021, le potentiel de logement dans les nouvelles conventions opérationnelles s'élève à 823 dont 312 logements locatifs sociaux, soit 38% du total.

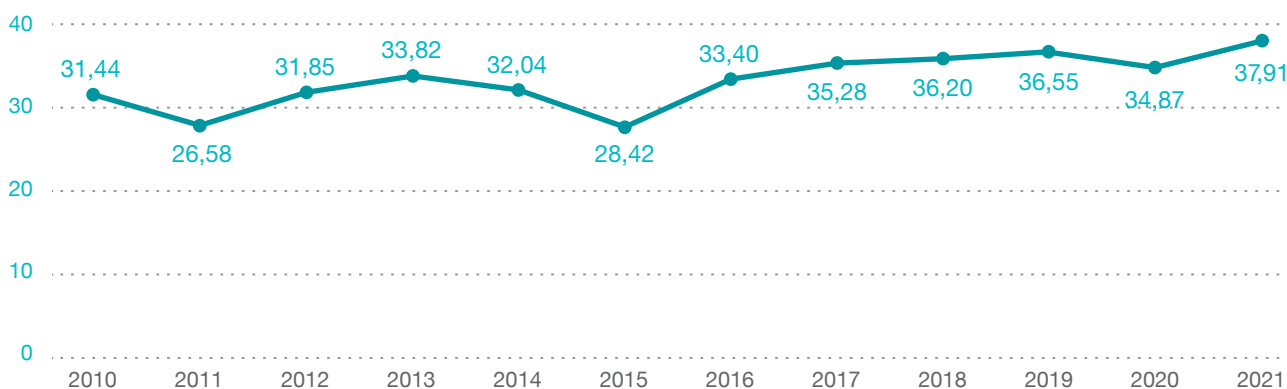
Ce taux de logements sociaux par opérations est particulièrement élevé cette année.

POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES EN 2021



Dans ses critères d'intervention, l'EPF Bretagne impose ainsi un minimum de 20% de logements locatifs sociaux dans les opérations de plus de 5 logements.

POURCENTAGE DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX



Afin de diversifier l'offre de logements et de répondre aux besoins des territoires, l'EPF Bretagne accompagne également les opérations comprenant 40% de logements abordables. Cette dérogation peut être mise en œuvre après un échange avec la collectivité destiné à mieux cerner les spécificités du marché local.

Toujours dans cette même optique, l'EPF Bretagne a été associé en 2021 aux réflexions de plusieurs territoires visant à créer des Offices fonciers solidaires.

ZOOM

La lutte contre l'habitat dégradé

La lutte contre l'habitat dégradé, et notamment les copropriétés en difficulté, concerne plusieurs acteurs et nécessite des montages parfois complexes.

Afin de mesurer l'effet levier et l'appui que pourrait apporter l'EPF Bretagne dans de telles opérations, le CA, par délibération du 25/05/2021, a autorisé le Bureau à signer 4 conventions opérationnelles expérimentales. Leur mise en œuvre vise à lever les incertitudes juridiques, techniques, statutaires, fiscales et règlementaires pesant sur ces projets.

Leur originalité se trouve autant dans le partage des missions avec la collectivité que dans le partage de certains risques financiers et le caractère dérogoatoire à certains critères.

Fin 2021, l'EPF Bretagne et la Ville de Saint-Brieuc ont adopté une telle convention, en lien avec l'OPAH-RU du centre-ville, l'ORT mise en place et l'opération de restauration immobilière (ORI) déclarée d'utilité publique.

La convention opérationnelle a été signée début 2022.

Exclusivement en renouvellement urbain, les logements développés dans les opérations accompagnées par l'EPF participent à l'élargissement de l'offre publique de logement produite en 2021.

Les reconquêtes de friches situées dans les centralités des bourgs et des villes contribuent également à l'élargissement de l'offre de logements et au regain de vie et de dynamisme à ces communes.

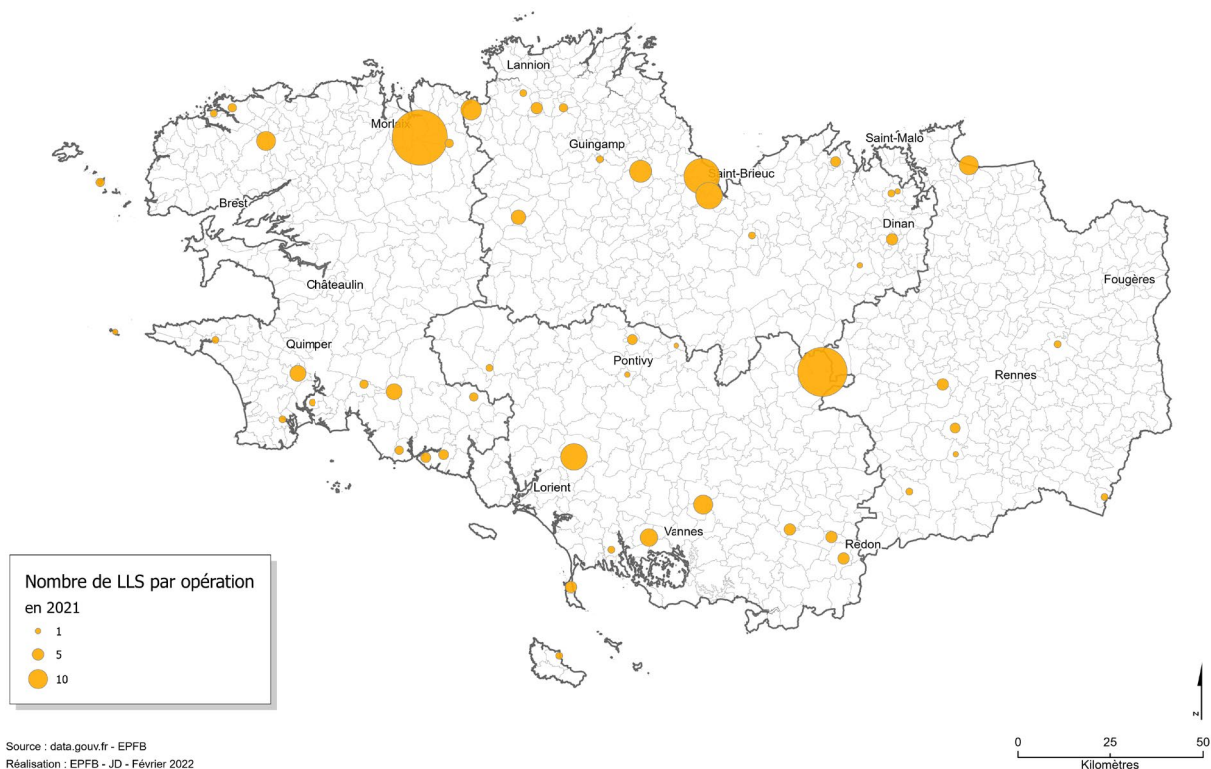
C'est d'ailleurs dans ce sens que sont accompagnées les démarches plus globales de redynamisation des centralités. Expérimentales en 2012, ces démarches sont

devenues la norme portée par l'Etat et la région Bretagne progressivement.

Ces engagements de politique publique se sont transformés en appels à projets, soutenus par ces deux partenaires, l'EPF et la Banque des territoires, afin d'offrir aux collectivités lauréates les moyens techniques et financiers pour agir sur leurs centres-bourgs et centres villes.

L'argent public investi dans ces opérations recherche en permanence ce double impact, quelle que soit la taille de la commune.

NOMBRE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR OPÉRATION



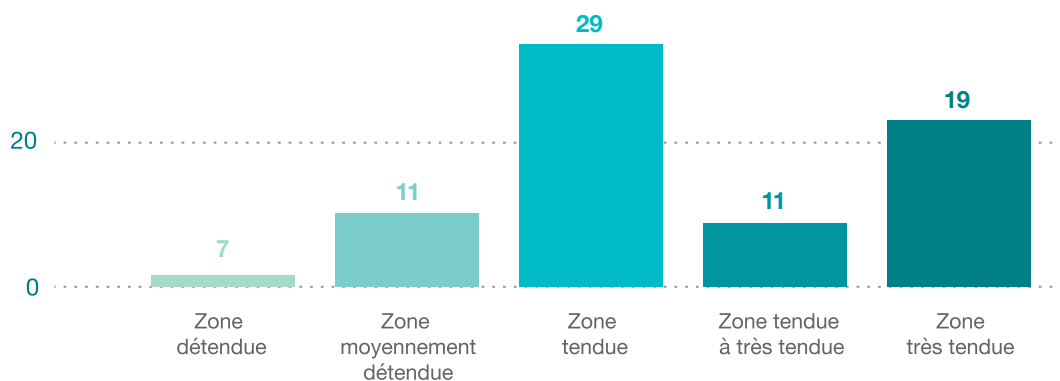
Si c'est bien l'ensemble des territoires de Bretagne qui bénéficie de la diffusion de cette action publique foncière, l'action de l'établissement se déploie cependant, en priorité, dans les territoires en tension conformément aux directives nationales, fixées par le gouvernement.

Les zones de tension sont des espaces où le marché immobilier rend complexe l'accès au logement du plus grand nombre. L'effort public y est nécessaire.

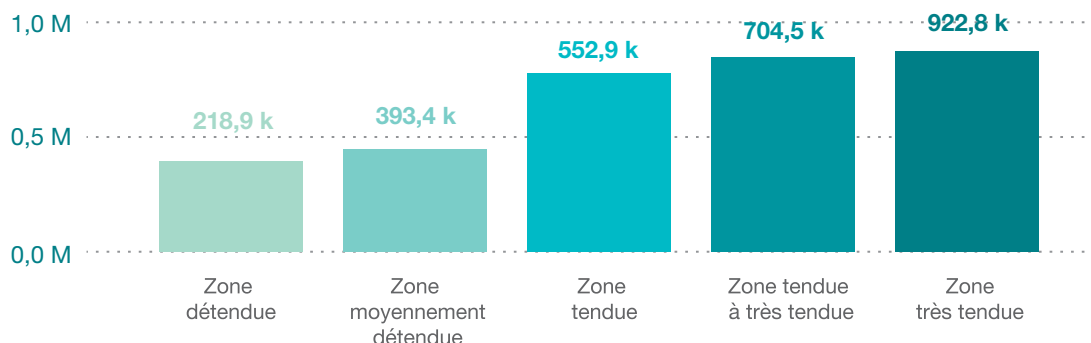
Ce sont près de 75.6% des conventions qui proviennent de territoires tendus à très tendus reflétant la nécessaire action foncière dans ces territoires.

En montant moyen, la tendance est identique. Les moyens financiers mobilisés par les conventions sont plus conséquents de fait, reflétant la tension du marché foncier local.

NOMBRE D'ACQUISITIONS SELON LA TENSION 2021

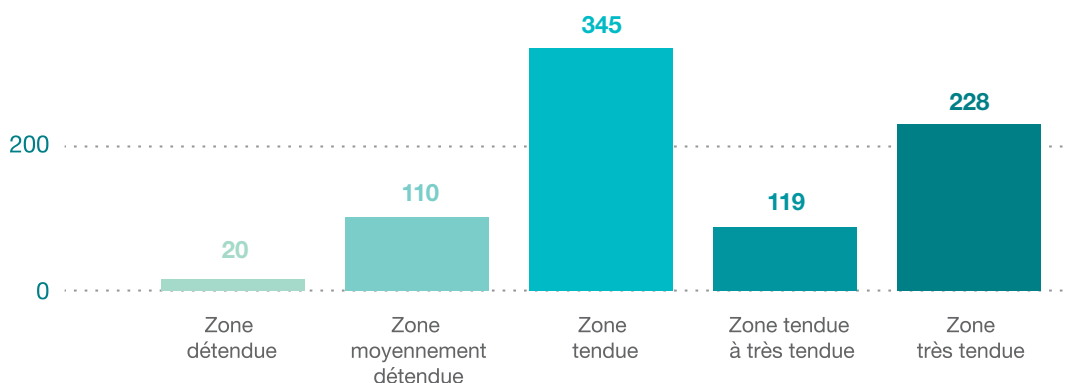


MONTANT MOYEN DES CONVENTIONS SELON LA TENSION EN 2021



Ce sont ces mêmes opérations situées en zone de tension qui généreront les productions de logements les plus importantes.

POTENTIEL DE LOGEMENTS DES CONVENTIONS APPROUVÉES EN 2021, RÉPARTI SELON LES ZONES DE TENSION EN BRETAGNE



Ainsi, en moyenne une opération en zone tendue a produit 104.4 logements/opérations en 2021, 28.2 en zone tendue à très tendue, à comparer aux 8 logements par opération en zone détendue.

Cependant, ces plus «petites» opérations demeurent essentielles pour ces territoires.

Pour illustration, ce travail de «dentelle» foncière a amené l'EPF Bretagne à porter 24 opérations qui ne concernaient qu'entre 1 à 3 logements.

Ces «petites opérations», en nombre de logements, permettent de moderniser des logements en centres-bourgs et redonnent ainsi des conditions de vie aux normes actuelles.

En nombre de logements, la dynamique se poursuit puisque ce sont 84% des logements portés par l'EPF Bretagne qui se trouvent en zone de tension (tendue à très tendue) et 79% des logements sociaux.

Au service du développement économique économe en foncier

Dans le cadre de son nouveau PPI, l'EPF a ouvert ses possibilités d'intervention aux opérations destinées uniquement à l'accueil d'activités économiques ou commerciales en renouvellement urbain. Il s'agit ainsi de répondre à une demande croissante des collectivités régulièrement confrontées à des problématiques de maintien de leurs commerces.

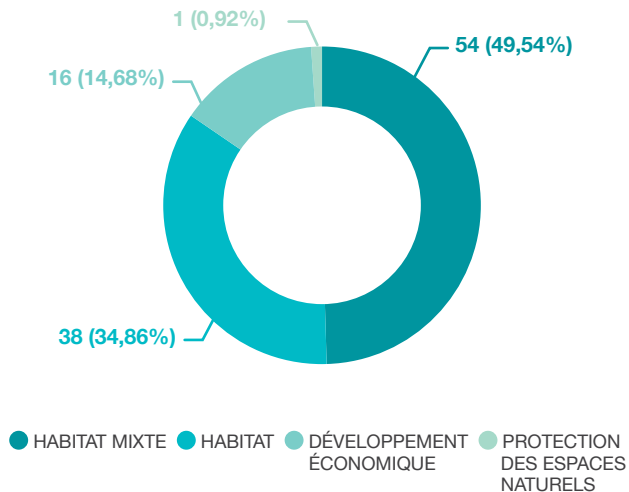
En 2021, les sollicitations ont majoritairement concerné des opérations de revitalisation de commerce en centralité couplées avec des opérations de logements. C'est quasiment la moitié des opérations (54) conventionnées en 2021 qui suit ce modèle.

En parallèle, ce sont 16 opérations de seul développement économique qui auront vu le jour comme des restructurations de zones d'activités à Merlevenez (56), Inzinac-Lochrist (56) et Chartres de Bretagne (35).

La reconquête de friches industrielles à Plumaugat (22) ou artisanales à Plouescat (29) illustre aussi la possibilité d'action de l'EPF Bretagne dans ce domaine.

De même, à la demande de la Région Bretagne, l'EPF Bretagne poursuit son travail d'aide à la requalification de l'emprise portuaire de Saint-Malo et accompagne les réflexions concernant les évolutions possibles dans l'emprise portuaire de Concarneau.

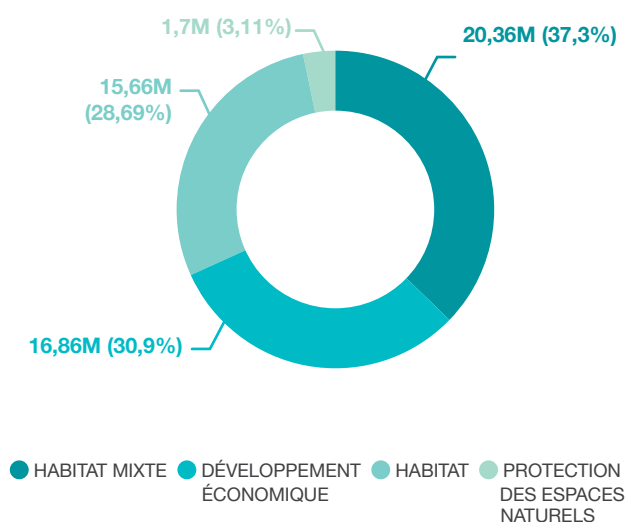
RÉPARTITION PAR THÉMATIQUE D'INTERVENTION DES CONVENTIONS APPROUVÉES EN 2021. APPROCHE EN NOMBRE.



En montant, ces projets économiques d'ampleur qui ne représentent que 14.6% du nombre d'interventions pèsent 30.9% des montants financiers mobilisés.

L'habitat reste la priorité d'action de l'EPF Bretagne. 65.9% des montants financiers mobilisés en 2021 pour 84.4% des opérations totales y sont affectés, démontrant ainsi aisément cette priorisation.

RÉPARTITION PAR THÉMATIQUE D'INTERVENTION DES CONVENTIONS APPROUVÉES EN 2021. APPROCHE EN MONTANT.



Les acquisitions

Une fois la convention opérationnelle signée, l'EPF peut entamer la négociation puis l'acquisition des biens nécessaires à la concrétisation des opérations.

La fixation du prix d'acquisition représente une étape clé de ce processus qui impacte la faisabilité de la future opération.

Établissement public d'Etat, l'EPF Bretagne est dans l'obligation légale de ne pas dépasser l'avis de France Domaine qui doit être demandé pour les acquisitions dépassant un certain montant.

À défaut, la détermination du prix est réalisée à partir de la connaissance du marché local, des caractéristiques du bien et par comparaison avec d'autres biens vendus récemment.

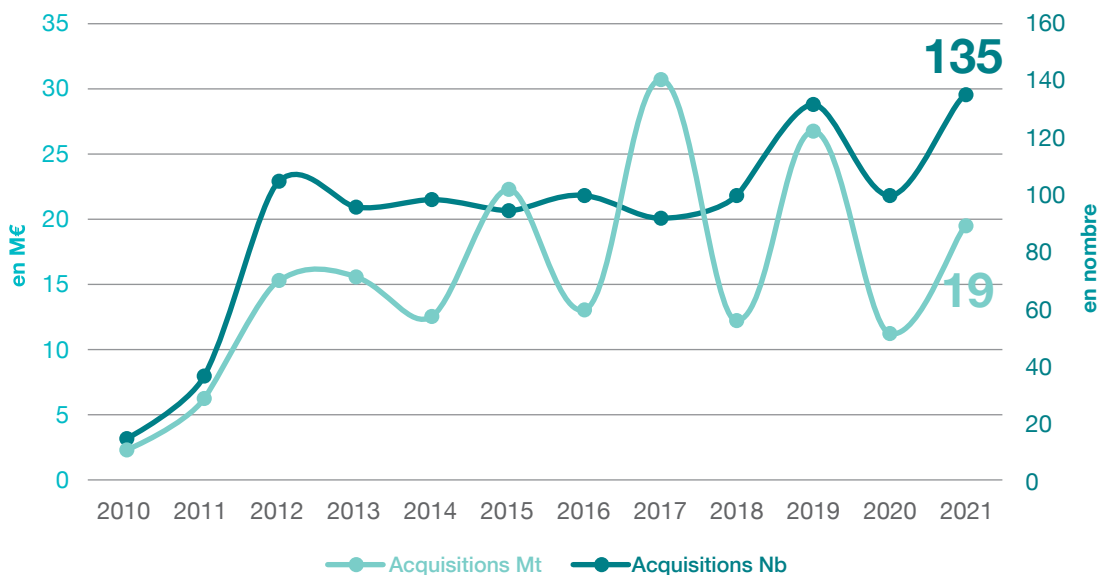
En 2021, 135 acquisitions auront été réalisées faisant de cette année une nouvelle année record depuis la création de l'établissement, puisque les 132 actes de 2019 ont été dépassés.

Ces 135 acquisitions représentent un montant global de 19 M€.

Ce montant peu élevé s'explique par la prédominance des acquisitions de moins de 100 000 euros, soit 71 acquisitions qui représentent 52% du total.

Cette répartition démontre la capacité de l'EPF Bretagne de se mettre au service de tous les territoires, et notamment des plus petites communes.

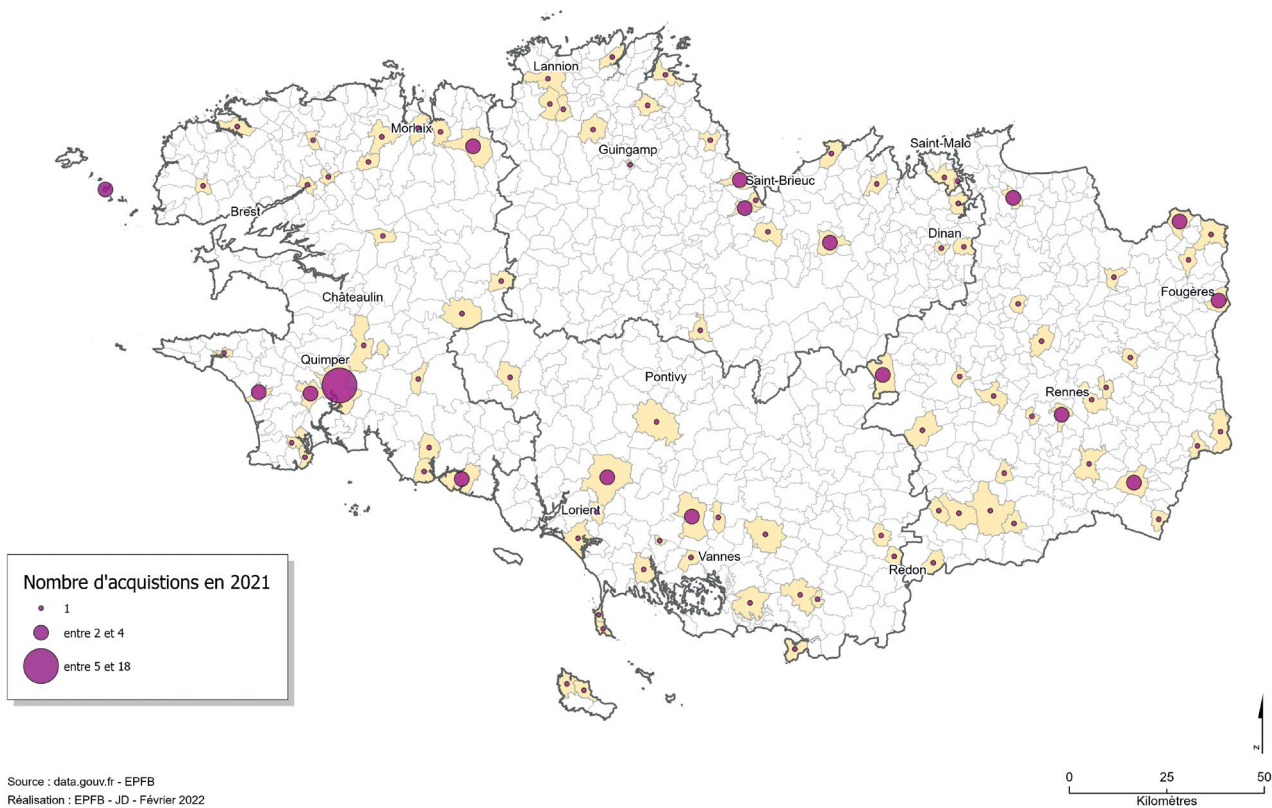
ACQUISITIONS EN NOMBRE ET EN MONTANT (M€)



Ces acquisitions se déploient sur l'ensemble de la Région Bretagne en fonction des besoins exprimés par les collectivités.

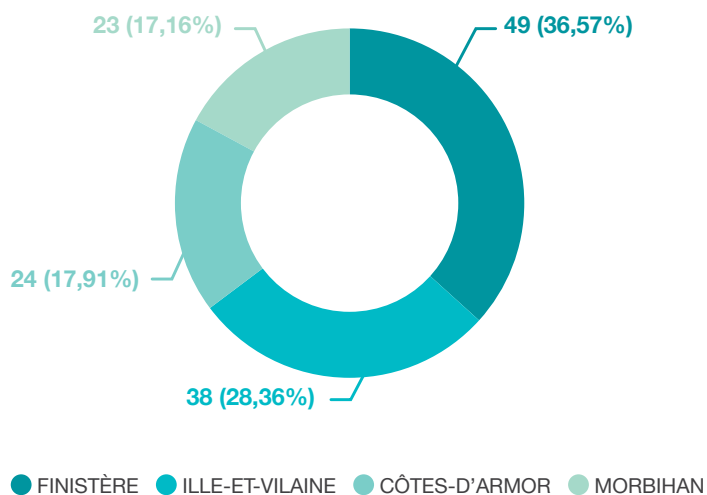
La carte ci-dessous permet ainsi de visualiser sur le territoire breton cette action au service de tous.

NOMBRE ACQUISITIONS EN 2021



Cette année, c'est dans le Finistère qu'aura été mené le plus grand nombre d'acquisitions, soit 49.

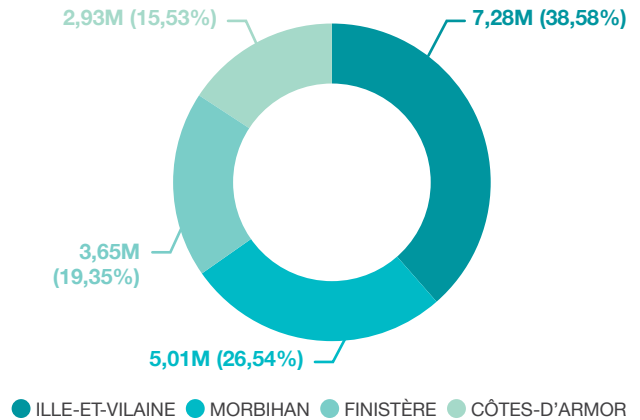
RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENT DU NOMBRE D'ACQUISITIONS EN 2021



En montant d'acquisitions, ce sont les départements d'Ille-et-Vilaine et du Morbihan qui auront appelé plus fortement l'EPF Bretagne. Ces différences s'expliquent par la taille des projets des territoires, les objectifs que se fixent les collectivités qui sont divers selon les départements.

RÉPARTITION DES MONTANTS D'ACQUISITIONS 2021 PAR DÉPARTEMENT

Le coût du foncier et l'envolée des prix de l'immobilier dans certains territoires impactent inévitablement le montant des acquisitions menées par l'EPF Bretagne pour le compte des communes.



Les modalités d'acquisition

Dans ces processus d'acquisition, l'EPF Bretagne privilégie la voie amiable. Tout est fait pour que la vente puisse s'opérer selon des modalités acceptées par le vendeur comme par l'acquéreur.

Cette volonté de dialogue a amené près de 80% des acquisitions à se réaliser à l'amiable en 2021.

L'EPF peut également intervenir en préemption. Cette activité a fortement augmenté en 2021.

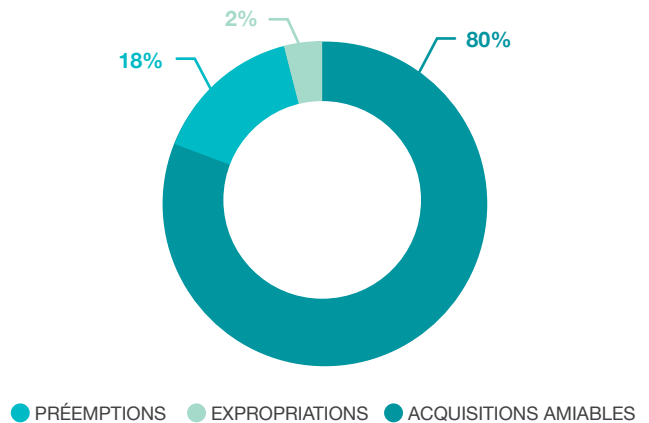
Les 24 préemptions reflètent ainsi la tension forte du marché immobilier breton car, depuis 2019, le nombre de préemptions engagées par l'EPF Bretagne est en progression permanente, plus de 20%.

Certaines négociations peuvent, cependant, ne pas aboutir, entraînant le recours nécessaire à une procédure d'expropriation.

Cinq procédures d'expropriations auront été menées cette année, à la demande des collectivités, afin de faire aboutir les projets de ces dernières, après l'échec de toutes les tentatives de conciliation.

S'ajoute deux arrêtés de DUP et cessibilité obtenus sur des PEAM, ainsi qu'une ordonnance d'expropriation obtenue pour une PEAM.

La mobilisation de notre expertise juridique est alors déterminante pour la bonne fin de ces procédures complexes et qui sont soumises à décision des juges de l'expropriation en dernier recours.



ZOOM

1000^{ème} acquisition à Retiers (35)

1000! C'est le cap qui a été franchi après une nouvelle acquisition réalisée à Retiers (35) en début d'année 2021. Cette acquisition s'inscrit dans une opération de densification du bourg visant à la création de 44 logements dans les fonds de jardin et le cœur d'îlot de la Rue Auguste Pavie.

Cette réflexion menée avec le Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré a permis d'identifier des espaces permettant une reconstruction de la ville sur la ville plutôt que d'engager de nouvelles artificialisations.

Ce chiffre souligne le travail de fond engagé par l'EPF Bretagne et les collectivités bretonnes pour développer l'offre de logements en privilégiant le renouvellement urbain.



MAQUETTE 3D
Retiers (35)

Une communauté du foncier en Bretagne

Les partenaires des Appels à candidatures «Dynamisme des centralités en Bretagne» (État, Région Bretagne, Banque des Territoires et EPF Bretagne) menés en 2017 et 2019 avaient souhaité, en 2020, poursuivre leur accompagnement des collectivités lauréates et plus largement de celles intéressées par la question du foncier et de la redynamisation des centralités.





UNE COMMUNAUTÉ NUMÉRIQUE 2775 participants

Cette réflexion a abouti en 2021 à la mise en place d'un cycle de rencontres et de temps d'échanges dénommé « les territoires innovent ». Le principe retenu a été de proposer des temps d'échanges et de mutualisation d'expériences entre élus, techniciens et partenaires, sur des problématiques ciblées pour chaque rencontre.

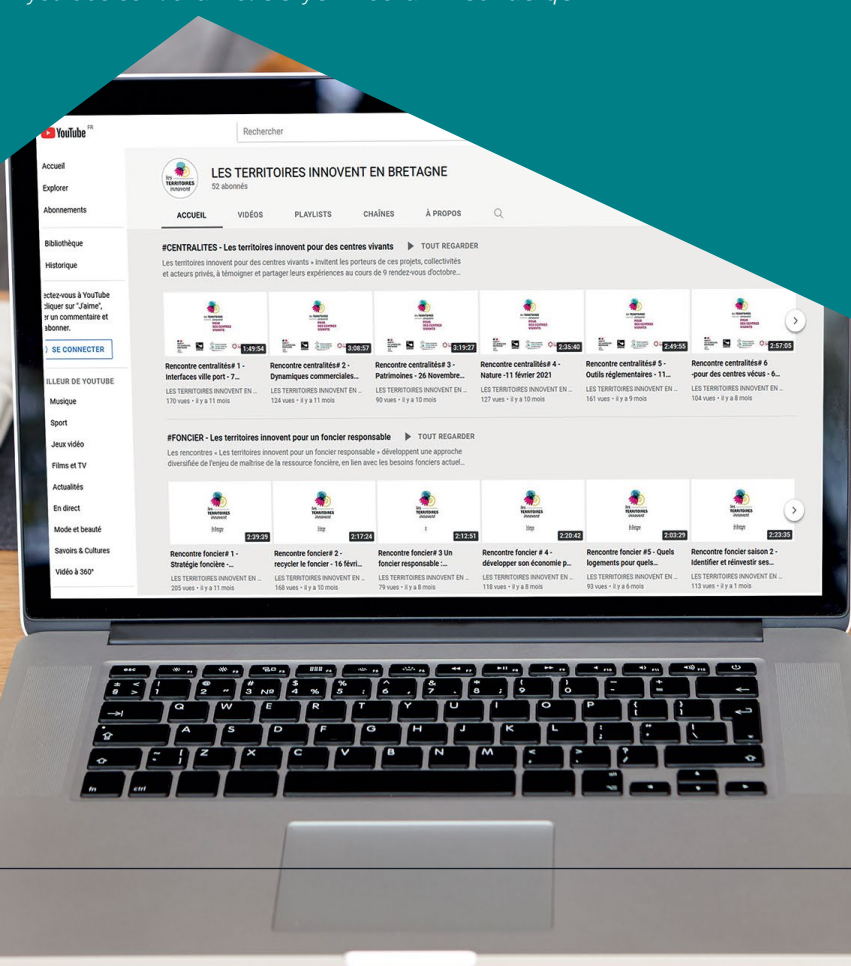
Compte-tenu du contexte sanitaire, tout au long de l'année 2021, ces rencontres ont eu lieu sous forme de « webinaires ».

Les 13 manifestations ont totalisé 2 775 participants soit en moyenne près de 200 participants par webinaire. Compte tenu de ce succès, l'opération sera reconduite en 2022.

Parallèlement, une plateforme d'échanges a été mise en place et donne librement accès à l'ensemble des documents présentés lors de ces rencontres, aux documents de capitalisation, ainsi qu'à d'autres ressources (vidéos, liens vers des sites de partenaires, documents de capitalisation, newsletters, etc.).

Ces rencontres ont permis de consolider une communauté du foncier mettant en avant les bonnes pratiques, les solutions à des problèmes existants.

Ces travaux sont accessibles par tous via la chaîne YouTube créée spécifiquement.
www.youtube.com/channel/UC-yGDtL95ka1DZUuDaGfqOA



Travaux de déconstruction et de réhabilitation des terres polluées

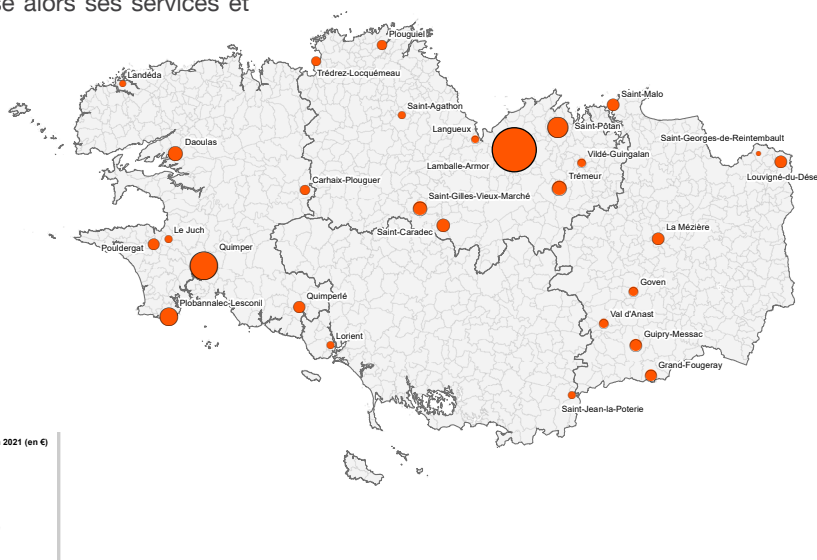
L'intervention en renouvellement urbain implique très souvent la réalisation de travaux de déconstruction, voire de dépollution des sites.

Durant le portage des biens acquis, l'EPF Bretagne peut recevoir la demande de la collectivité de réaliser ces travaux. Le foncier cédé sera alors prêt à être aménagé.

La déconstruction et la dépollution nécessitent une technicité qui n'est pas toujours mobilisable par les services techniques des collectivités bretonnes. La cellule travaux de l'EPF Bretagne propose alors ses services et son expertise aux collectivités en assurant la maîtrise d'ouvrage

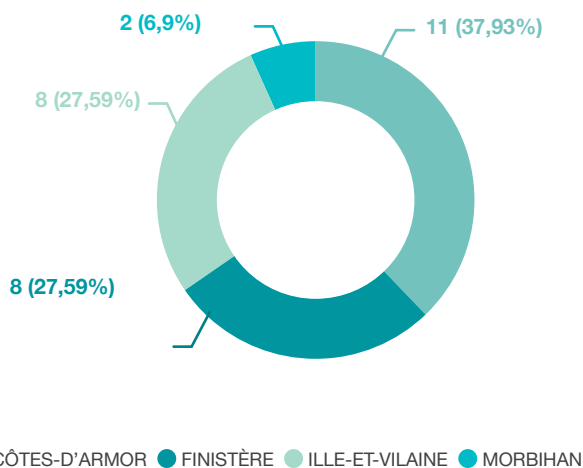
de ces marchés spécifiques. 29 nouveaux marchés ont été notifiés en 2021. Les engagements relatifs aux marchés de travaux représentent 5.8 M€.

Même si le nombre de marchés notifiés et les autorisations d'engagements consommées restent globalement stables entre 2020 et 2021, l'activité travaux poursuit sa montée en puissance avec une forte augmentation de la consommation de crédits de paiement qui passe de 3.89 M€ à 5.7 M€, soit une augmentation de 67.7%.



Réalisation : EPFB - JD - Décembre 2021

RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENT DU NOMBRE DE NOUVEAUX MARCHÉS DE TRAVAUX NOTIFIÉS EN 2021



Le nombre d'opérations concernées comme les montants financiers mobilisés se stabilisent à un haut niveau d'activité. C'est la conséquence de la généralisation des opérations en renouvellement urbain, synonymes de travaux de réhabilitation, nécessaires pour permettre des opérations.

En 2021, les Côtes-d'Armor auront appelé, de façon conséquente, les services de l'EPF Bretagne pour mener ce type de travaux.

Si le renouvellement urbain est devenu un enjeu partagé par les communes bretonnes, il n'en reste pas moins que les travaux de déconstruction ou de réhabilitation des terres polluées nécessaires à sa mise en œuvre pèsent financièrement sur le résultat final de ce type d'opérations.

Mis en place en 2016 et revu à l'occasion du PPI 2021-2025, le dispositif de minoration foncière permet à l'EPF Bretagne de diminuer son prix de revente d'un bien à l'issue du portage foncier pour faciliter les sorties d'opérations.

MINORATION

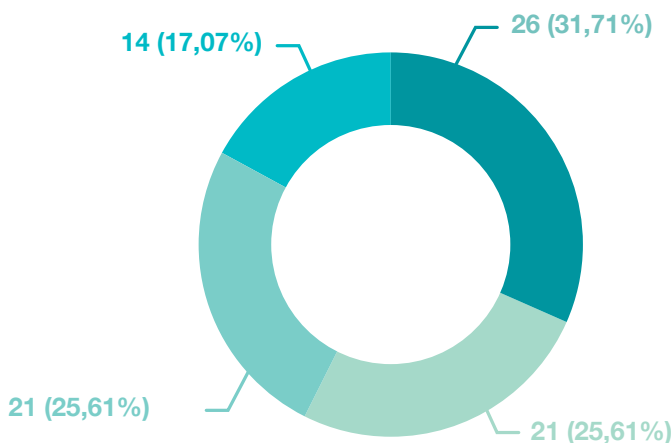
La minoration foncière est un dispositif d'aide financière permettant à l'EPF Bretagne de diminuer le prix de revente d'un bien à la collectivité en fin de portage.

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain et de faciliter la concrétisation de ces projets, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens fonciers peuvent être proposés : la minoration travaux ou la minoration foncière réhabilitation de bâti.

Ces deux dispositifs ont vocation à provoquer un effet levier pour les collectivités qui ont le plus de difficultés à réaliser leurs projets sur des sites complexes (friches, dents creuses polluées, milieux bâtis, etc.).

En 2021, ce sont 47 projets communaux nouvellement conventionnés qui bénéficieront de minoration foncière pour un montant cumulé prévisionnel de 6.9 M€ dont 1.7 M€ relatif au développement économique.

RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENT DU NOMBRE D'OPÉRATIONS APPROUVÉES AVEC MINORATION PRÉVISIONNELLE

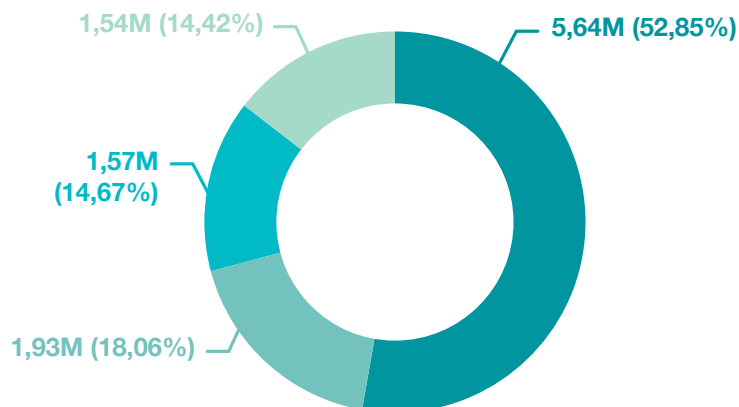


L'appel à la minoration aura, en nombre, concerné l'intégralité de la Bretagne mais avec un plus fort appel aux soutiens apportés par cette dernière pour les opérations venues du Finistère cette année.

En montant aussi, ce sont les projets finistériens qui ont bénéficié de 52% des soutiens financiers de l'EPF Bretagne en 2021 via ce dispositif.

● FINISTÈRE ● CÔTES-D'ARMOR ● MORBIHAN ● ILLE-ET-VILAINE

RÉPARTITION PAR DÉPARTEMENT DU MONTANT PRÉVISIONNEL DE MINORATION FONCIÈRE DANS LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES EN 2021.



En 2021, ce sont les opérations nouvelles du Finistère qui ont le plus bénéficié de ce dispositif, aussi bien en nombre qu'en montant.

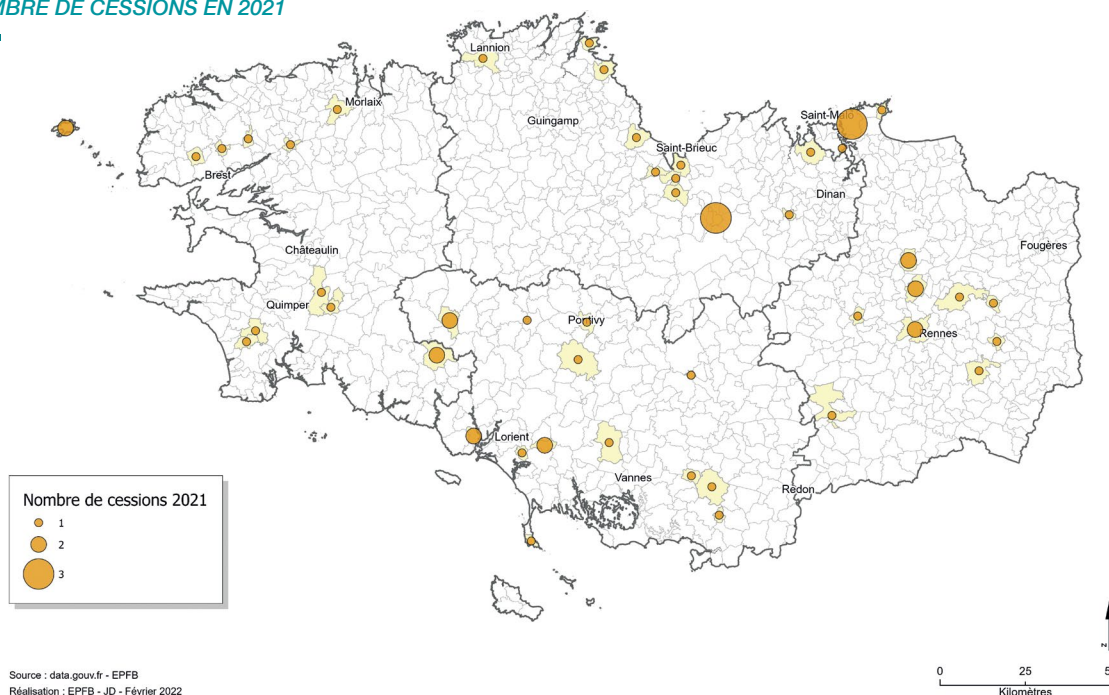
● FINISTÈRE ● MORBIHAN ● ILLE-ET-VILAINE ● CÔTES-D'ARMOR

Cessions

À l'issue de la période de portage foncier, convenue contractuellement entre la commune et l'EPF Bretagne, les propriétés et biens acquis sont revendus. Cette revente permet d'engager la phase concrète de réalisation des projets communaux.

En 2021, ce sont 60 cessions qui se sont finalisées. Les cessions sont, elles aussi, en permanente progression année après année. Cette année, ces reventes atteignent 19,8 M€. C'est le montant le plus important depuis la création de l'établissement, en progression de plus de 18% en nombre et 3 M€ en montant par rapport à l'année précédente.

NOMBRE DE CESSIONS EN 2021

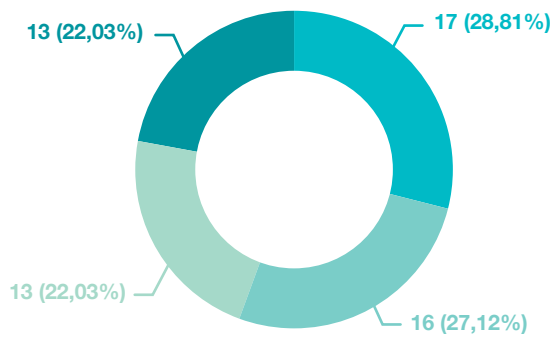


En 2021, 88% des recettes liées aux cessions sont générés par 19 cessions mais l'activité de l'EPF reste bien répartie sur l'ensemble du territoire breton.

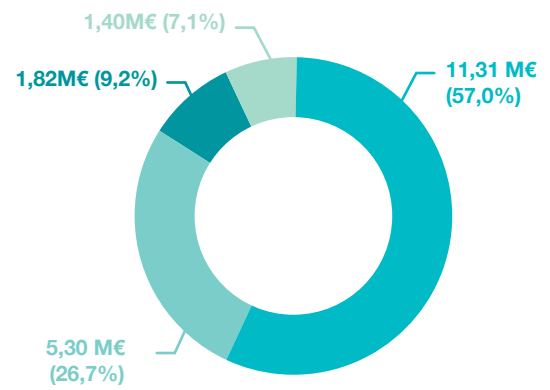
Cette progression démontre également la montée en puissance du modèle économique de l'EPF Bretagne : le produit croissant des reventes offre ainsi de nouvelles possibilités d'intervention pour l'établissement.

En 2021, ce montant des cessions représente ainsi la première ressource de l'EPF.

**RÉPARTITION DES CESSIONS 2021
PAR DÉPARTEMENT - EN NOMBRE**



**RÉPARTITION DES CESSIONS 2021
PAR DÉPARTEMENT - EN MONTANT**



● ILLE-ET-VILAINE ● MORBIHAN ● CÔTES-D'ARMOR ● FINISTÈRE

ZOOM

300^{ème} cession à Peumerit (29)

En 2021, l'EPF Bretagne a signé sa 300^{ème} cession, permettant la concrétisation d'une opération menée par la commune de Peumerit (29).

Confrontée à la vacance de logements dans son centre-bourg, la commune avait sollicité l'EPF Bretagne en 2015 pour l'acquisition d'un foncier de 2 880 m² comprenant deux maisons d'habitation et leurs dépendances.

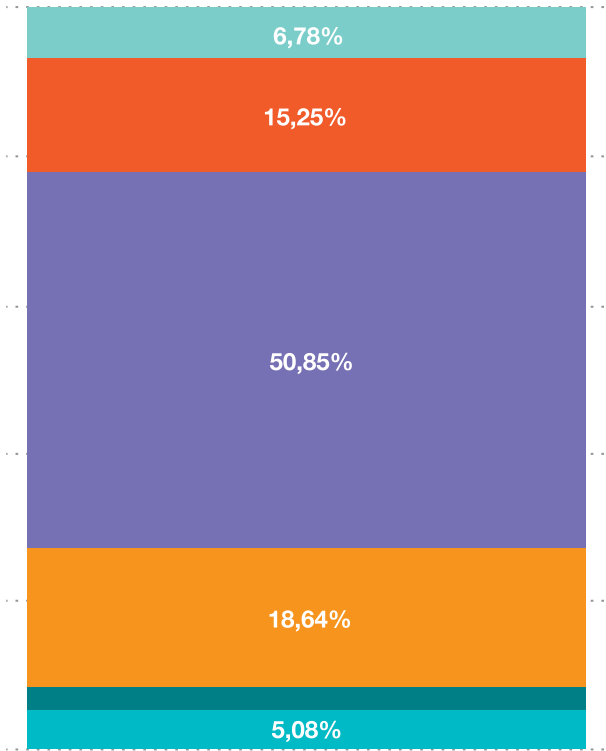
La déconstruction-reconstruction, bien que réduite à une surface de 1 150 m², a débuté en 2020.

À l'issue d'un portage de 6 années, le foncier a été cédé à Finistère Habitat et a permis la réalisation de trois logements sociaux en maisons individuelles, soit une opération 100% LLS.

*CESSION
Peumerit (29)*



DIVERSIFICATION DES ACQUÉREURS EN 2021



- AMÉNAGEUR
- AUTRE
- BAILLEUR SOCIAL
- COLLECTIVITÉ
- PARTICULIER
- PROMOTEUR

La majorité des cessions est réalisée au profit des collectivités.

Cependant, l'EPF Bretagne peut également céder les biens à un tiers à la demande de la collectivité contractante, porteur effectif du projet (promoteur, bailleur social, etc.).

Cette possibilité offre de la souplesse aux collectivités en évitant notamment des reventes successives.

Le choix du destinataire est de la seule responsabilité de la commune qui reste responsable, auprès de l'EPF, de la réalisation d'un projet conforme aux engagements conventionnés.

En 2019, les collectivités représentaient 78% des cessions.

En 2021, ce chiffre baisse à 50.85% des cessions. La diversification des profils des acquéreurs continue année après année.

La part des bailleurs sociaux progresse avec 11 cessions (18.64%) contre 11.76% en 2020.

Ces opérations incarnent les coopérations de plus en plus étroites entretenues entre l'EPF Bretagne et les bailleurs sociaux.

L'objectif recherché est de faciliter les sorties opérationnelles des projets conventionnés.

2

VIE INTERNE



Un nouveau conseil d'administration - un nouveau Président

Lors de la séance du 14 septembre 2021, le Conseil d'administration de l'EPF Bretagne a procédé à l'élection de son nouveau président, ainsi que des 7 vice-présidents issus du Conseil régional et des départements, venant ainsi clôturer la séquence de renouvellement électoral de 2021.



◀ Ainsi, **M. Philippe HERCOUËT**, conseiller régional et maire de Lamballe-Armor, a été élu président à l'unanimité.

7 vice-présidents ont également été élus à l'unanimité :

Mme Laurence FORTIN pour le Conseil régional

M. Daniel CUEFF pour le Conseil régional

M. Stéphane ROUDAUT pour le Conseil régional

M. Nicolas PERRIN pour le Conseil départemental 35

M. Damien GASPAILLARD pour le Conseil départemental 22

M. Nicolas JAGOUDET pour le Conseil départemental 56

M. Didier GUILLON pour le Conseil départemental 29



Membres du Bureau de l'Établissement public FONCIER DE BRETAGNE

ORGANISME	FONCTION	TITULAIRE	SUPPLEANT
Conseil régional	Président	Philippe HERCOUET	Simon UZENAT
Communautés d'agglomération	1 ^{er} Vice-Président	Pierre-Yves MAHIEU	Gilles LURTON
Conseil Départemental du Morbihan	2 ^{ème} Vice-Président	Nicolas JAGOUDET	Michel JALU
Conseil régional	3 ^{ème} Vice-Président	Laurence FORTIN	André CROCQ
Communautés de Communes	4 ^{ème} Vice-Président	René LE MOULLEC	Carole LE YAOUANQ
Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	5 ^{ème} Vice-Président	Nicolas PERRIN	Yann SOULABAILLE
Conseil régional	6 ^{ème} Vice-Présidente	Stéphane ROUDAUT	Gaëlle NICOLAS
Brest Métropole	7 ^{ème} Vice-Présidente	Tifenn QUIGUER	Patricia SALAUN-KERHORNOU
Conseil Départemental des Côtes-d'Armor	8 ^{ème} Vice-Président	Damien GASPAILLARD	Véronique CADUDAL
Conseil régional	9 ^{ème} Vice-Président	Daniel CUEFF	Gaël LE MEUR
Communautés d'agglomération	10 ^{ème} Vice-Président	Vincent LE MEAUX	Maurice OFFRET
Conseil départemental du Finistère	11 ^{ème} Vice-Président	Didier GUILLON	Stéphane LE DOARE
Communautés d'agglomération	12 ^{ème} Vice-Président	Michel COTTEN	Julie DUPUY
Ministère en charge des collectivités Territoriales		Siège vacant	Philippe MAZENC
Ministère Logement		Eric FISSE	Anicette PAISANT-BEASSE

Réunions des instances en 2021

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 fixer 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 socioprofessionnelles associées) détermine les orientations de la politique de l'établissement, via notamment l'adoption du programme pluriannuel d'intervention (PPI) et des conventions cadres. Il vote le budget et autorise lesancements de procédure d'expropriation.

Le Bureau (15 membres) adopte, sur délégation du conseil d'administration, les conventions opérationnelles et les avenants.

Ce tableau retrace les éléments soumis aux débats de chacune des instances de l'année 2021.

09/03



BUREAU

- Suivi d'activités de l'Etablissement public foncier de Bretagne
- Adoption de 24 conventions opérationnelles
- 5 Conventions SRU
- Avancement des opérations – 8 Avenants
- Résiliation de 4 conventions
- 2 conventions Cœur de Ville: Morlaix et Vannes agglomération
- ORT Quimperlé communauté
- Dispositif de minoration



CONSEIL

D'ADMINISTRATION

- Suivi d'activités et compte-rendu des délégations du CA au bureau et au DG
- Gouvernance Financière – Délibérations
- Compte financier 2020
- DUP – Délibération
- Conventions de partenariat
- Présentation renouvellement des Conventions cadres

25/05



BUREAU

- Suivi d'activités de l'Etablissement public foncier de Bretagne
- Adoption de 21 conventions opérationnelles
- Avancement des opérations – 8 Avenants
- Résiliation d'une convention
- Avenant Cœur de Ville-Saint Malo
- Dispositif de minoration



CONSEIL

D'ADMINISTRATION

- Suivi d'activités et compte-rendu des délégations du CA au Bureau et au DG
- Gouvernance Financière – Délibérations
- Budget rectificatif n°1 et autorisation d'emplois
- Gouvernance administrative: changement de siège social
- DUP – Délibérations:
 - Pluzunet – Rue Luzel – immeuble en péril – Lannion – Trégor communauté (22)
 - Gouesnac'h – PEAM – Hôtel des Rives de l'Odét – CC du Pays Fouesnantais (29)
 - Plonevez du Faou - Rue des Frères Floch - PEAM – CC de Haute Cornouaille (29)
 - Saint-Renan – Ilot place Cheminant – CC du Pays d'Iroise (29)
- Conventions cadres – délibérations:
 - Fougères agglomération (35)
 - CC de Val d'Ille Aubigné (35)
 - Vitré Communauté (35)
 - Golfe du Morbihan – Vannes Agglomération (56)
- Convention de partenariat
- Association BRUDED
- Convention entre EPF d'Etat – AMO communication, animation réseau
- Convention régionale «Petites villes de demain»

14/09



CONSEIL

D'ADMINISTRATION

- Suivi d'activités et compte-rendu des délégations du CA au Bureau et au DG
- Gouvernance administrative
- Modification du règlement de la commission des achats
- Désignation d'un membre de la commission des achats
- Conventions cadre:
 - Dinan Agglomération (22)
 - Lamballe Terre et Mer (22)
 - Loudéac Communauté Bretagne Centre (22)

- Concarneau Cornouaille Agglomération (29)
- Haut-Léon Communauté (29)
- Communauté de communes du Pays de Landivisiau (29)
- Couesnon Marche de Bretagne (35)
- CC de la Côte d'Emeraude (22, 35)
- Convention de partenariat :
 - CCI
 - Webinaires « les territoires innovent » Etat – Région – BdT – EPF
 - Fédération des Agences d'urbanisme
- Contrôle interne financier – délibération :
 - Approbation de la cartographie des risques budgétaires et comptables

28/09



BUREAU

- Suivi d'activités de l'Etablissement public foncier de Bretagne
- Adoption de 18 conventions opérationnelles
- 10 Avenants
- Résiliation de 2 conventions
- Dispositif de minoration

30/11



BUREAU

- Suivi d'activités de l'Etablissement public foncier de Bretagne
- Adoption de 15 conventions opérationnelles
- Avancement des opérations – 8 Avenants
- Résiliation de 2 conventions
- Avis sur 4 préemptions DIA
- Dispositif de minoration



CONSEIL

D'ADMINISTRATION

- Suivi d'activités et compte-rendu des délégations du CA au Bureau et au DG
- Gouvernance financière
- Taxe Spéciale d'Equipement 2022
- Budget initial 2022 et autorisation d'emplois
- DUP :
 - Roz-Landrieux – Impasse place de l'Eglise – CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel (35)
- Conventions cadres :
 - Brest Métropole (29)
 - Rennes Métropole (35)
 - CA Guingamp-Paimpol Agglomération (22)
 - CA Quimper Bretagne Occidentale (29)
 - CA Quimperlé Communauté (29)
 - CA du Pays de Saint Malo Agglomération (35)
 - CA Redon Agglomération (35)
 - CA Lorient Agglomération (56)
 - CA de la Presqu'île de Guérande - Atlantique - Cap Atlantique (56)
 - CC Leff Armor Communauté (22)
 - CC Cap Sizun - Pointe du Raz (29)
 - CC Communauté Lesneven Côte des Légendes (29)
 - CC Douarnenez Communauté (29)
 - CC du Haut Pays Bigouden (29)
 - CC du Pays de Landerneau-Daoulas (29)
 - CC Presqu'île de Crozon - Aulne maritime (29)
 - CC Bretagne Porte de Loire Communauté (35)
 - CC Bretagne Romantique (35)
 - CC de Brocéliande (35)
 - CC Liffré - Cormier Communauté (35)
 - CC Montfort Communauté (35)

Communiquer pour mieux agir

Informers, rendre compte, partager et diffuser les bonnes pratiques sont les axes de communication de l'EPF Bretagne. Deux newsletters auront été publiées cette année afin de présenter les multiples possibilités offertes aux collectivités d'actions foncières. Présentation d'opérations, témoignages ou mises en valeur d'outils juridiques disponibles, ces newsletters participent à la mise en place de cette culture foncière commune qui se construit.



ABONNEZ-VOUS À LA NEWSLETTER DE L'EPF BRETAGNE



BreizhCité

La SAS BreizhCité a été créée fin 2020, à la suite d'une réflexion initiée depuis 2018 par l'EPF Bretagne, la SemBreizh et la Banque des territoires, en partenariat avec la Région Bretagne.

La création de cet opérateur régional visait à pallier le manque d'opérateurs et d'investisseurs privés pour réaliser des opérations, associant notamment commerces et logements, au sein des centralités bretonnes. L'objectif est d'associer dans cette nouvelle structure des personnes publiques et privées, afin de sécuriser la sortie des opérations et de démontrer leur faisabilité.

Les deux principaux métiers exercés par cette société sont celui de promoteur, en partenariat avec les opérateurs locaux, et d'investisseur immobilier pour des cellules commerciales.

BreizhCité a vocation à intervenir sur 4 à 5 opérations par an sur la Bretagne, en répartissant son action sur des opérations de différentes rentabilités pour assurer la pérennité de son modèle économique.

La société comprend un comité technique d'instruction des dossiers, ainsi qu'un comité stratégique décisionnel. L'EPF Bretagne disposera d'un représentant dans chacune de ces instances et est associé au capital à hauteur de 500 000 euros sur un total de 8.55 M€.

En 2021, l'EPF Bretagne a étroitement collaboré aux 14 comités techniques et stratégiques mis en place par BreizhCité. Ces séances de travail ont ainsi permis d'identifier les premières opérations sur lesquelles la foncière devrait intervenir en 2022.

ZOOM **Le foncier responsable**

Gare de LORIENT (56) : voie maritime

Dans le cadre des travaux de réhabilitation des emprises ferroviaires de la ZAC du quartier de la gare de Lorient (quartier Lorient Odyssée), l'EPF Bretagne a mis en place une évacuation des terres du chantier par voie maritime, un système écoresponsable soutenu par L'ADEME.

En 2017, une première tranche de travaux de dépollution avait amené l'EPF Bretagne à évacuer par ce moyen de transport près de 9 000 tonnes économisant de fait l'équivalent de 450 camions. Grâce à cette action innovante, l'établissement avait été lauréat du trophée de la Commande publique 2017, dans la catégorie Achat public durable.

En 2021, une seconde tranche de travaux de réhabilitation des sols s'est engagée.

La particularité des travaux consistait à extraire du site les terres polluées jusqu'à 4 mètres de profondeur, de les transporter jusqu'au port de commerce de Lorient où elles étaient embarquées sur barge afin d'être acheminées par voie maritime vers un centre de traitement des terres en Gironde et Belgique. Ainsi 36 000 tonnes de matériaux pollués ont ainsi été acheminés, soit 950 camions en moins sur les routes.

Ces travaux vont permettre de réaliser un ambitieux projet de logements collectifs et bureaux sur le secteur sud gare: 21 000 m² de logements.

Clauses d'insertion

L'EPF Bretagne souhaite participer à l'effort national d'aide au retour à l'emploi des salariés qui en sont le plus éloignés. C'est pourquoi l'établissement insère des clauses d'insertion sociale dans ses marchés publics dès qu'il le peut.

Les clauses sociales sont des outils juridiques utilisés par le maître d'ouvrage pour répondre aux exigences du volet social du développement durable dans un marché public.

Le dispositif des clauses sociales permet à des personnes en difficulté de s'engager dans un parcours d'insertion durable, via notamment la mise en situation de travail.



RÉHABILITATION
Gare de Lorient (56)



Bilan de mise en œuvre de la clause sociale

Démolition de bâtiments sur le site du Bois Perrin à Rennes.

L'entreprise de démolition KERLEROUX a réalisé 613 heures dans le cadre de sa clause sociale, soit un taux de réalisation de 127%. L'objectif d'insertion inscrit au marché est de 210 heures mais l'entreprise KERLEROUX s'est engagée sur objectif d'insertion de 480 heures. L'entreprise KERLEROUX a mis en emploi 3 personnes en parcours d'insertion en mobilisant 3 contrats de travail sur les mois de novembre, décembre 2020 jusqu'en février 2021.

Concernant les travaux de la gare de Morlaix, c'est un salarié en situation de handicap qui a retrouvé un emploi.

Expérimentation réemploi des matériaux : Vern sur Seiche (35)

Le plan de prévention des risques technologiques de Vern sur Seiche a amené l'EPF Bretagne, sous mandat de l'État et de Rennes Métropole, à acquérir les bâtiments exposés aux risques et à les déconstruire.

Le plan de prévention des risques technologiques de Vern sur Seiche a amené l'EPF Bretagne, sous mandat de l'État et de Rennes Métropole, à acquérir les bâtiments exposés aux risques et à les déconstruire.

- 16 luminaires,
- 76 dalles de faux plafond,
- 3 radiateurs,
- 1 évier.

L'entreprise en charge des travaux a également initié une démarche de valorisation par le réemploi des matériaux restants :

- 250 m² de panneau sandwich de couverture ont approvisionné une entreprise locale de couverture,
- 400 m² de bardage des murs externes d'un des bâtiments ainsi que la charpente en bois de ce dernier ont servi directement sur site, à reconstituer les clôtures des parcelles ainsi qu'à l'étanchéité d'un bâtiment mitoyen. Au final, sur 880 tonnes de matériaux générées par la démolition, 710 tonnes ont pu être réemployées ou recyclées. 80% des déchets du chantier ont trouvé ainsi ici une seconde vie.

RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX
Vern-sur-Seiche (35)



Organigramme de l'établissement au 31 décembre 2021

En 2021, 5 nouveaux collaborateurs ont rejoint l'équipe de l'EPF Bretagne.

Deux nouvelles opératrices foncier Tatiana KUSZ et Annaëlle WARION sont venues renforcer la Direction des opérations.

La Direction des études a vu l'arrivée de Lucie CALVET et de Mathilde FERIAU.

Christophe GUIDEC a également rejoint la Direction des ressources pour un renfort temporaire.

Enfin, un poste de directeur adjoint a été créé et pourvu en interne, pour assister la Directrice des opérations.

Deux collègues ont choisi de quitter l'établissement pour de nouveaux challenges professionnels. Nous les remercions de leurs investissements à nos côtés comme Christine LINHART, agent comptable, qui a cessé sa mission cette même année et a été remplacée par Claire BASLE depuis le mois de juin.



3

GOUVERNANCE FINANCIÈRE



Le contexte opérationnel

L'exécution budgétaire, liée à l'activité de l'établissement, a été marquée durant l'année 2021 par les éléments suivants :

- La crise sanitaire avec l'application de mesures organisationnelles évolutives et successives ;
- Une très forte reprise et augmentation de l'activité qui amplifie l'aspect cyclique de l'activité ;
- La première année de mise en œuvre du PPI 2021-2025 ;
- Un accroissement de l'effectif pour répondre aux ambitions opérationnelles.
- L'ajustement des prévisions aux réalités opérationnelles de fin 2020 et début 2021 qui en raison de leur temporalité n'avaient pas pu être anticipées lors de la construction du budget initial 2021 ;
- La révision de certaines dépenses nouvelles liées au futur changement de siège social de l'établissement avec une prise à bail de nouveaux locaux à compter du 1^{er} avril 2022 ;
- La nécessité d'avancer d'un an un des recrutements prévus en 2022.

Enfin, il est à noter que suite à la réforme de la fiscalité locale, la taxe spéciale d'équipement (TSE) se divise désormais en 2 sous-ensembles différents, la TSE stricto sensu et la dotation compensatoire de l'Etat.

L'exécution budgétaire



37.76 M€
de recettes

Avec un pourcentage d'exécution de 101.6%, les encaissements 2021 sont supérieurs aux prévisions budgétaires et s'élèvent à 37.76 M€, soit +12% par rapport à 2020.

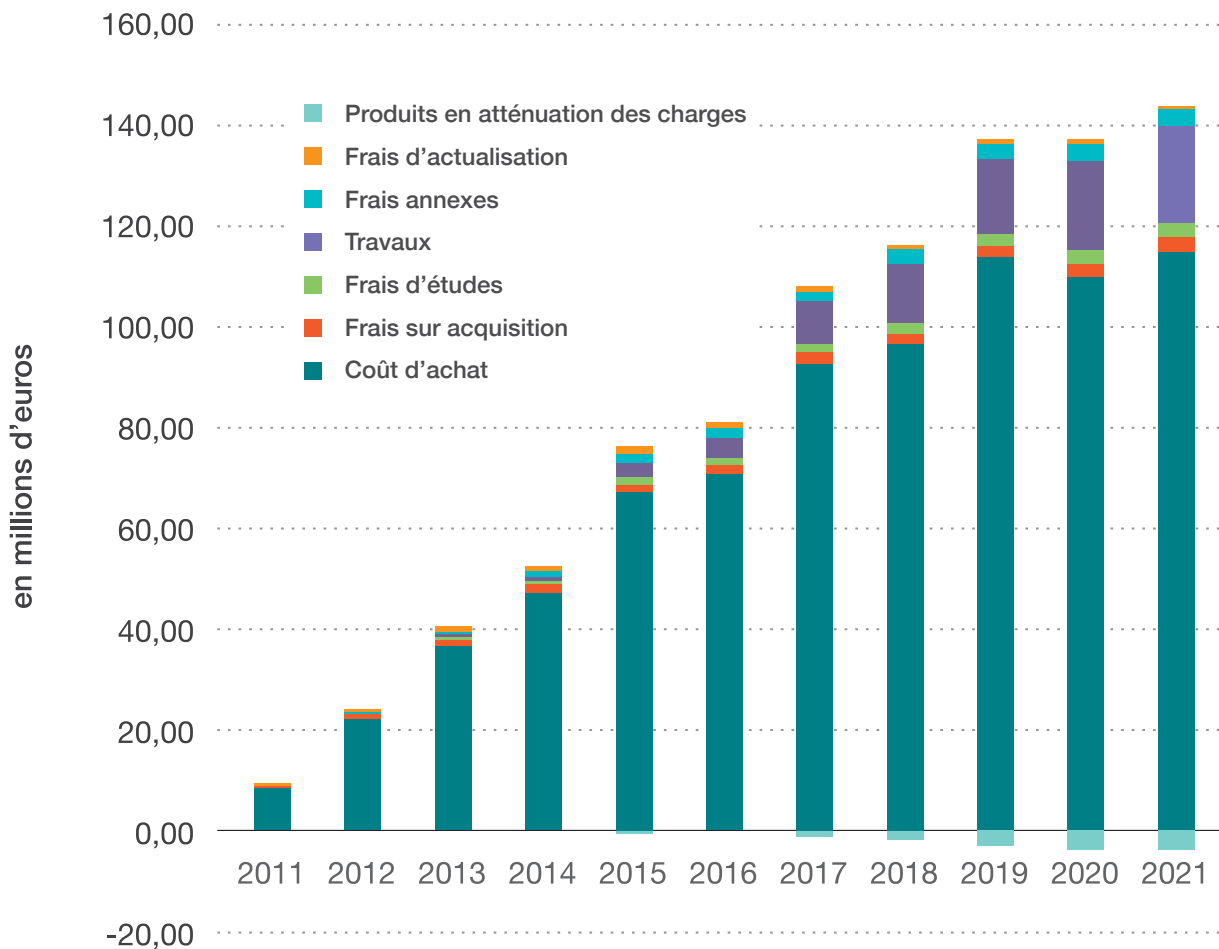
RECETTES EN M€	Budget 2021	Exécution 2021	% d'exécution	Exécution 2020	Evolution 2021/2020
Recettes globalisées	36,276	36,959	101,9%		
Subvention pour charges de service public					
Autres financements de l'Etat	5,830 €	5,910 €	101,4%		
Fiscalité affectée (TSE)	9,913 €	10,184 €	102,7%	15,957	-36,2%
Autres financements publics					
Recettes propres	20,533 €	20,865 €	101,6%	16,681	25,1%
Recettes fléchées	0,885 €	0,806 €	91,1%	0,801	0,6%
Financements de l'Etat fléchés	0,825 €	0,555 €	67,3%	0,379	46,6%
Autres financements publics fléchés	0,060 €	0,251 €	418,9%	0,423	-40,5%
Recettes propres fléchées				0,00042	
TOTAL DES RECETTES	37,161 €	37,765 €	101,6%	33,440	12,9%

Les dépenses budgétaires (33.76 M€)

On constate que les dépenses prévisionnelles ont été exécutées à hauteur de 94% en AE et 91% en CP. L'activité opérationnelle (acquisitions, études, travaux de déconstruction et de dépollution des sols, et frais annexes)

représente plus de 89% de l'ensemble des dépenses en Autorisations d'Engagements comme en Crédits de Paiements.

ÉVOLUTION DU STOCK BRUT



On constate que le stock « coût d'achat » conserve sa part prépondérante à 82% et que la part des frais d'études (diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre et BET...) et des travaux représentent 16% et se stabilisent désormais à ce niveau depuis la gestion passée, leur part évoluant de 6% à 15% entre 2016 et 2020.

Ainsi, on peut dire que la décomposition du stock foncier reste relativement stable par rapport à l'exercice précédent.

En outre, des provisions pour minoration sont constatées à la date de réalisation des travaux sur les opérations concernées depuis fin 2017. Cela permet de suivre le stock brut (avant prise en compte de la minoration foncière) et le stock net (diminué de la perte de valeur liée à la future minoration du prix de cession). La dépréciation de stock sera reprise au moment de la revente des fonciers minorés. Au 31 décembre 2021, ces provisions pour minoration s'élèvent à 9.608 M€ contre 7.46 M€ en 2020. Fin 2021, le stock net est donc de 130.211 M€.

Les créances et charges constatées d'avance

Ces postes sont valorisés à 6.615 M€ et aucune dotation ni reprise pour dépréciation de créance n'ont été constatées sur l'exercice.

Le passif

Les capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent à 169.923 M€ et sont composés des résultats comptables des exercices antérieurs et du bénéfice comptable 2021. Ils représentent 98% du passif, ce pourcentage reste stable par rapport à 2020.

Les dettes financières

La dette contractée début 2010 dont l'échéance était initialement prévue en 2020 a été remboursée intégralement par anticipation sur 2019. L'EPF n'a pas d'emprunt en cours.

Les dettes non financières

Les dettes non financières s'élèvent à 2.353 M€. Elles comprennent les factures non parvenues (provision pour frais de notaire et acquisitions signées fin 2021) et les avances perçues dans le cadre de futures cessions foncières.

4

CAHIER DES OPÉRATIONS



QUESSOY (22)

Penser le bourg de demain

Située à 20 minutes des pôles urbains de Lamballe et Saint-Brieuc, la commune de Quessoy connaît depuis plusieurs années une attractivité conséquente.

Afin de compléter son offre en logements et en équipements, elle étudie l'aménagement d'un futur quartier en cœur de bourg.

Elle a ainsi sollicité l'EPF Bretagne pour l'accompagner dans la réalisation d'une étude portant sur un site de plus de deux hectares, situé en centre bourg.

Elle envisage d'y construire entre 40 et 50 logements dont 25% de logements sociaux, mais aussi d'y implanter une Maison d'assistants maternels (MAM) et une Maison des associations, renforçant ainsi l'offre de services en centralité. Ce projet est également l'occasion d'améliorer la desserte des écoles et de créer des espaces publics qualitatifs.

La question de la gestion environnementale des eaux pluviales, la conservation et la mise en valeur des arbres, de la végétation existante et des murs et murets sont aussi au cœur des réflexions menées au sein de cette étude globale. Les travaux de réflexion en cours, associant élus, experts et citoyens, préparent les actions foncières à venir.



CARHAIX (29)

Redynamisation du centre-ville : un partenariat efficace

La commune de Carhaix, lauréate de l'appel à projets partenarial Région Bretagne-État-Banque des territoires et EPF Bretagne en 2017, a conventionné avec l'EPF Bretagne en janvier 2019 pour mener le projet de redynamisation de sa centralité.

En 2020-2021, la ville a mené une étude de programmation avec la SemBreizh visant à préciser le projet de restructuration de l'îlot Costyr et à trouver des opérateurs capables de mener les réhabilitations afin de développer l'offre de logements en neuf et réhabilitation.

Parallèlement, l'EPF Bretagne a mené les négociations nécessaires à la maîtrise foncière du périmètre de projet du secteur du Costyr proche de la mairie afin de rendre possibles les différents projets envisagés par la commune dans ce secteur.

À la demande des ABF, la mise en sécurité d'un pignon et d'une cheminée ont été engagées en perspective de la préservation et la valorisation du patrimoine urbain de Carhaix.



PLÉRIN (22)

Étude préalable avant préemption



Le développement d'une offre de logements sociaux sur la commune de Plérin (22) est un objectif partagé entre la commune, l'intercommunalité et l'Etat.

Après une étude de faisabilité technique et financière réalisée par le bailleur social Terres d'Armor Habitat, l'EPF Bretagne a préempté une parcelle de 1 331 m² destinée à la création de 9 logements sociaux en deux bâtiments collectifs.

La faisabilité préalable a permis de sécuriser l'opération, démontrer les besoins financiers pour la réaliser et lever les interrogations sur l'intégration dans le tissu urbain de deux bâtiments collectifs.

LA GUERCHE DE BRETAGNE (35)

Petite ville de demain

La commune est confrontée à un taux de vacance important dans son centre-bourg et a mis en place plusieurs démarches pour revitaliser son centre. Elle a notamment été retenue au dispositif «Petites Villes de Demain».

La commune a repéré deux immeubles vacants, en cœur de bourg, face à l'église.

Pour redynamiser l'îlot, la commune souhaite rénover ces bâtiments, pour y créer une cellule commerciale et 3 logements communaux aux étages.

Une convention opérationnelle a été approuvée par le Bureau du 08 mars 2021 pour mettre en œuvre cette opération.



SAINT PIERRE QUIBERON (56)

Préemption pour développer l'offre de logements en zone tendue

La commune de Saint Pierre Quiberon est confrontée à une tension du marché foncier compliquant l'accès au logement pour de nombreux résidents. Face à ce défi, la commune avait sollicité l'EPF Bretagne pour étudier la faisabilité d'une opération de restructuration foncière en centre-bourg sur un site comprenant une propriété composée d'une villa d'intérêt patrimonial, une maison modeste et un jardin en centre-bourg.

Suite à une DIA (décision d'intention d'aliéner), le conseil municipal a donné mandat à l'EPF Bretagne de préempter le bien.

L'objectif de cette opération est multiple :

- Privilégier le renouvellement urbain
- Développer une offre de logements sociaux et abordables en zone tendue
- Optimiser le foncier pour redynamiser le centre-bourg en y ramenant des habitants

Par cette opération, la commune souhaite créer 18 logements minimum dont 20% de logements locatifs sociaux, ainsi que des logements abordables.

La préemption a été réalisée par l'EPF Bretagne en août 2021 et une convention opérationnelle a été adoptée le 17 novembre de la même année.



LAMPAUL PLOUDALMEZEAU (29)

Bien en état d'abandon manifeste

En entrée de bourg, à proximité d'un lotissement communal et d'un équipement public, la commune a mandaté l'EPF Bretagne pour mener l'acquisition d'un ensemble bâti très dégradé de 3 000 m².

Face à la complexité successorale, l'établissement a engagé une procédure de bien en état d'abandon manifeste.

La procédure a été initiée en 2017 et s'est poursuivie en 2021.

La phase travaux devrait s'engager courant 2022. La déconstruction du bien permettra la réalisation par Finistère Habitat d'un projet comprenant :

- 7 logements
- 4 cellules commerces/services
- 1 halle couverte

Cette opération permettra de contribuer à la redynamisation du centre-bourg.



LÉZARDRIEUX (22)

Lutter contre la vacance



L'EPF Bretagne a été sollicité par la municipalité de Lézardrieux pour une intervention ambitieuse sur l'îlot de la Poste comportant deux biens vacants.

Les nouveaux élus ont souhaité mobiliser l'EPF pour la préemption d'un de ces biens. La commune souhaite saisir cette occasion pour réhabiliter le bâti existant.

L'objectif est de créer 2 logements à vocation sociale et d'aménager le jardin situé dans la continuité de la propriété communale (ancienne poste). Ce dernier permettra la création d'une voie douce reliant à terme, le centre-bourg au port de plaisance.

MORLAIX (29)

Reconstruction du quartier de la Gare

L'EPF Bretagne a acquis un ensemble de biens immobiliers situés sur le secteur de la gare de Morlaix de 2015 à 2019, après des études de faisabilité menées par la commune durant le portage.

Après une première tranche de travaux de déconstruction menée en 2017, une seconde tranche de travaux comprenant notamment une part conséquente de travaux de désamiantage a été réalisée en 2021.

La particularité de ce chantier réside dans la présence de réseaux aériens électriques fixés sur le front de bâti à démolir en bord de rue Gambetta et desservant le quartier, ce qui a nécessité une coordination avec les services de la ville et ENEDIS.

Ce projet va permettre à la Ville de Morlaix de réaliser un nouveau quartier résidentiel à proximité immédiate de la gare.



JUCH (29)

Curage-désamiantage préalable pour redynamiser le centre-bourg

La commune du Juch souhaitait être accompagnée par l'EPF pour la maîtrise foncière d'un bâtiment emblématique de la commune : une propriété située sur une parcelle de 830 m² située en face de l'Eglise.

Il s'agit d'une maison en pierre sur deux niveaux comportant un rez-de-chaussée commercial (ancien bar) et de plusieurs bâtiments annexes (longère, four à pains, préau). Le projet est la réhabilitation de la longère en deux logements locatifs sociaux par Finistère Habitat et la réhabilitation du rez-de-chaussée de la maison pour une activité commerciale.

Après l'acquisition, les travaux de déconstruction ont débuté en 2021. Ce sont un hangar effondré et un appentis place de l'église qui sont actuellement en cours de déconstruction.

Ce chantier donnera un nouveau visage au cœur de bourg par la mise à nue de la parcelle qui ouvrira une seconde

phase de travaux. Celle-ci sera dédiée au curage-désamiantage des bâtiments conservés. Après revente du site à la collectivité, la construction des nouveaux logements pourra être entamée.



GRAND FOUGERAY (35)

Ancien Dépôt Agricole

Grand Fougeray a signé en 2019 une convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne pour l'acquisition d'un ensemble de bâtiments et dépôt agricoles sur le quartier de Moisdon.

À la suite de l'acquisition, l'établissement y a été mandaté pour mener les travaux de déconstruction du site de cet ensemble. Les travaux se sont déroulés de novembre 2020 à août 2021.

Le site était composé de silos à grain et de bâtiments de stockage de grande hauteur avec des toitures amiantées en plein centre-bourg.

Ces travaux précèdent un chantier d'aménagement que va conduire le bailleur NEOTOA pour le compte de la ville de Grand Fougeray. Un nouveau quartier développant 9 logements pour personnes âgées et jeunes travailleurs verra le jour à la suite à cette opération.



FRICHE GAD (29)

Un nouvel avenir

En 2013, la société Gad a été placée en redressement judiciaire, impliquant la fermeture de l'abattoir de Lampaul-Guimiliau et la suppression de plus de 800 emplois. En parallèle des mesures d'accompagnement des salariés, la puissance publique s'est mobilisée pour éviter la transformation de ce site de grande ampleur (60 000 m²) en friche industrielle.

L'EPF Bretagne a ainsi été sollicité pour acquérir le bien. Afin de sécuriser ce portage, un accord cadre a été conclu en 2017 entre le Préfet de région, le président du Conseil régional, la présidente du Conseil départemental du Finistère, le président de l'Établissement public foncier, le président de l'EPCI et le président de la coopérative propriétaire du site. Cet accord précisait notamment la répartition des coûts de déconstruction du site.

L'EPF Bretagne a démarré la démolition de la partie la plus ancienne des bâtiments courant 2019. Elle s'est achevée en janvier 2020. Comme indiqué dans les diagnostics initiés par l'EPF, la déconstruction concernait les bâtiments hauts de l'usine Gad (20 000 m²), anciens et difficilement réutilisables.

La libération de ce secteur devait contribuer à la mise en valeur des bâtiments restants, plus récents, situés en partie basse du site. Une première opération en partenariat avec SEMBREIZH et la communauté de communes avait permis l'installation temporaire de l'entreprise MOWI en attente de la construction d'une nouvelle usine à proximité.

Le 6 avril 2021, la Cooperl a annoncé l'acquisition du foncier nécessaire pour la création d'une usine neuve sur ce même site. C'est une nouvelle page industrielle qui s'ouvre dans le Nord Finistère prometteuse de nombreux emplois et d'une réutilisation de foncier en friche.

Par cette action concertée avec un grand nombre d'acteurs publics du territoire, l'EPF Bretagne contribue à la requalification de cette friche industrielle de grande ampleur en mettant à disposition un foncier industriel à nouveau exploitable.



LE FAOUËT (56)

Cession à un bailleur

Le site dit de «l'ancien Château» a été acquis par l'EPF Bretagne en 2013, par préemption. Deux maisons faisant partie d'une succession en déshérence ont également été acquises auprès de France Domaine en 2014.

Après des travaux de démolition réalisés en 2020, Ce site de 10 800 m² situé en cœur de bourg, a été cédé en 2021 au bailleur social Bretagne Sud Habitat.

Celui-ci prévoit la réalisation d'une résidence autonomie comprenant 51 lits et 6 logements locatifs sociaux, adaptés aux personnes à mobilité réduite.

La commune a par ailleurs acquis deux biens en front de la rue du Château qui constitueront l'accès au futur projet.

La minoration accordée en 2018 par l'EPF Bretagne a permis de diminuer le prix de cession des biens portés par l'établissement afin de soutenir ce projet de renouvellement urbain.

Les deux maisons acquises par l'EPF Bretagne ont été revendues à la commune en septembre 2021.



Intentions d'aménagement atelier d'urbanisme
PERSPECTIVE

QUEVEN (56)

Cession à un promoteur

L'EPF Bretagne a acquis en 2013 un ancien supermarché situé sur la commune de Quéven. Après la réalisation de travaux de déconstruction en 2014, le bien a été revendu en 2018 aux promoteurs Pierreval et Ilo Promotion.

Débuté en 2019, le projet KEWENN PARK a été inauguré en septembre 2021.

Situé en centre-ville entre l'église et la mairie, ce programme immobilier propose 61 logements libres et 28 logements locatifs sociaux portés par BSH.

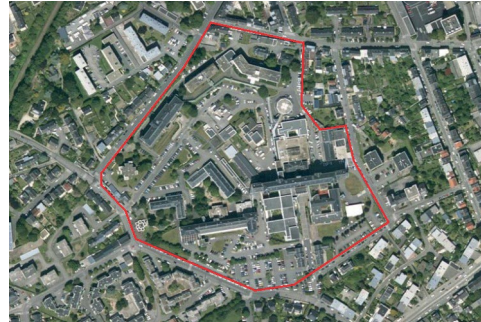
Deux cellules commerciales sont également prévues.



LORIENT (56)

Cession Bodélio : un nouveau quartier

La cession de la première tranche du futur quartier à la ville de Lorient a été signée le 21 mai 2021. L'usufruit de deux autres secteurs a également été cédé à la ville pour lui permettre la construction de la chaufferie bois et des réseaux. Les autres cessions devraient s'étaler jusqu'en 2028, permettant ainsi la concrétisation d'une opération conséquente, démarrée en 2013.



Ainsi, au terme d'études pré-opérationnelles, la collectivité avait sollicité l'EPF pour un ancien site hospitalier comprenant 26 bâtiments répartis sur un site de 7,5 ha.

Le chantier de déconstruction du site s'est étalé entre 2014 et 2018, en trois phases, permettant la mise à nu de la parcelle qui comprenait 26 bâtiments répartis sur 7,5 ha.

La collectivité envisage la création d'un nouveau quartier qui comprendra 700 logements à l'horizon 2034, une chaufferie bois collective, des panneaux photovoltaïques et un parc urbain.

La 1^{ère} tranche verra la construction de 162 logements locatifs sociaux et en accessibilité.





ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Établissement Public Foncier de Bretagne
14 avenue Henri Fréville - CS 90721
35 207 RENNES Cedex 2

WWW.EPFBRETAGNE.FR

TWITTER: @EPFBRETAGNE
LINKEDIN: @ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE