

Rapport d'activité 2018



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

SOMMAIRE

ÉDITORIAL	3
CHIFFRES CLÉS 2018	4
ACCOMPAGNEMENT OPÉRATIONNEL	5
1.1 Accompagner et sécuriser les projets	6
Focus Convention de Veille Foncière	8
1.2 Une action foncière au service de tous	9
1.3 Acquérir pour agir	19
1.4 Céder pour engager les projets	21
Focus Un Établissement au service de la protection des territoires (PPRT-PPRI).....	24
1.5 Réaliser des travaux de dépollution/déconstruction complexes : une mission de l'EPF Bretagne	27
Focus Hôpitaux à déconstruire et dépolluer, l'EPF sollicité	28
1.6 Le développement économique au service de tous les territoires	30
STRATÉGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES	33
2.1 Démarche partenariale « Dynamisme des centralités en Bretagne »	34
Focus Éclairage	34
2.2 Dispositif « Action cœur de ville » : l'EPF Bretagne s'engage aux côtés des villes moyennes	37
2.3 Copropriétés dégradées	39
2.4 Partenariat renouvelé avec La Fédération des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne	40
2.5 Convention avec l'ENSAB	41
L'EPF BRETAGNE EN 2018	43
3.1 Gouvernance	44
3.2 Les faits marquants 2018	46
3.3 Situation financière	49

Éditorial

Redynamiser les centres-bourgs, reconquérir les friches. Ce défi, l'Établissement public foncier de Bretagne a décidé de le relever en 2017 avec ses partenaires (État, Conseil régional, Caisse des dépôts) en proposant aux communes volontaires des dispositifs de financements innovants, dans le cadre de l'appel à candidatures « Dynamisme des bourgs ruraux et des villes en Bretagne ». Plus de 60 communes lauréates vont recevoir accompagnements, conseils et soutiens financiers.

En parallèle, l'EPF a poursuivi la rénovation des quartiers de gare en lien avec le projet « Bretagne à grande vitesse » mais aussi la requalification de nombreuses friches hospitalières offrant des gammes de projets diverses sur l'ensemble de la Bretagne.

Ces actions s'ajoutent au travail de fond engagé grâce aux conventions d'action foncière. Elles permettent des réflexions préalables, des études pré-opérationnelles, des analyses de coût, une sécurisation des projets, des acquisitions et des portages fonciers, dans un seul objectif : produire du foncier pour construire des logements à un coût plus accessible.

Cette année encore, les acquisitions progressent. Mais ce sont les 46 cessions qui auront marqué l'activité 2017. Les fonds récupérés permettent de réalimenter les capacités financières de l'EPF.

Dépolluer, déconstruire sont aussi des compétences au service des communes. Rendre un foncier propre à l'aménagement, cela coûte. Ce qui amène l'EPF Bretagne à proposer son expertise mais aussi son soutien financier (plus de 5 M€ engagés en 2017).



Cette année encore, les acquisitions progressent

La préservation du foncier agricole est une politique publique qui fait consensus aujourd'hui. Elle mérite un engagement continu qui ne peut se permettre des changements d'orientation ou des à-coups. Le rapport d'activité 2017 met en lumière cette action au long cours, cette exigence de lutte contre l'étalement urbain dans tous les territoires de Bretagne.



60 communes vont recevoir accompagnements, conseils et soutiens financiers de la part de l'EPF



Dominique RAMARD
Président



Carole CONTAMINE
Directrice générale

CHIFFRES CLÉS 2018

31

ÉTUDES
NOUVELLES



52

ACTES DE
CESSIONS



100

ACTES D'ACQUISITION



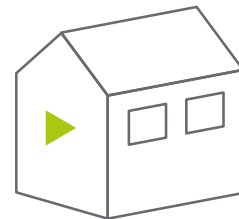
500^{EME}

CONVENTION



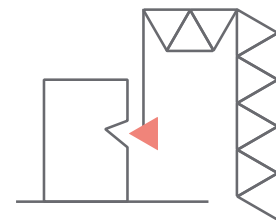
67

OPÉRATIONS
TERMINÉES À FIN 2018



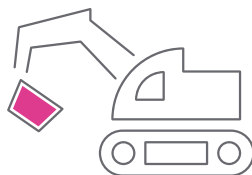
100 %

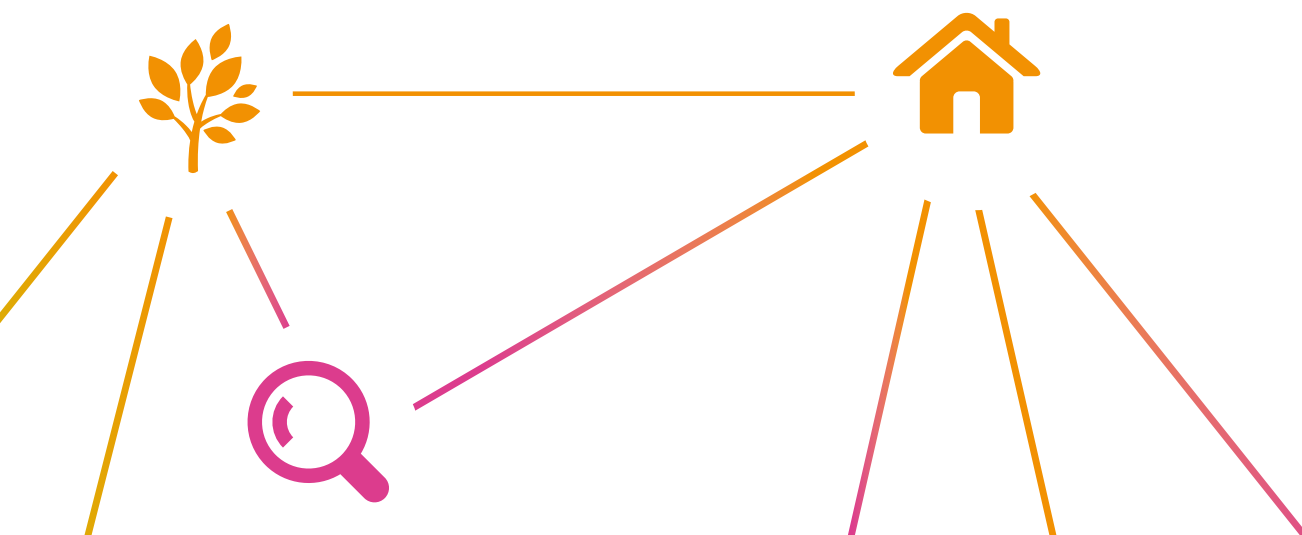
EN RENOUVELLEMENT URBAIN



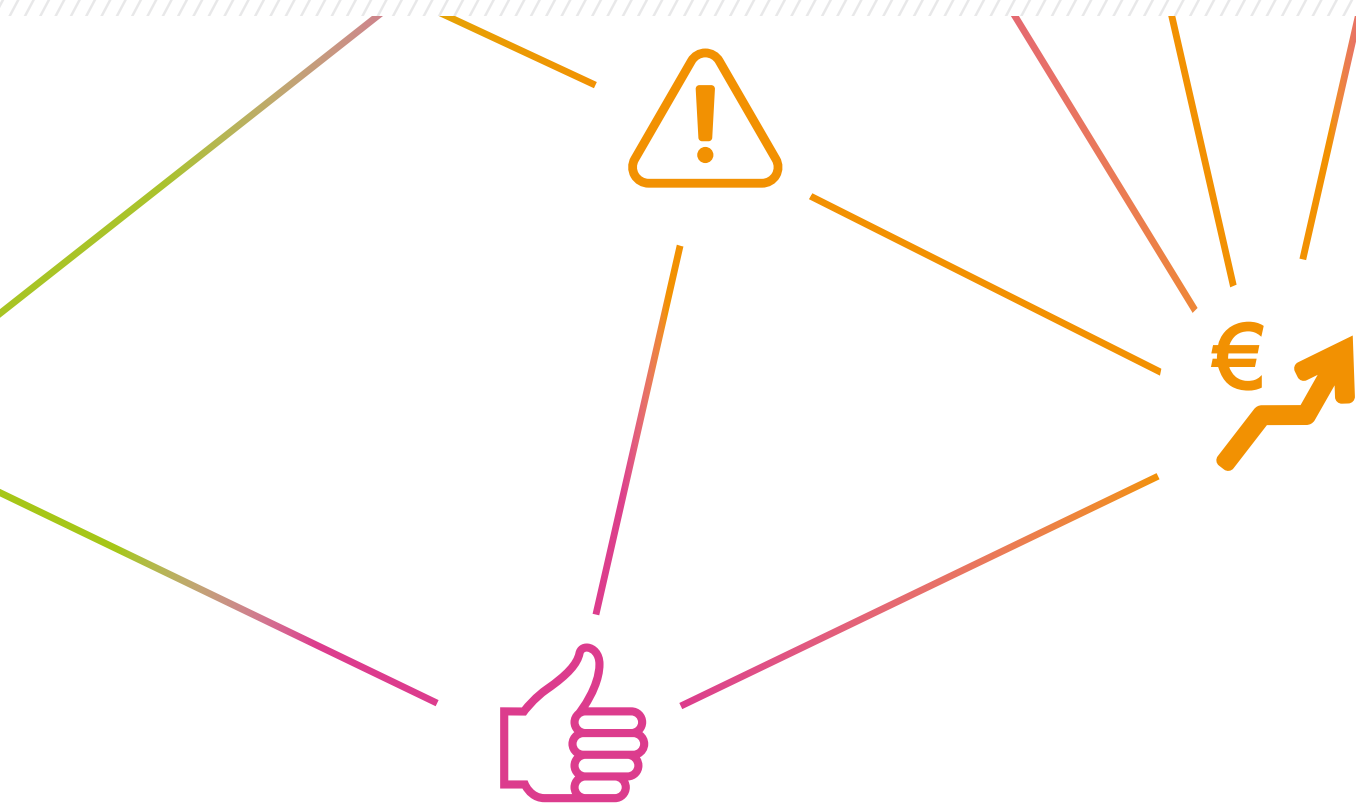
23

NOUVELLES OPÉRATIONS
DE TRAVAUX





1 ACCOMPAGNEMENT OPÉRATIONNEL



ACCOMPAGNER ET SÉCURISER LES PROJETS

En fonction de leur stratégie foncière et des opportunités existant sur leur territoire, les collectivités bretonnes sollicitent l'EPF pour mener à bien certains de leurs projets de développement foncier. Ces derniers sont étudiés, afin de vérifier s'ils sont compatibles ou non avec les axes d'interventions du Programme Pluriannuel d'intervention (PPI) fixés par le Conseil d'administration.

Les axes d'intervention de l'EPF sont multiples. Les actions pour favoriser la production de logements sont prioritaires et demeurent la mission première de l'EPF. Cependant, le soutien au développement économique de la Bretagne par des actions foncières spécifiques, et l'intervention pour réduire l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques sont également des axes de collaborations au service des projets des collectivités. À titre subsidiaire, l'EPF peut également intervenir en faveur de la protection des espaces naturels, en collaboration avec d'autres acteurs du territoire.

En 2018, les équipes de l'EPF Bretagne ont franchi le seuil symbolique : la 500^e ayant donné lieu à l'approbation d'une convention !

L'action de l'EPF Bretagne ne se cantonne pas au seul portage foncier même s'il est déterminant. Un projet avant de devenir réalisation nécessite une réflexion préalable comportant plusieurs étapes : diagnostic du territoire et de son marché immobilier, évaluation des recettes et dépenses liées à une opération en fonction notamment des contraintes du site (pollution, mitoyenneté), définition de la programmation future... Selon les besoins de chaque commune, l'EPF Bretagne

personnalise son accompagnement des études menées par la collectivité : fourniture de cahiers des charges types, participation aux comités de pilotage, attribution de subventions...

La réalisation de diagnostics de pollution des sites, avant leur acquisition par l'EPF, contribue également à la sécurisation financière et technique des projets.

Toutes ces questions posées au préalable de l'action n'ont qu'un objectif : la réussite finale des projets.

En 2018

Ainsi en 2018, les équipes de l'EPF ont participé auxancements et suivi de 31 nouvelles études. Ce chiffre

est à mettre en relation avec les 146 études engagées et suivies depuis 2010 et qui jalonnent le quotidien des équipes.



À l'issue de plusieurs études menées sur son territoire ou au niveau intercommunal, la commune de Saint-Georges de Reintembault a choisi de recentrer sa réflexion sur le renforcement de l'attractivité de son centre-bourg.

Elle a alors sollicité un financement et un accompagnement dans le cadre de l'appel à candidatures sur les centralités initié en 2017 par l'État, la Région Bretagne, la Banque des territoires et l'EPF Bretagne.

L'objectif de l'étude, lancée en 2018, est de faciliter la revalorisation et le renouvellement urbain à court et moyen terme d'un des quartiers de la commune dont l'emplacement est stratégique. Malgré ses atouts (proximité des services et équipements, qualité patrimoniale du bâti ancien, flux piétons liés au collège privé), ce quartier fait face à plusieurs difficultés (présence de friches, bâtiments dégradés, forte vacance) qui appellent une intervention publique.

L'étude a permis de définir une vingtaine d'actions jugées prioritaires (commerce, logements, espaces publics) dont la mise en œuvre pourra conduire la collectivité à acquérir un certain nombre de parcelles privées.

C'est dans cet objectif que l'EPF a été associé au déroulé de ces réflexions.

Un outil clé : le référentiel foncier

L'action de l'EPF Bretagne a mis en lumière l'intérêt, pour les collectivités, de travailler le plus en amont possible sur leur stratégie foncière. L'identification des opportunités foncières ou immobilières et la priorisation des sites à acquérir permettent ainsi un développement équilibré et économe en foncier de leur territoire. Cela nécessite une analyse fine et réfléchie des projets d'aménagement.

Pour ce faire, l'Établissement encourage et accompagne les démarches de **référentiel foncier**. Elles permettent aux communes, au sein d'un périmètre resserré sur un centre bourg, d'identifier l'ensemble des biens (bâti ou non) mobilisables à court, moyen et long terme et d'y associer la stratégie et les outils adaptés à la mise en œuvre du projet de la collectivité. C'est un outil efficace au service du renouvellement urbain et de la requalification de friches.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'ILLE-AUBIGNÉ (35)

Élargir son référentiel foncier

Au 1^{er} janvier 2017, la Communauté de communes du Val d'Ille a été étendue à 9 nouvelles communes et est devenue la CC du Val d'Ille-Aubigné. Dans son ancien périmètre, la Communauté avait mené un référentiel foncier.

En 2018, ce document a été étendu aux nouvelles communes permettant ainsi la mise en place d'un programme d'action foncière à l'échelle intercommunale. Les opportunités foncières et immobilières (bâtiments vides, dents creuses) sont recensées. La requalification de ces sites en renouvellement urbain permettra la création de logements ou d'équipements tout en évitant la consommation de foncier agricole.



Convention de Veille Foncière

L'action de l'EPF

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, de 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 2018

En 2018, 4 conventions de veille foncière ont ainsi été engagées :

- Jugon les lacs (22)
- Mouazé (35)
- Sens de Bretagne (35)
- Plounévez-Lochrist (29)

JUGON LES LACS (22)

Une CVF pour agir



L'étude menée dans le temps de la CVF permettra de construire une stratégie d'ensemble, préalable indispensable aux projets opérationnels afin de définir les modalités pratiques du programme, en y associant les partenaires de ce « Plan Guide » : la DDTM, le STAP, le Conseil régional, le Conseil départemental, le Pays de Saint-Brieuc, l'EPF, Lamballe Terre et Mer, le CAUE, l'ADAC, le réseau BRUDED, les bailleurs sociaux. Ce partenariat exemplaire ouvre une nouvelle étape : celle de la concrétisation du projet. Celle-ci passera par l'acquisition de foncier autour de la mairie et par la réhabilitation de ce bâti historique.

PLOUNÉVEZ-LOCHRIST (29)

Donner une autre image du bourg

Commune littorale du Haut-Léon Communauté, la commune comprend, en centre bourg, un grand nombre de biens à l'abandon ou peu entretenus donnant une image négative du bourg.

Ce secteur constitue un front bâti sur la place principale dont la requalification permettrait la réalisation d'un projet de logements.

Une étude pré-opérationnelle a été lancée pour mieux définir le projet (programmation, pollution) et préparer ainsi la future convention opérationnelle prévue en 2019 entre la commune et l'EPF Bretagne.



UNE ACTION FONCIÈRE AU SERVICE DE TOUS

Conventions cadres

Elaborées et conclues avec les intercommunalités, les conventions cadre permettent de contextualiser, sur un territoire donné, les orientations conférées par le PPI 2016-2020. Ces conventions n'obligent à rien, ne limitent en rien la capacité des EPCI comme des communes à agir sur leurs fonciers. Au contraire. Elles viennent renforcer la capacité à agir en commun, fixent des objectifs et ouvrent à l'EPF la possibilité de préempter des biens sans attendre la signature d'une convention opérationnelle

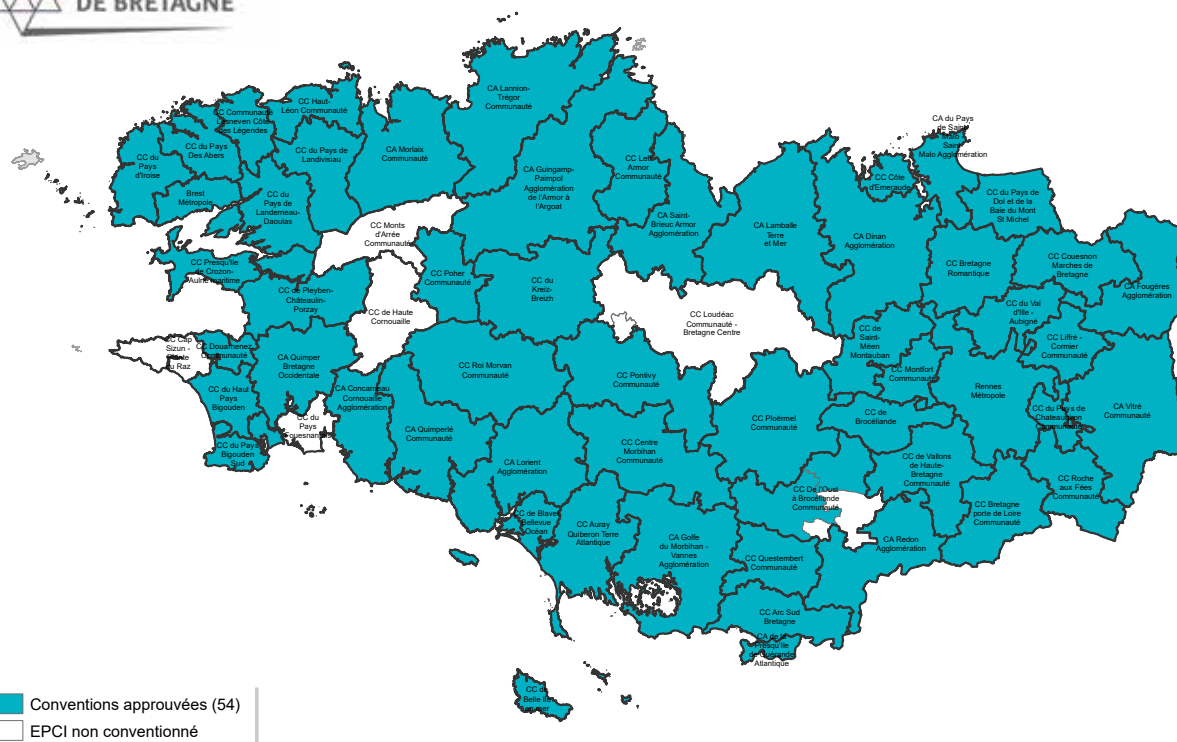
En 2018

Encore cette année, l'**EPF Bretagne a signé avec 11 nouveaux EPCI** des conventions cadres permettant

d'ouvrir une action concertée sur les problématiques foncières du territoire.

La couverture de la quasi-totalité du périmètre de la Bretagne est désormais acquise conformément aux engagements du PPI 2016-2020. Des discussions sont toujours en cours avec les derniers EPCI de Bretagne afin de les convaincre de l'utilité et de l'intérêt d'une telle contractualisation pour leurs projets.

Carte des EPCI ayant conventionnés avec l'EPF Bretagne au 31/12/2018



Source : Datagouv - EPF Bretagne

Réalisation : EPF Bzh - JD - Avril

Liste des Conventions cadres signées en 2018

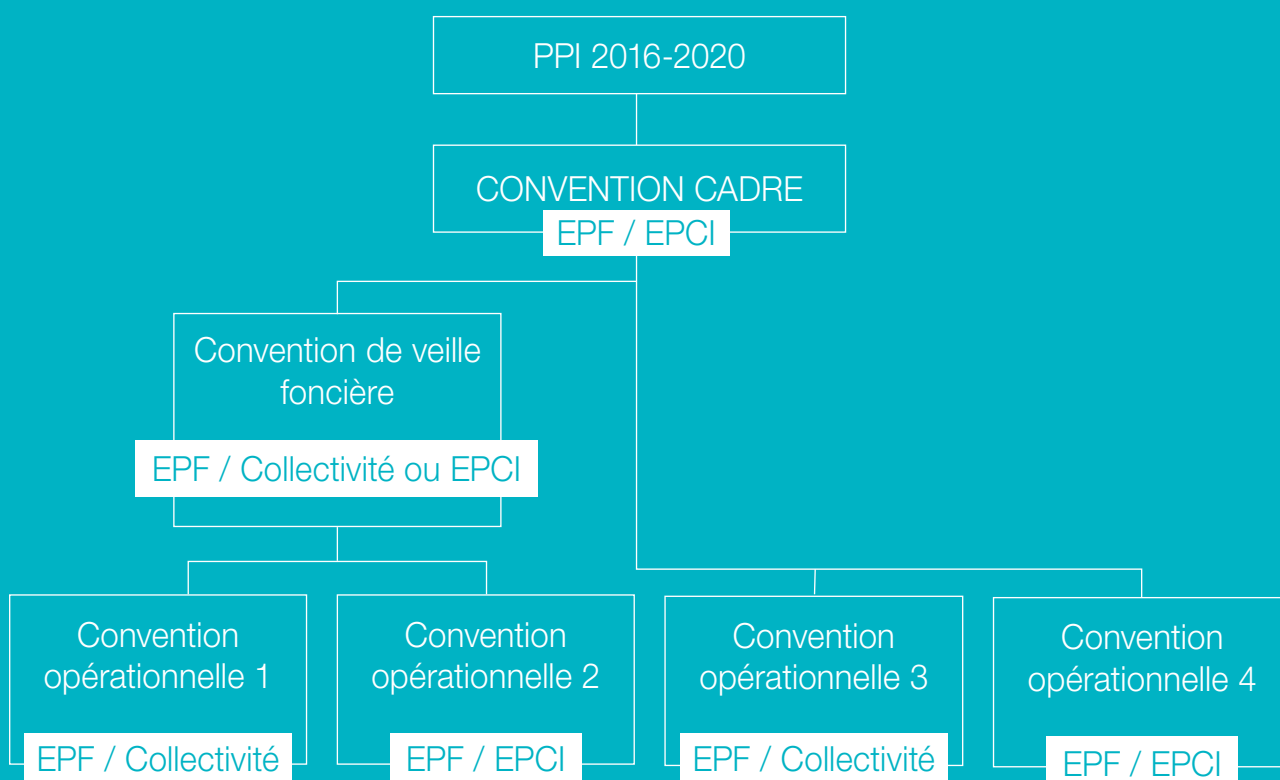
EPCI	Conseil d'administration
CA Guingamp-Paimpol Armor - Argoat Agglomération Communauté	mars 2018
CC de Belle Ile en mer	mars 2018
CC Poher Communauté	mars 2018
CA Saint-Brieuc Armor Agglomération	juin 2018
CA Quimper Bretagne Occidentale	juin 2018
CC Centre Morbihan Communauté	juin 2018
CC du Pays de Dol et de la Baie du Mont St Michel	juin 2018
CC Ploërmel Communauté	novembre 2018
CC Leff Armor Communauté	novembre 2018
CC Haut-Léon Communauté	novembre 2018
CC Couesnon Marches de Bretagne	novembre 2018

La convention opérationnelle : c'est le niveau opérationnel de la convention cadre. Elle est conclue entre le porteur de projet (la commune et/ou l'EPCI), et l'EPF Bretagne pour permettre à l'action foncière d'entrer dans le vif du sujet. Le délai entre la sollicitation de la collectivité et l'approbation de la convention est mis à profit pour consolider et sécuriser en amont les projets proposés et s'assurer qu'ils entrent dans les critères d'intervention de l'Établissement, définis dans le Programme pluriannuel d'intervention.

Cette année, **54 conventions opérationnelles** ont été étudiées et validées par le bureau de l'EPF Bretagne et concernent l'ensemble du territoire breton.

Cela nécessite une analyse fine et réfléchie des projets d'aménagement.

En résumé



Ces conventions opérationnelles doivent parfois être modifiées par avenant, pour prendre en compte, dans le respect des critères de l'EPF, les réalités opérationnelles des opérations (contraintes d'un site, décalage d'un planning...).

Cette année, les instances de l'EPF ont validé **11 avenants** aux conventions en cours pour mieux répondre aux besoins et aux évolutions des projets des collectivités.

BREST (29)

Caserne de l'Harteloire

La convention opérationnelle avait été signée en 2011 entre Brest et l'EPF Bretagne. Dans cette ancienne caserne de Gendarmerie, la programmation prévoyait la réalisation d'une résidence sénior de 115 logements, 44 logements sociaux, 34 lots libres et du commerce.

La création d'une résidence étudiante est venue modifier les critères initiaux de la convention.

Les élus du bureau ont validé l'avenant prenant en compte l'évolution du projet.



Photo : ADIM

Renouvellement urbain toujours une priorité

Parce que le foncier agricole est une ressource non renouvelable, sa préservation est l'un des enjeux déterminants pour l'avenir de la Bretagne. Cet enjeu, est aujourd'hui partagé par tous les acteurs publics bretons.

L'action de l'EPF vient donc conforter cette vision commune en soutenant toute action visant à protéger toute nouvelle artificialisation de foncier. La priorité est toujours d'envisager toute nouvelle opération via le renouvellement urbain, la reconstruction de la ville sur elle-même, la redynamisation des centre-bourgs

par la reconquête des friches et dents creuses et non plus par l'artificialisation de nouvelles terres agricoles.

Comme les années précédentes, **la totalité des opérations de l'EPF Bretagne** en 2018 est en renouvellement urbain. C'est un élément déterminant et structurant de l'action de l'Établissement.

Les opérations approuvées cette année représentent un montant d'action foncière cumulée de 40,3 M€, une somme conséquente permettant ainsi des interventions de tout type et de toute taille sur l'ensemble de la Bretagne.

11 >

Le logement cœur de métier de l'EPF Bretagne

En 2018

L'activité opérationnelle de l'Établissement de 2018 démontre la priorité donnée au développement de l'offre de logements en Bretagne. La typologie des opérations l'illustre facilement. En 2018, les conventions prévoient une **production de 945 logements potentiels dont 335 logements sociaux (35,4 %)**.

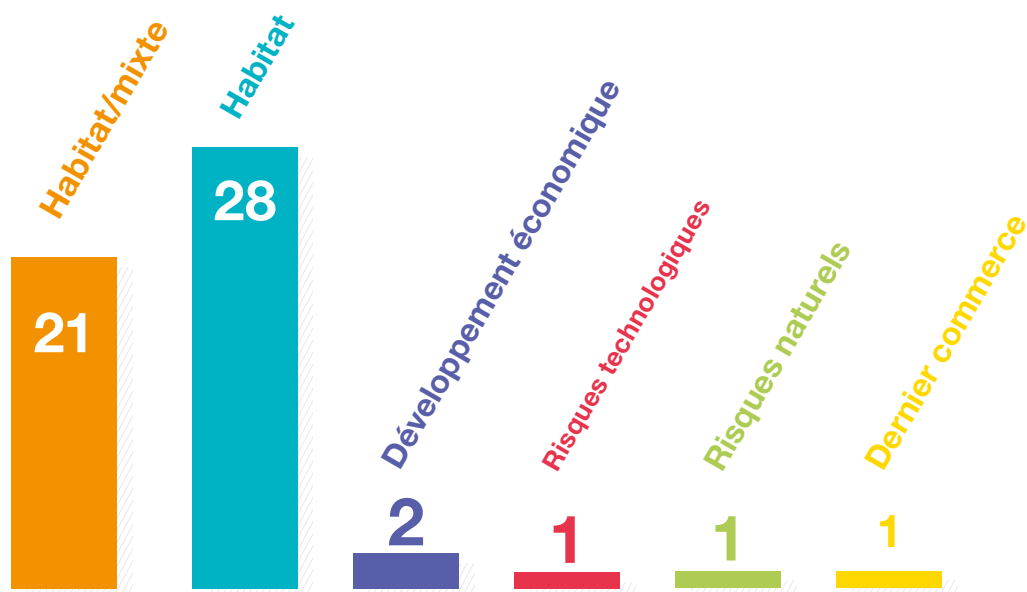
La part des logements sociaux est bien supérieure au critère fixé par l'EPF Bretagne de 20 % de LLS minimum par opération. Cette diffusion du logement

social sur l'ensemble des opérations permet d'accroître l'accessibilité du logement aux foyers les plus fragiles partout en Bretagne et surtout démontre l'effort de tous pour développer le parc de logements sociaux.

Cette réussite est permise par la recherche d'un travail en commun et étroit avec les bailleurs sociaux bretons.

Cependant un examen plus poussé révèle l'importance du nombre d'opérations mixtes, alliant les fonctions urbaines.

Typologie d'intervention en nombre



Ainsi, il est remarquable de constater que **39 % des opérations de 2018** concernent des opérations alliant logement et commerce, marquant la volonté des élus de rapprocher les offres commerciales des centres-bourgs et de minimiser les déplacements

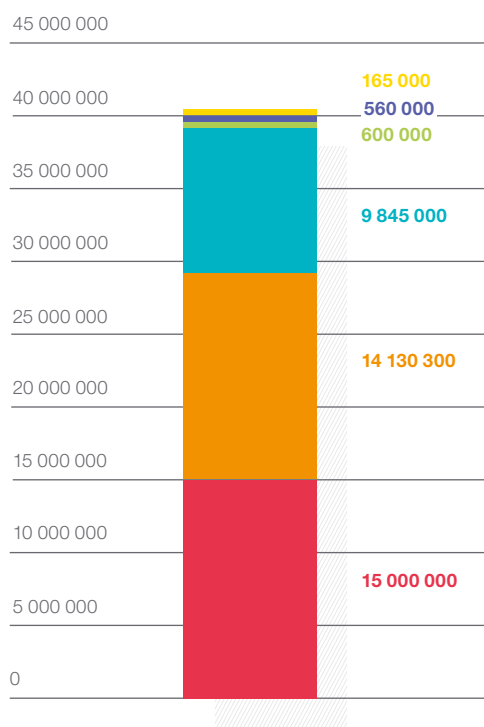
Cette stratégie de développement des usages incarne la volonté de l'ensemble des acteurs publics bretons de privilégier la proximité, les déplacements doux, le développement durable du quotidien.

Ces opérations nécessitent du temps, de la volonté et

des investissements financiers conséquents.

Cet engagement commun, aujourd'hui avec l'ensemble des partenaires publics bretons, nécessite une détermination collective. Cela rend parfois plus complexes les discussions visant à mettre en œuvre les conventions opérationnelles. Il s'agit de l'application des axes stratégiques votés à l'unanimité par les administrateurs : préserver le foncier, cette ressource non renouvelable.

Typologie d'intervention par montant



En montant, les résultats sont évidemment différents et reflètent l'ampleur des projets de portage. Si la fonction habitat/mixte reste forte, celle sur les risques technologiques avec le PPRT de Brest, augmente de façon conséquente, même si le montant prévu est un plafond d'action foncière dont on ne sait pas quel sera le niveau de mobilisation à la fin de l'opération.



SAINT EVARZEC (29)

Développement d'une offre de logements sociaux

Pour mener à bien le projet centre-bourg consistant à la construction d'un programme de logements sociaux, la commune de Saint-Evarzec a fait appel à l'EPF Bretagne pour acquérir et porter les emprises foncières nécessaires à sa réalisation, situées Rue de Cornouaille, ainsi que pour procéder aux travaux de démolition / dépollution nécessaires.

Après avoir mené les négociations à l'amiable auprès des deux propriétaires, 8 logements verront le jour (portés par le bailleur Finistère Habitat) ainsi que le transfert de la pharmacie et la création d'un cabinet infirmier.



VILDÉ-GUINGALAN (22)

Continuité du partenariat

Dans la continuité d'une première convention, la commune a sollicité l'EPF afin d'obtenir la maîtrise foncière d'un ensemble de quatre parcelles dont l'une accueille un front bâti en pierre orienté sur la rue principale du cœur de bourg ancien.

Deux de ces parcelles ont fait l'objet d'une DIA reçue en commune en juin 2018. La municipalité a pour projet de réhabiliter le front bâti et de densifier le reste de la parcelle. 6 nouveaux logements devraient être créés.



LOCOAL-MENDON (56)

Une opportunité à saisir

La commune de Locoal-Mendon voulait acquérir un ancien bar et restaurant ainsi qu'une bâtisse en pierre de 141 m² à proximité immédiate du centre-bourg et mitoyen à l'actuelle médiathèque communale. L'ensemble était à vendre. Les élus du bureau ont validé l'intervention de l'EPF Bretagne afin de développer, en lien avec AQTA et des bailleurs sociaux, la production de quatre à huit logements locatifs sociaux dans un secteur en forte tension.



Mais le développement économique, c'est aussi la requalification de friches industrielles. La Bretagne a connu dans les années passées des fermetures d'usines qui sont aujourd'hui au cœur de nombreuses réflexions partenariales. Les questions de réemploi, de déconstruction de ces emprises nécessitent du temps et des capacités techniques que peut offrir l'EPF Bretagne aux collectivités.

En partenariat avec d'autres collectivités, l'EPF peut être amené à intervenir sur la requalification de certaines d'entre elles. Ainsi fin 2018, l'EPF a acquis une partie du site (6 ha) de l'ancienne usine Gad à Lampaul-Guimiliau. Cette intervention a pu être réalisée grâce à la signature préalable d'un accord-cadre sur le devenir du site, conclu en 2017 entre l'État, la Région, le département 29, l'EPCI, l'EPF et l'entreprise.



Photo Hervé Ronné, EPF friche Gad

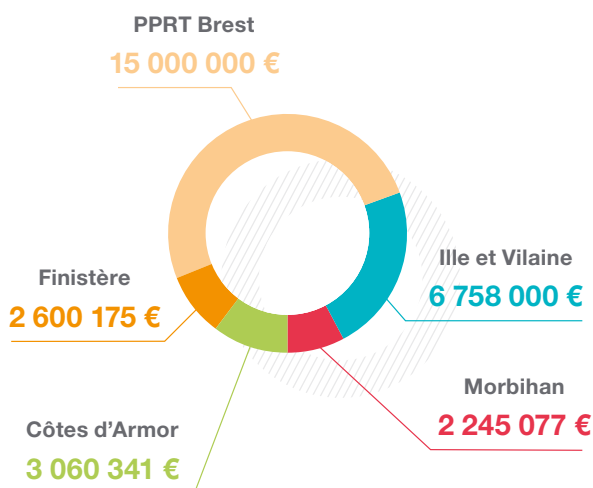
Un EPF qui agit dans tous les départements de Bretagne

En 2018

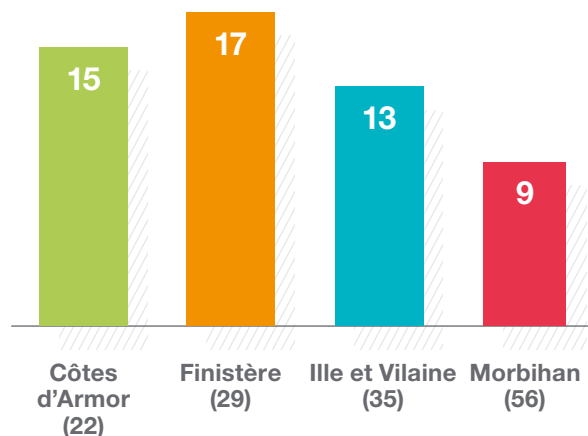
Comme chaque année, l'EPF Bretagne a mis son expertise et son accompagnement au service de l'ensemble des collectivités bretonnes, en fonction des besoins exprimés par chacune.

Ainsi, en 2018, ce sont les collectivités du Finistère qui auront fait appel en plus grand nombre à l'EPF, suivi de près par celles des Côtes d'Armor. Ces projets multiples sont l'illustration d'un Établissement qui répond aux sollicitations quelle que soit la taille du projet ou sa localisation.

Montant action foncière 2018 par département



Nombre conventions opérationnelles par département



Le développement économique au service de tous les territoires

L'un des objectifs assignés à l'EPF Bretagne, dès sa création, vise à mettre en œuvre les mesures foncières susceptibles de contribuer au développement économique du territoire.

La question n'est plus de faire des réserves foncières pour de futures zones d'activités au détriment des terres agricoles mais d'essayer de redessiner le tissu urbain de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales nombreuses en Bretagne. Il en est de même pour les commerces de centralité qui ont connu de grandes difficultés économiques dans les décennies précédentes.

Ce type d'intervention s'inscrit dans la volonté d'une commune de maintenir et/ou pérenniser un dernier commerce par une restructuration foncière ou immobilière, ou de disposer de locaux pour développer une offre commerciale là où il n'en existe plus. Il peut s'agir, également, de la nécessité à relocaliser un dernier commerce mal implanté.

En 2018

Le nombre d'opérations de ce type n'a cessé d'augmenter et surtout le type d'activités a fortement changé. Si les premières opérations visaient à soutenir l'activité commerciale de bar-épiceries souvent dernier commerce, les communes ont progressivement mobilisé les compétences de l'EPF Bretagne pour les aider à réaménager des superettes, des restaurants, installer des commerces en circuit-court, développer des maisons médicales, déplacer des pharmacies...

La logique de centralité est au cœur des principes d'intervention et la palette d'action de l'EPF Bretagne est devenue plus large et diversifiée.

NOSTANG (56)

Développer le commerce de proximité

Nostang se situe au cœur la communauté de communes de Blavet Bellevue, 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 alors engagé une stratégie de reconquête de son centre-bourg.

L'EPF Bretagne a acquis la nue-propriété d'une parcelle de 589 m² en plein centre-bourg anciennement occupée par une boucherie. L'usufruit du commerce a été acquis par la commune lui permettant ainsi de réaliser les travaux pendant la durée de portage. Cette démarche a permis d'engager rapidement l'opération et d'installer trois nouveaux commerces dans cette ancienne boucherie :

- 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 se trouver entièrement en R+1, avec un accès privé d'une surface développée à l'étage de 75 m² environ. Cet ensemble a relancé une dynamique commerciale en centre-bourg puisqu'une boulangerie s'est ouverte en face de ces trois commerces depuis.



Photo : Commune de Nostang

POULDREUZIC (29)

Un partenariat de long cours



Commune littorale du Pays bigouden, Pouldreuzic est en croissance démographique. Située à 30 min de Quimper, la commune connaît une demande en terrains constructibles importante. Pour répondre à cette demande, la commune a conventionné en 2010 avec l'EPF Bretagne pour réaliser un projet sur des terrains situés dans le centre.

Les terrains ont été revendus à la commune en novembre 2015 et le permis d'aménager est en cours d'instruction. Cette opération comprend vingt-six logements dont treize logements sociaux. Les acquéreurs intéressés par ces lots sont nombreux et la collectivité souhaite poursuivre le partenariat dans un secteur situé en face de cette première opération.

Idéalement situés en cœur de bourg, ces terrains, représentant un peu plus de 3 000 m², offrent une importante façade sur rue au carrefour principal du centre. La commune a sollicité l'EPF Bretagne en 2018 pour engager cette nouvelle opération. Le secteur comprend une ancienne boucherie ainsi qu'une ancienne boulangerie. La collectivité souhaite réhabiliter ces locaux en supérette multi-service (supérette/ bar/ boulangerie). Des logements sont également prévus.

LANGUEDIAS (22)

Projet d'implantation d'une boulangerie

Languédias, lauréate de l'appel à candidature partenarial État, Région, EPF Bretagne, Banque des territoires – cycle opérationnel 2017, a identifié, à proximité de la place de l'église et d'une propriété communale, un bâti en vente et disposant d'un emplacement stratégique. La municipalité souhaite se porter acquéreur de cet ensemble (5 parcelles) afin de permettre la réalisation d'un projet mixte habitat-commerce.

Une partie du bâtiment acquis serait conservée pour permettre, en lien avec le bâti communal mitoyen, l'implantation d'une boulangerie. Le reste du bâti serait démolé pour permettre la construction de logements locatifs sociaux neufs.

La convention opérationnelle a été validée le 15 mai 2018 et l'EPF Bretagne a pu, par délégation du droit de préemption, acquérir les parcelles nécessaires. Le projet suit son cours afin d'entrer au plus vite dans sa phase opérationnelle.



La commune est déjà propriétaire d'un foncier d'environ 8 000 m², l'îlot Sévigné. Sur ce foncier, un projet de maison médicale est déjà en cours d'étude, tout comme une résidence adaptée aux personnes âgées d'environ vingt logements qui serait réalisée par le bailleur social Neotoa.

En complément de ce foncier déjà maîtrisé, la commune fait appel à l'EPF pour l'acquisition de trois maisons d'habitation et d'une surface commerciale nécessaires au projet. L'objectif est le développement de logements collectifs et individuels et le déplacement de la surface commerciale au rez-de-chaussée d'un des futurs immeubles.

Validée en bureau de mai 2018, l'opération connaît un développement rapide. Les premières parcelles ont été acquises à l'amiable en octobre de cette même année.



Un EPF au service de toutes les collectivités

Les capacités d'action foncière de l'EPF Bretagne sont au service de toutes les collectivités bretonnes. Tous les territoires sont aujourd'hui confrontés au même défi du renouvellement urbain, des opérations de requalification de centre-ville et centre-bourg, de lutte contre les logements indignes.

Conscients de ces enjeux, l'EPF intervient sur des collectivités de toute taille et adapte son intervention aux besoins de chacune. Dans la lignée de l'appel à candidatures sur les centralités, la majorité des interventions de l'EPF en 2018 concerne des villes moyennes ou communes rurales.

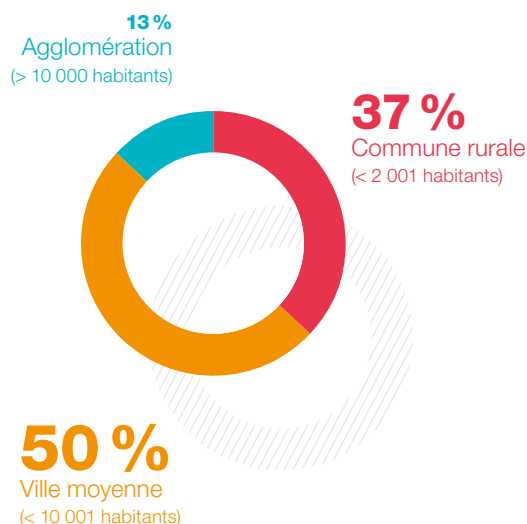
Ainsi, en 2018, **87 % des conventions approuvées** par le Conseil d'administration ont concerné les communes de moins de 10 000 habitants.

engagés pour les agglomérations. Ces opérations demeurent cependant essentielles pour ces territoires, d'où la mobilisation des agents de l'EPF et de leurs expertises pour les mener à bien.

En 2018, **43 %** des logements portés par les conventions, soit 327 logements, proviennent des agglomérations.

24 % soit 188 logements, sortiront de terre dans les communes rurales. Cela marque ainsi la dynamique engendrée dans cette strate de collectivités pour la requalification des centre-bourgs.

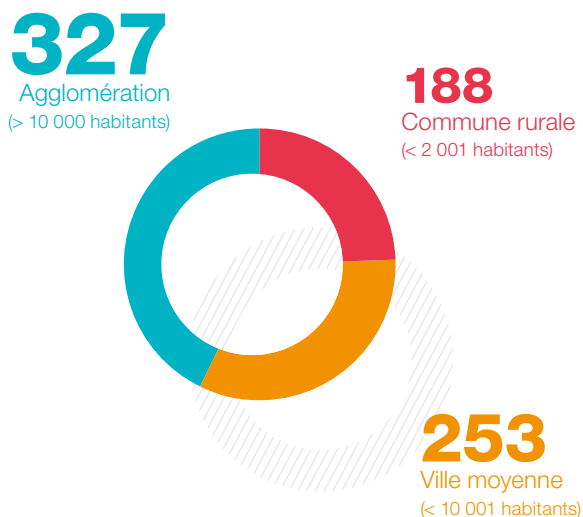
Nombre d'opérations par taille de collectivités



Ces conventions portent, chacune, des engagements de production de logements conformément aux principes fixés par le PPI. Toutes les collectivités, tous les territoires ont ainsi la capacité de renforcer et d'améliorer leur offre de logement.

Les projets réalisés sur les communes rurales conduisent souvent à la création d'un nombre limité de logements. De la même manière, les montants financiers mobilisés sont souvent moindres que ceux

Nombre de logements estimés dans la convention par taille de collectivité



Le nombre moyen de logements par convention dans les communes rurales est de **9,4 logements**, comme pour les villes moyennes.

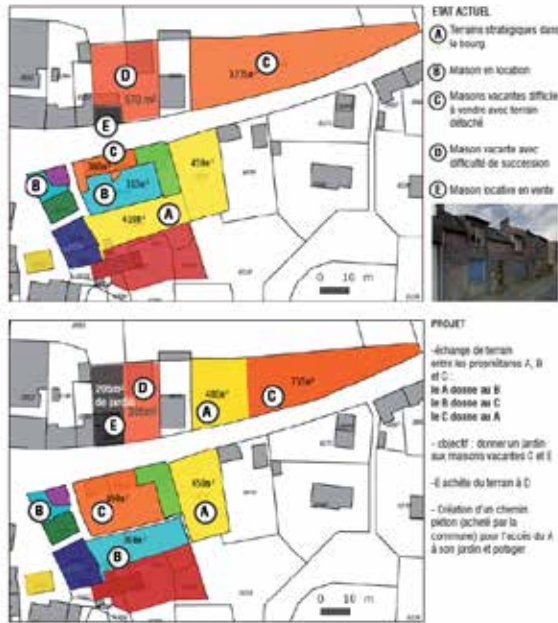
Pour les agglomérations, le nombre de logements prévus est bien supérieur mais cohérent avec la pression immobilière existante dans ces zones soit **46,7 logements** par opération.

Du point de vue financier, en moyenne, en 2018, une opération issue d'une commune rurale a sollicité un portage foncier de l'EPF Bretagne d'environ 249 365 €, pour un projet d'une ville moyenne environ 457 593 € et dans une agglomération environ 2 700 000 €.

Ces chiffres démontrent aisément la capacité de l'EPF à répondre à toute demande issue de tout territoire de Bretagne.

1 Procéder à un remembrement pour donner du jardin à des maisons qui n'en n'ont pas

L'objectif du remembrement est de donner la vacance en donnant du terrain aux maisons difficilement «ventilables» sans jardin ou espace extérieur.



La municipalité s'est interrogée sur la manière d'accueillir de nouvelles familles tout en préservant son cadre de vie et en répondant aux problématiques rencontrées dans le centre-bourg. Celui-ci regroupe en effet de nombreux logements vacants et vétustes alors même que certains ménages rencontrent des difficultés pour trouver un logement correspondant à leurs attentes.

Dans ce contexte, l'EPF Bretagne a accompagné une étude urbaine et de référentiel foncier dans le centre-bourg de Mellionec en 2017. La commune s'est portée candidate à l'appel à projet régional pour le dynamisme des centres-bourgs sur la base des résultats de cette étude et a été lauréate.

Un des éléments du programme d'actions consistait à acquérir 8 logements aujourd'hui vacants et à réattribuer à chacun un jardin, via un remembrement foncier.

La commune a fait appel à l'EPF Bretagne pour les acquisitions et le portage foncier des biens nécessaires à la réalisation de ce projet. Le bureau a validé en mars 2018 le projet et les premières acquisitions sont en cours.

Atelier terrAterre, Le Tour du Parc

CONSEILS D'AMENAGEMENT ET REFERENCES

Recomposer l'îlot du centre-bourg



Schéma CAUE 56
Hors Plan d'aménagement préalable à être inscrit dans le cadre des actions de conseil et d'aide à la décision du CAUE.

La commune des Fougerêts a sollicité l'EPF à l'occasion de la vente d'une propriété située dans un secteur stratégique de la commune. Le foncier en vente représente près de 2 500 m² inscrits dans un îlot global de plus d'un hectare dont seules les franges sont urbanisées, constituant ainsi une dent creuse à densifier.

La commune souhaite la réhabilitation de la maison en deux logements locatifs sociaux (accompagnement de Soliha) ainsi que la construction de deux logements sociaux sous forme de petits pavillons de plain-pied avec jardin. Ces derniers seront destinés à des personnes âgées souhaitant se rapprocher du bourg et de ses commodités. La construction d'un restaurant scolaire de 200m² environ est également envisagée dans la partie nord du terrain, en face de l'école.

Ce projet mixte permet de renforcer l'offre de logements et de service dans la commune.

Enjeux d'aménagement

- Développer le pôle équipement scolaire au Nord de l'îlot tout en préservant l'ambiance urbaine et paysagère de la rue des Ecoles et les perspectives vers le centre-bourg.
- Créer une voie partagée en cœur d'îlot en limitant la vitesse et la bande roulante (sens unique préférable).
- Intégrer un espace vert proche de la Place de l'Eglise (le centre bourg ne bénéficie pas de véritable espace d'agrément).
- Conserver les usages piétons de l'accès Sud-Ouest (desserte des maisons existantes et chemins vers l'école et le nouveau jardin public).



Une action prioritaire en zone tendue

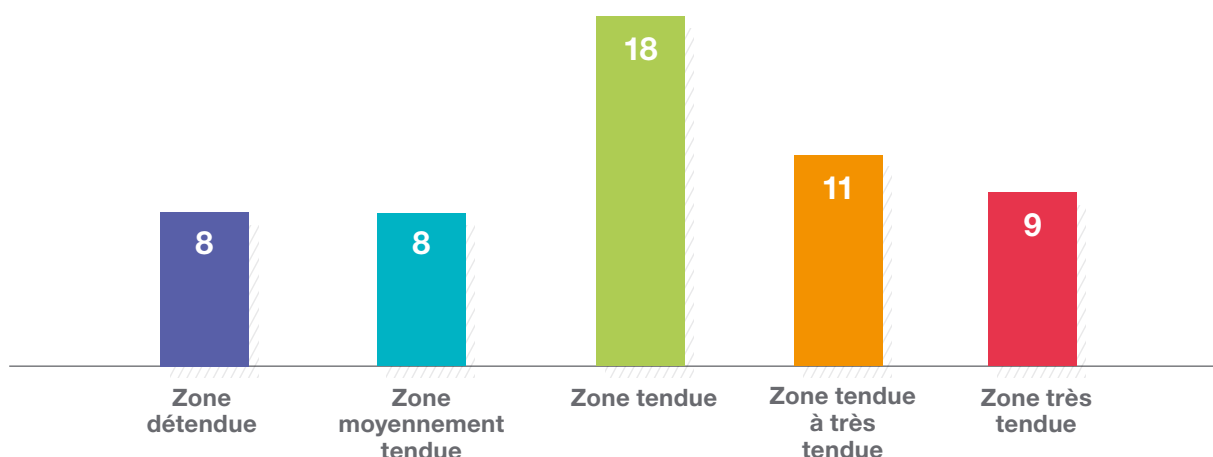
L'accès au logement reste une priorité pour les Français. L'explosion des prix de l'immobilier dans les années 2000 en Bretagne a pénalisé durement les ménages bretons en quête de logements à prix abordables. Le développement démographique continu de la Bretagne, les conséquences de la décohabitation comme la progression du nombre de résidences secondaires ont accentué fortement cette pression, pression qui ne se dément pas les années passant. L'action publique de l'EPF Bretagne a donc été, en partie, mobilisée vers les zones de tension de l'habitat afin d'améliorer l'accès au logement du plus grand nombre.

En 2018

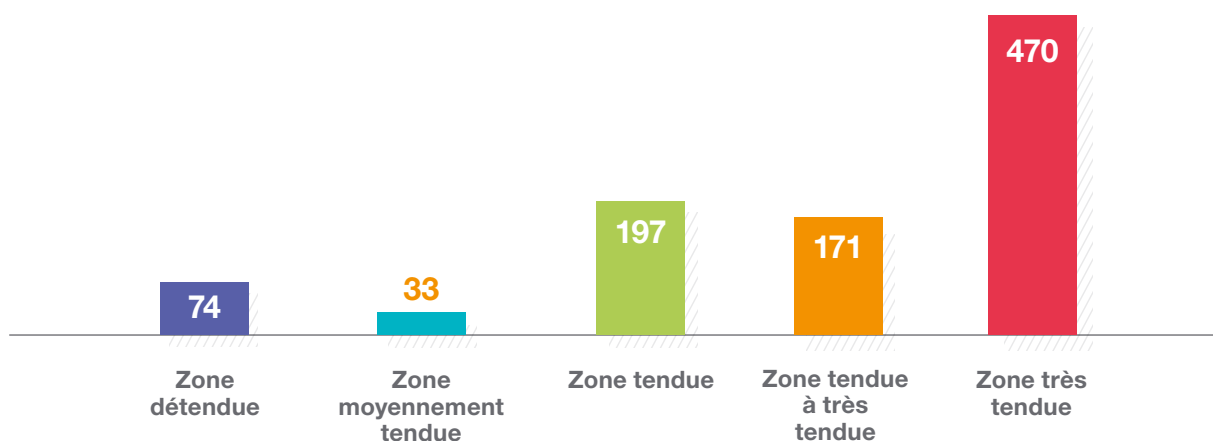
70% des conventions signées en 2018 ont concerné des zones tendues à très tendues, soit 838 logements, l'équivalent de **88,7% du nombre de logements**.

L'EPF participe donc à son niveau à l'effort collectif pour le développement d'une offre de logement accessible et de qualité.

Nombre conventions par type de territoires selon la carte de la tension (DREAL 2018)



Nombre de logements par zone de tension





Située à une dizaine de km au nord de Rennes, la commune de La Mézière connaît depuis plusieurs années une croissance démographique constante. Pour répondre aux besoins de ses habitants elle a inscrit dans son PLU plusieurs OAP visant à favoriser la construction de logements.

Le foncier, objet de la sollicitation est situé au sein de l'une d'entre elles. Il s'agit d'une emprise libre de constructions située en arrière du front bâti de la place de l'église.

Les OAP issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et complétées par la loi Grenelle 2 se sont révélées être des dispositifs de planification stratégique efficaces et largement plébiscités.

Les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de projet d'aménagement du Plan local d'urbanisme (PLU), permettant d'accueillir des secteurs de projet et d'éviter les modifications successives du document.

Conformément aux exigences de l'OAP, le bailleur social Néotoa envisage la réalisation d'une dizaine de logements locatifs sociaux à l'échéance 2019-2020.

Le bureau de l'EPF a validé le principe d'accompagner la commune sur son projet. Les premières acquisitions ont débuté dès la fin de l'année 2018.

ACQUÉRIR POUR AGIR

À l'issue des phases d'études pré-opérationnelles vient le temps plus complexe des acquisitions, cœur de métier de l'EPF Bretagne. C'est à partir de ce moment-là que débute la phase de négociation en direction des propriétaires pour le compte des collectivités. Les opérateurs fonciers sont chargés d'acquérir l'ensemble des biens nécessaires aux projets dans les limites de prix fixés par les services de la Direction de l'Immobilier de l'État (ex-France Domaine), sans dépassement possible.

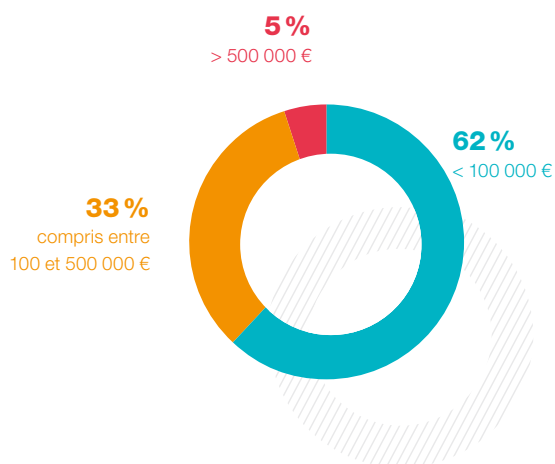
En 2018

100 actes d'acquisitions ont été signés dans la continuité des conventions passées, chiffre en légère augmentation par rapport à l'année précédente. Le montant total des acquisitions de 2018 s'élève à 18,3 M€ en AE et 12,91 M€ en CP.

Ces acquisitions confortent le modèle d'un EPF au service de tous les territoires car la ventilation financière de ces acquisitions est majoritairement favorable aux petits projets.

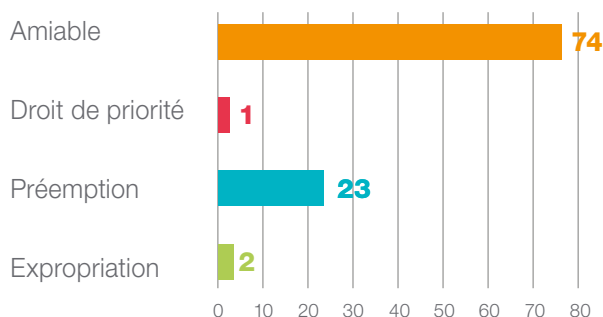
62 acquisitions auront concerné des projets inférieurs à 100 000 €, 33 compris entre 100 et 500 000 € et 5 seulement supérieur à 500 000 €.

Montant des acquisitions



Le plus souvent possible, l'acquisition à l'amiable est privilégiée. Mais en cas de nécessité, la commune peut saisir l'EPF Bretagne pour que ce dernier utilise les différents outils juridiques utilisables par la puissance publique pour se substituer aux acquéreurs potentiels. 25 procédures de ce type auront été menées : 23 préemptions, 1 exercice de droit de priorité 1 achat sur droit de délaissement et deux ordonnances d'expropriations ?

Modalités acquisitions



À ces acquisitions, il faut ajouter les procédures d'urgence et d'opportunité comme les nombreuses DIA que peuvent mener les services de l'EPF pour le compte des collectivités.

Ces procédures sont importantes pour la réussite des projets mais ne débouchent pas toujours sur des acquisitions même si leurs instructions nécessitent un temps de travail conséquent. Il en est de même pour l'instruction des DIA à l'issue desquelles les communes peuvent finalement renoncer à préempter.

En 2018, 33 DIA (Déclaration d'intention d'aliéner) ont été instruites, hors instruction spécifique es DIA dans le cadre des communes SRU.

Une expertise technique au service de procédures juridiques complexes

Dans la très grande majorité des cas, les acquisitions réalisées pour le compte des collectivités bretonnes se font à l'amiable entre les propriétaires et l'EPF Bretagne facilitant ainsi les transactions.

Cependant, des difficultés, des situations de blocage nécessitent parfois des recherches de propriétaires, des recherches juridiques ou l'usage de procédures

permettant la réalisation des projets des collectivités partenaires.

Ces procédures sont plus longues, plus complexes mais elles permettent la réalisation du projet quand il est synonyme d'intérêt général. Les services de l'EPF Bretagne peuvent mener ces procédures pour le compte des projets des collectivités partenaires.

ALLAIRE (56)

Préemption en révision de prix

Une ancienne station-service de la supérette proche (fermée depuis de nombreuses années) sur 290m² en deux parcelles est l'objet d'une DIA reçue par la commune. La commune de Allaire a reçu une DIA sur une ancienne station-service, située à proximité d'une supérette également fermée.

La commune d'Allaire souhaitait que l'EPF préempte en révision de prix car ce foncier est nécessaire à la réalisation d'un programme d'ensemble. L'acquisition par un tiers à un prix élevé empêcherait non seulement la réalisation du projet mais créerait surtout un précédent pour la détermination des futurs prix de vente sur la commune.

Cette volonté de réduire le prix d'achat s'explique également par la nécessité de dépolluer le site afin d'y permettre l'implantation de logements. L'acquisition par l'EPF du bien au prix le plus juste possible permettra de faciliter la réalisation ultérieure du projet de la collectivité.

DENSIFICATION ILOT PARKING SUPERMARCHÉ Principes d'aménagement

Développer des espaces privatifs de qualité

Pour une qualité d'usage, une attention particulière devra être portée à la relation du logement avec les espaces extérieurs : jardins, loggias, patios, terrasses, balcons, afin de dégager de réels espaces privatifs extérieurs. La création d'espaces tampons entre les logements et les espaces publics seront des gages de qualité dans une opération de densification.



Note : ces croquis ont pour but d'illustrer le propos pour permettre une approche de la faisabilité du projet.

LANDUDAL (29)

Parcelle en état d'abandon manifeste



Landudal est confrontée depuis plus de 10 ans à la dégradation d'un bien situé en proximité immédiate de l'école communale en plein centre-bourg. En 2015, la commune a sollicité l'EPF Bretagne pour être accompagnée en vue de trouver une solution pour ce bien dont l'état posait de plus en plus de problème.

Après de nombreuses tentatives de démarches amiables, la commune a décidé d'engager une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste visant à obliger le propriétaire à entretenir son bien. L'EPF Bretagne a accompagné la commune dans la réalisation de cette procédure.

Face à l'inaction du propriétaire dans le délai qui lui était offert, une procédure d'expropriation a été engagée auprès de la Préfecture, procédure qui a été portée par l'EPF Bretagne pour le compte de la commune.

Dans le cadre de cette dernière, l'EPF s'est vue transférer la propriété du bien par le biais d'une ordonnance d'expropriation en date du 9 octobre 2017. Au vu des risques d'effondrement du bâtiment, la démolition du bien a été effectuée au cours du 1^{er} semestre 2018.

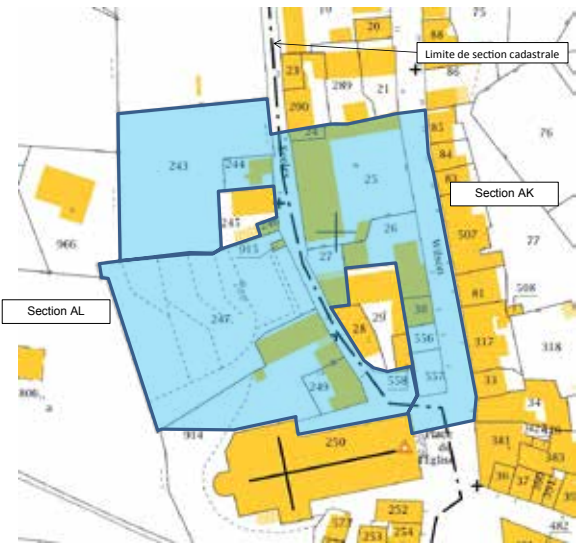
Un projet de 13 logements verra le jour sur cette parcelle qui comprendra au minimum 3 logements locatifs sociaux et une réserve foncière pour l'extension de l'école.

Déclaration d'utilité publique

En octobre 2010, la commune de Binic-Etables-sur-Mer (ex-Binic) a sollicité les services de l'EPF Bretagne pour obtenir la maîtrise foncière d'immeubles situés en plein centre bourg afin d'y réaliser un projet de renouvellement urbain.

Les équipes de l'EPF ont mené les négociations en vue de l'acquisition des immeubles. Une emprise qui représente plus de 50 % du projet s'est révélée particulièrement complexe à acquérir car faisant l'objet d'un contentieux avec la commune et les propriétaires depuis 2014.

Les négociations menées pendant plusieurs années avec le propriétaire s'étant révélées infructueuses, la commune a demandé à l'EPF de lancer une procédure de DUP. Le Conseil d'administration de novembre 2018 a répondu favorablement à cette demande qui permettra d'exproprier le foncier nécessaire à la réalisation du projet communal.



LEGENDE :
 Parcelles (ou parties de parcelles) et emprises incluses dans le périmètre de DUP

CÉDER POUR ENGAGER LES PROJETS

Comme prévue par les conventions opérationnelles, la fin de portage du foncier acquis amène l'EPF Bretagne à rétrocéder les biens aux collectivités contractantes. Cette étape est essentielle car elle engage la concrétisation du projet. Le temps de portage foncier aura permis de déconstruire, d'affiner les études, trouver des partenaires, travailler avec la population le projet.

En 2018, la majorité des cessions se sont faites en faveur des collectivités. Pour certains territoires détendus, cette situation illustre la difficulté à identifier un opérateur privé (bailleur, promoteur) susceptible de réaliser l'opération.

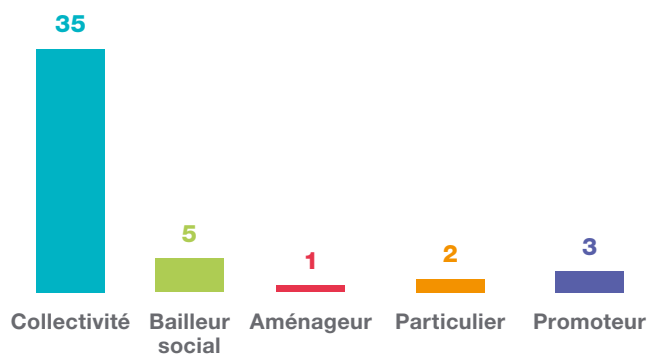
L'EPF Bretagne a initié en 2018 une réflexion pour définir, en lien avec ces opérateurs privés, des pistes d'amélioration de cette situation.

En 2018 Cette année, **52 actes de cessions** ont été signés par l'EPF Bretagne correspondant à 9,82 M€. Ces actes de vente sont en augmentation de 13 % par rapport à l'année précédente.

Plusieurs possibilités sont offertes aux collectivités au moment de la cession. Elles peuvent récupérer le bien en propriété directe ou mandater un tiers (bailleur social, SEM, promoteur...) qui se porte acquéreur d'une partie ou de la totalité du foncier. Ce dernier s'engage alors à respecter les critères de densité et de mixité sociale figurant dans la convention opérationnelle signée avec l'EPF.

Cette option permet aux collectivités de maîtriser la mise en œuvre opérationnelle de leur projet avec un moindre impact sur leur budget.

Destinataires des cessions 2018



La minoration foncière, un soutien puissant au renouvellement urbain

Agir en renouvellement urbain se révèle souvent plus coûteux et plus complexe qu'une construction sur un terrain nu en extension. Cependant, cette exigence de reconstruire la ville sur la ville implique une mobilisation politique et financière conséquente pour réussir ce défi du développement durable.

Mis en place en 2016, le dispositif de minoration foncière permet à l'EPF de diminuer son prix de revente d'un bien à l'issue du portage foncier. Destiné à favoriser la réalisation des projets complexes en recyclage urbain, il vise ainsi à réduire le reste à charge de la collectivité.

Conscients qu'il fallait accentuer son soutien à ce type de projets et faciliter le modèle économique de ces opérations, le Conseil d'administration du 12 juin 2018 a modifié les modalités de calcul du dispositif afin d'en renforcer son effet de levier.

La minoration peut désormais atteindre 60 % du montant des travaux de déconstruction/dépollution réalisés par l'EPF lors du portage, contre 40 % auparavant. La minoration peut également atteindre 60 % du déficit foncier de l'opération contre 50 % précédemment. Enfin, ce déficit foncier peut désormais intégrer les dépenses d'aménagement prises en charge par la collectivité, à hauteur de 20 euros par m².

Ces nouvelles modalités de calcul ont été appliquées aux conventions opérationnelles adoptées à compter du bureau du 10 juillet 2018.

En 2018, **47 opérations** sont éligibles à ce dispositif. Ce sont près de **4,43 M€** qui pourraient être mobilisés pour venir en soutien de ces projets de renouvellement urbain.

Par cette évolution, l'EPF entend accroître son soutien aux collectivités et favoriser la sortie de nouvelles opérations complexes et onéreuses, sur l'ensemble des territoires bretons. Ce dispositif concerne toutes les tailles de projet comme de communes.

CLEDER (29)

Une aide déterminante

Sur la commune de Cleder (29), la déconstruction d'anciennes surfaces commerciales dégradées en front de rue devrait permettre réalisation d'un programme de logements dont au moins 20 % seront des logements locatifs sociaux. Au regard du coût de déconstruction et du déficit engendré par l'opération, le conseil d'administration a validé le principe d'activation de la minoration foncière sur cette opération pour faciliter la réalisation du projet de la commune.



LE FAOUËT (56)

Déconstruction difficile et coûteuse

La commune du Faouët et l'EPF Bretagne ont conclu une convention opérationnelle portant sur une dent creuse de 10 804 m², située à proximité immédiate de la place principale et de ses commerces. La commune souhaite y implanter une résidence autonomie.

Les opérations de déconstruction, totale ou partielle, des immeubles acquis par l'EPF s'avèrent particulièrement complexes, en raison notamment de contraintes patrimoniales et de mitoyenneté avec les immeubles voisins. Le montant de ces travaux sera plus coûteux que prévu, entraînant un important déficit dans le bilan de l'opération.

C'est ce qui a motivé le soutien des élus du Conseil d'administration pour accepter le principe d'une minoration pour soulager partiellement le poids financier de ce projet de renouvellement urbain.



SOUGEAL (35)

Déconstruire pour reconstruire

Commune de 640 habitants située au nord-est du département d'Ille-et-Vilaine, Sougeal abrite un bâti ancien, dont une partie est aujourd'hui vacante.

La commune, accompagnée par le département d'Ille-et-Vilaine, s'est lancée en 2016 dans une étude de contrat d'objectifs : une première opération a été lancée par la création d'une boulangerie en cœur de bourg (acquisition du local, réalisation des travaux, achat de matériel par la commune).

Sougeal souhaite aujourd'hui engager la réalisation d'une seconde opération, sur un bien bâti actuellement en vente en cœur de bourg. Une convention opérationnelle a été signée en octobre 2018 avec l'EPF Bretagne pour acquérir le bâtiment. Emeraude Habitation propose pour la réalisation du projet la démolition partielle du bâti donnant sur rue, la réhabilitation de la partie conservée en un logement T4 et la densification de la parcelle par la construction deux logements T3.



Cette opération de renouvellement urbain générant un déficit est susceptible de bénéficier du dispositif de minoration foncière lors du rachat du bien par la commune.

Un Établissement au service de la protection des territoires (PPRT-PPRI)

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020 permet à l'EPF d'intervenir pour diminuer l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques ou naturels, en assistant les collectivités dans l'acquisition du foncier inséré dans un périmètre de protection.

Des acquisitions, des rachats de sites situés dans les périmètres à risques sont des possibilités offertes aux collectivités locales qui veulent mener les actions préventives nécessaires.

L'EPF peut ainsi être par exemple sollicité pour acquérir du foncier situé dans les zones à risque d'un Plan de Prévention contre le risque d'inondation (PPRI).

Il peut également acheter le foncier susceptible de faire l'objet d'un délaissement par les entreprises appartenant à un périmètre couvert par un Plan de Protection des Risques Technologiques (PPRT). Une convention spécifique signée entre l'État et les collectivités locales concernées prévoit alors des modalités spécifiques pour financer le rachat du foncier à l'issue du portage par l'EPF.

En 2018, c'est l'accompagnement d'un nouveau PPRI et d'un nouveau PPRT que les instances de l'EPF Bretagne ont validé, s'ajoutant ainsi aux 5 autres périmètres déjà en cours.

LAMBALLE (22)

Construire et protéger

En plein cœur de Lamballe, l'EPF Bretagne a été sollicité pour acquérir un ancien garage situé en bord de rivière. Sur les 10 533 m² de foncier, seuls 5 583 m² sont constructibles, le reste du foncier étant classé en zone rouge d'un PPRI.

Conformément à la convention opérationnelle approuvée en avril 2018, l'EPF Bretagne se portera acquéreur de la totalité du bien.

La programmation envisagée sur la parcelle constructible propose la création d'une trentaine de logements locatifs sociaux et de logements libres si des investisseurs se montraient intéressés.

L'espace inondable sera utilisé pour l'aménagement de stationnements et d'une liaison douce le long de la rivière, permettant ainsi de concilier protection des populations et développement de l'offre de logements.



Guisseny est confrontée depuis 2006 à l'inaction d'un propriétaire sur un ancien bâtiment scolaire, qu'il avait acquis en vue de réaliser une opération de rénovation avec transformation de l'équipement en habitat. L'opération n'a jamais été mise en œuvre, du fait de difficulté de commercialisation. Le bien est donc à l'abandon depuis plusieurs années et présente des risques du fait de son état délabré

La commune, face à cette situation, a lancé une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste afin de maîtriser le bien, dont la partie nord est grevée par un Plan des risques de Submersion marine.

Elle a sollicité l'EPF Bretagne pour l'assister dans cette procédure juridique complexe et acquérir la totalité du site. Une partie du bâtiment devrait être détruite, tandis que l'autre sera réhabilitée en équipement associatif et culturel.



À la suite du déménagement de ses services en 2012, le Centre hospitalier du Centre Bretagne a mis en vente le foncier et les bâtiments anciennement occupés par l'Hôpital de Pontivy. La majorité du site est située en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation du Blavet. Il est donc soumis à un fort risque d'inondation contraignant son urbanisation.



En dépit de l'impossibilité d'y réaliser des logements, la commune et la communauté de communes ont souhaité maîtriser ce bien afin de le valoriser tout en limitant l'exposition de la population au risque de crue. Ainsi, plusieurs bâtiments patrimoniaux ont été acquis en direct par Pontivy Communauté pour installer ses services administratifs.

Pour assurer l'acquisition du reste du site comportant de nombreux bâtiments à démolir, les collectivités ont fait appel à l'Établissement public foncier de Bretagne. Une convention opérationnelle a été signée fin 2017 au titre de la compétence « prévention des risques naturels » de l'EPF Bretagne.

Le 11 juillet 2018, l'EPF a concrétisé cet engagement en devenant propriétaire d'un foncier d'une assiette de 24 660 m² majoritairement bâtie. À l'issue du portage foncier, une partie du site sera transformée en poumon vert permettant l'expansion des crues, une autre sera vendue à Pontivy communauté pour la réalisation de stationnements. Par cette action, l'EPF contribue ainsi à la requalification d'une friche hospitalière et à la prévention des risques naturels.

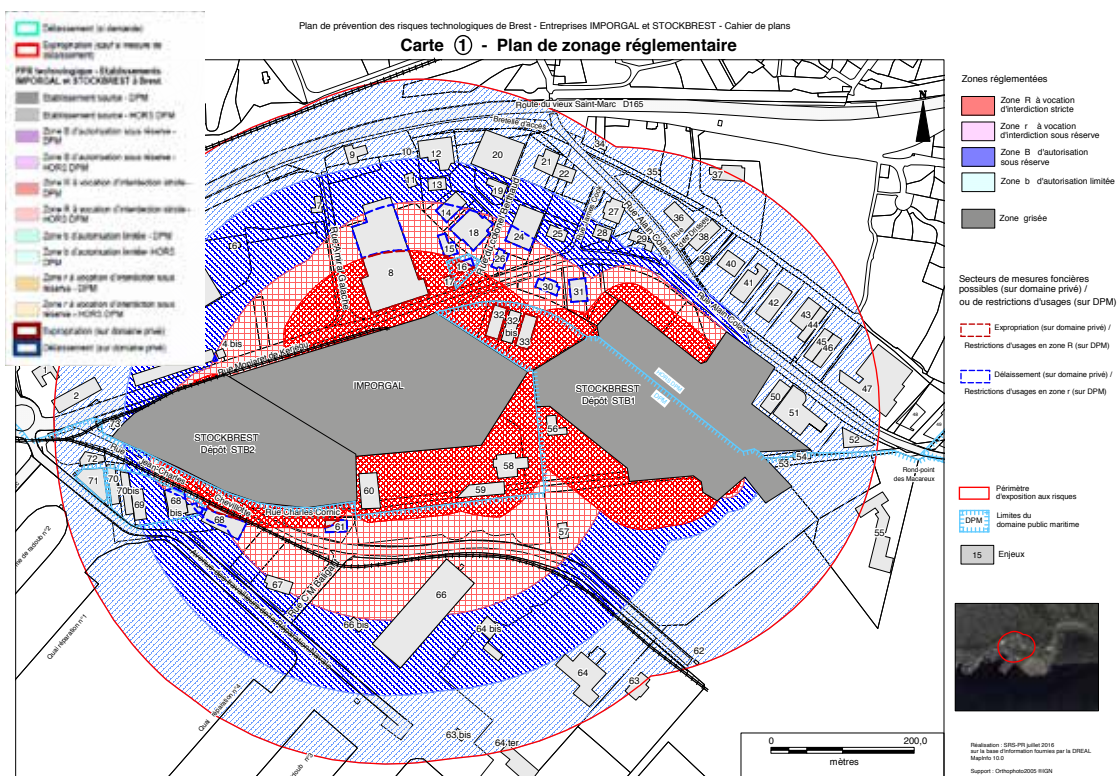
L'Arrêté préfectoral portant approbation du PPRT a été signé le 8 février 2017. Il concerne un vaste périmètre autour des Établissements classés SEVESO Seuil Haut : IMPORGAL (dépôt de gaz inflammable liquéfié) et STOCKBREST (deux dépôts d'hydrocarbures liquides).

Le plan d'action prévoit de multiples actions pour sécuriser cette emprise et son voisinage :

- la possibilité de mesures alternatives (à l'initiative du propriétaire et sur accord de l'État) pour renforcer les bâtiments situés en zone à risque

- un volet foncier consistant en l'acquisition des biens bâtis situés dans la zone où les risques sont les plus élevés, lorsque les mesures alternatives ne sont pas souhaitées par les propriétaires ou n'ont pas permis de rendre ce risque acceptable (expropriation ou acquisition suite à délaissement).

L'État a désigné Brest Métropole pour mener les procédures foncières et comme destinataire des délaissements. L'engagement financier est lourd. La commune a fait appel à l'EPF Bretagne pour participer de concert à la mise en œuvre de ce plan de sauvegarde. Le montant d'action foncière prévu et validé par les instances de l'EPF s'élève à 15 M€. Une convention a été conclue entre l'État, la Région Bretagne, le département du Finistère, Brest Métropole et les entreprises pour définir les modalités de financement du PPRT.



RÉALISER DES TRAVAUX DE DÉPOLLUTION/DÉCONSTRUCTION COMPLEXES : UNE MISSION DE L'EPF BRETAGNE

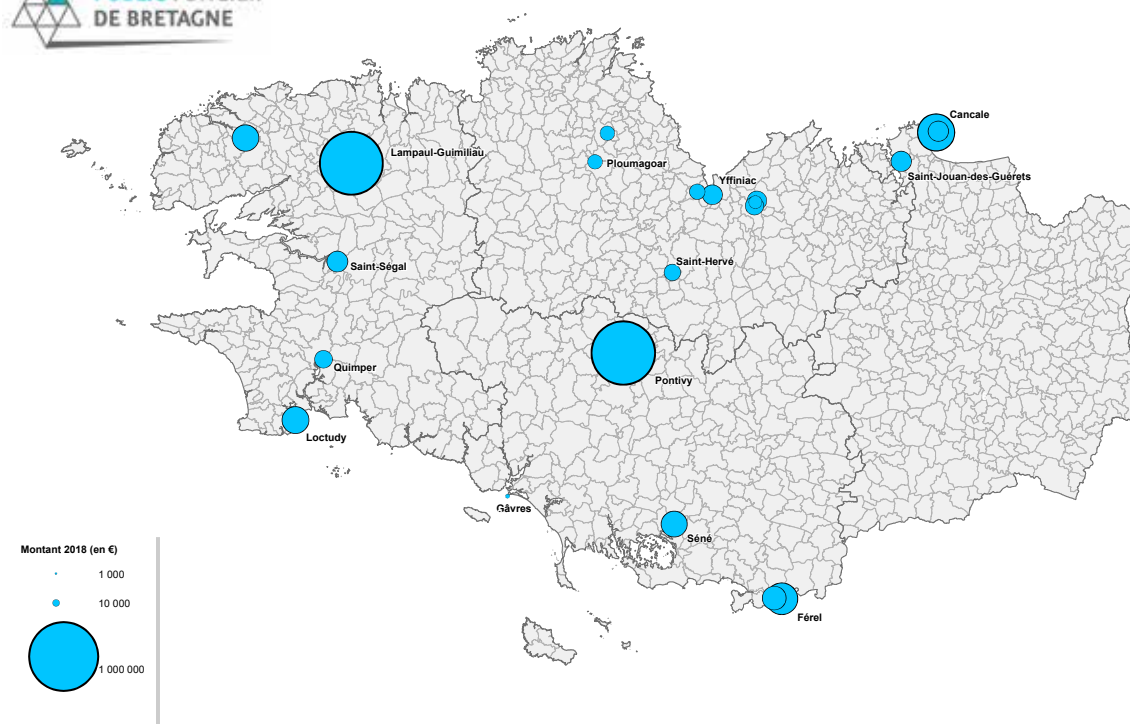
Durant le portage des biens acquis, l'EPF Bretagne peut réaliser les travaux de dépollution et déconstruction, afin de céder aux collectivités un foncier prêt à aménager. La montée en charge de ces travaux se poursuit année après année.

En 2018

Vingt-trois opérations de travaux auront été achevées représentant des montants de près de 6,24 M€. Neuf chantiers complémentaires, toujours en cours cette année, se sont ajoutés pour près de 3,6 M€. Pour l'année 2018, l'EPF Bretagne aura mobilisé **5,08 M€** pour répondre aux besoins des collectivités en matière de travaux.



Montant des marchés de travaux en 2018



Source : Bd topo - EPF Bretagne

Réalisation : EPFB - JD - février 2019

Hôpitaux à déconstruire et dépolluer, l'EPF sollicité

L'EPF Bretagne est régulièrement sollicité pour l'acquisition d'hôpitaux ou de bâtiments médico-sociaux désaffectés. Si l'emplacement stratégique et la surface foncière importante de ces biens incitent les collectivités à les maîtriser, l'ampleur et la complexité des travaux de déconstruction et dépollution représentent souvent un frein majeur à la concrétisation des projets.

L'intervention de l'EPF en maîtrise d'ouvrage de ces travaux représente alors une plus-value encourageant les collectivités à passer par un portage foncier de l'Établissement.

Début d'année 2018, les travaux de dépollution et déconstruction sont ainsi en cours d'achèvement sur deux hôpitaux du Morbihan.

À Lorient, le bâtiment principal de 11 500m² a été détruit sur le site majeur de Bodélio dans le cadre de la troisième et dernière phase des travaux.

À Hennebont, les travaux sur une partie des 12 bâtiments de l'ancien hôpital se sont achevés après un chantier de plusieurs mois. L'EPF a ainsi coordonné des opérations de désamiantage, curage, et déconstruction sélective. La commune disposera ainsi d'un foncier prêt à être aménagé pour son opération de renouvellement urbain à dominante habitat.

Enfin, 2018 a été l'année de démarrage des travaux sur l'ancien hôpital de l'Hôtel Dieu (17 803 m²) à Rennes, mais aussi sur celui de Pontivy (56) et de Cancale (35).



Lorient



Hennebont

Le désamiantage, outre son coût et ses procédures réglementaires, nécessite une technicité mise à la disposition par l'EPF Bretagne aux collectivités qui en expriment le besoin.

LOCTUDY (29)

Chantier de désamiantage et déconstruction

La commune de Loctudy a sollicité l'EPF Bretagne en 2017 pour acquérir une bâtisse en partie incendiée et un ancien silo à glace, situés à proximité du port. La destruction des bâtiments permettra à Finistère Habitat d'y réaliser un programme comprenant douze logements locatifs sociaux ainsi que deux cellules commerciales.

L'EPF Bretagne a démarré fin 2018 des travaux de désamiantage et de déconstruction de la bâtisse. Pour cette commune littorale où les résidences secondaires sont nombreuses, ce programme permettra d'offrir à ses habitants de nouveaux logements à des conditions abordables.



HÔTEL DIEU RENNES (35)

Déconstruire et préserver le patrimoine

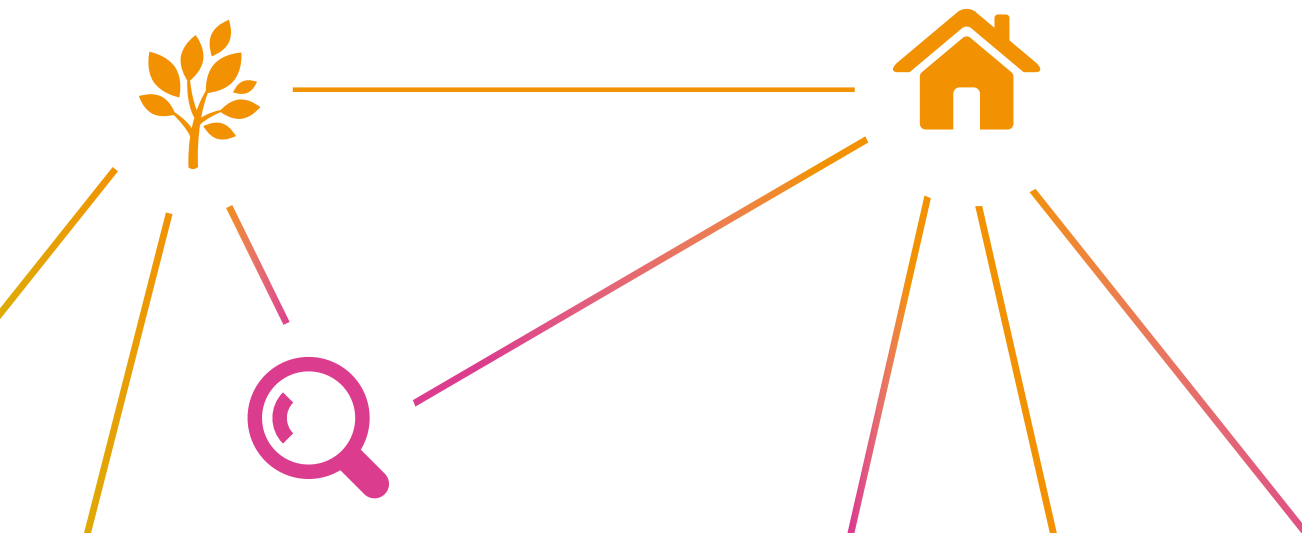
À peine quelques semaines après l'acquisition du site de l'ancien hôpital de l'Hôtel Dieu à Rennes, l'Établissement public foncier a démarré, au mois de février 2018, la première phase des travaux de déconstruction et désamiantage. Cette première phase porte sur sept bâtiments représentant une emprise au sol totale d'environ 2 700 m² soit environ 5 000 m² de surface plancher. Sur un site encore partiellement occupé, deux bâtiments situés au sud est du périmètre ont été démolis le long du futur mail à créer en bordure de l'îlot de la Cochardière.

La déconstruction d'un préfabriqué de 300 m² anciennement à usage de bloc opératoire, inséré dans la cour de l'ancien cloître, a été l'une des premières difficultés du chantier.

La totalité de cette première phase, d'une durée prévisionnelle de 29 semaines, s'est achevée à l'été 2018. À l'issue de cette phase, une première campagne de diagnostics archéologiques a été menée par l'INRAP sur les emprises libérées au sud.

La seconde phase des travaux sera entamée en janvier 2019 après la libération de plusieurs bâtiments occupés sur la partie nord du site.

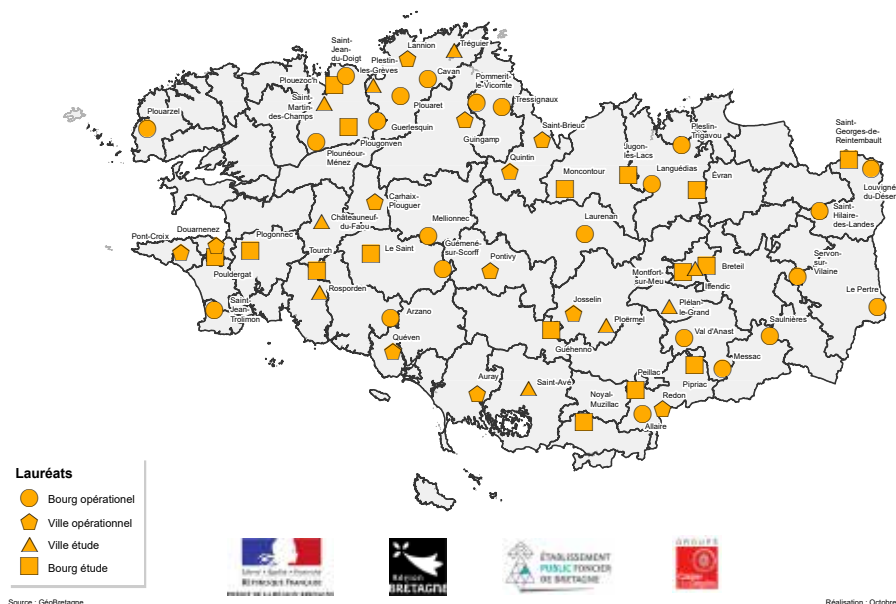




2 STRATÉGIE AU SERVICE DES TERRITOIRES



DÉMARCHE PARTENARIALE « DYNAMISME DES CENTRALITÉS EN BRETAGNE »



En 2017, les quatre partenaires, État en Région, Conseil régional de Bretagne, Caisse des dépôts et EPF Bretagne avaient souhaité lancer un appel à projets « Dynamisme des centralités en Bretagne ». L'enjeu était de soutenir les communes qui réinventent, par des projets d'intervention globale, leur centre (ville ou bourg) pour les adapter aux changements de mode de vie de leurs habitants et renforcer leur attractivité.

60 projets ont été retenus en octobre 2017 pour être financés et bénéficier d'une expertise, dont 25 en phase étude, et 35 en phase opérationnelle.

FOCUS

Éclairage

Le dynamisme d'un bourg ou d'un centre-ville ne se réduit pas à la lutte contre la vacance commerciale ou à la réhabilitation d'un espace public. C'est un ensemble de problématiques qu'il convient d'aborder :

- un lien social renforcé, en s'appuyant par exemple sur les identités du lieu, sur des lieux de sociabilité, des tiers lieux, des lieux d'engagement... ;
- des activités économiques dynamiques : il apparaît bien sûr crucial d'encourager une réhabilitation du commerce de centre-ville, mais aussi le maintien et l'invention d'activités économiques diversifiées ;
- une culture et un patrimoine de qualité, préservés et valorisés
- un habitat adapté aux parcours résidentiels des Bretons, aux enjeux de mixité sociale et intergénérationnelle, à la diversité des besoins et des aspirations en termes de confort, de modes de vie... ;
- un cadre de vie conforme aux attentes des populations : présence de services, d'espaces publics de qualité. L'environnement, les paysages et d'une manière générale toutes les ressources doivent être préservées.



Signature du partenariat-
Commune de Saulnières (35)- juin 2018

En 2018 les protocoles d'engagement venant officialiser ces partenariats ont été signés par l'ensemble des parties prenantes. Dans la foulée, les premiers comités techniques ont été réunis et les opérations ont été engagées. Quinze études ont ainsi commencé pour un montant de subvention de l'EPF Bretagne de 104 265 €.

Concernant les lauréats en phase opérationnelle, les premières acquisitions ont pu débuter.

Pour accompagner au mieux ces projets lauréats de l'AAC, le Conseil d'administration de l'EPF du 12 juin 2018 a approuvé la possibilité pour l'EPF de déroger à ses critères habituels d'intervention. Dans ce cadre, l'EPF pourra intervenir en portage foncier sur des biens non destinés à la réalisation de logements, mais dont la maîtrise publique représente un enjeu majeur pour le projet global de revitalisation de la centralité.

TRÉGUIER (22)

Combiner préservation du patrimoine religieux et développement

La ville et l'agglomération, de concert, mènent une politique de revitalisation des centralités et font de la résorption de la vacance une priorité. Les collectivités cherchent à repérer les ilots qui pourraient à la fois héberger population, porteurs de projets mais aussi favoriser l'essor économique et culturel de la ville.

Le ré-investissement des grands sites religieux abandonnés semble une piste que l'étude va explorer en travaillant sur les possibilités d'implanter logements, équipements culturels et jardin public tout en préservant le patrimoine remarquable.



Photo : Nostang

GUERLESQUIN (29)

Un nouveau départ

Commune de l'agglomération de Morlaix de plus de 1300 habitants, Guerlesquin est une commune labellisée Petite Cité de Caractère qui a souffert de la fermeture de l'abattoir Tilly-Sabco engendrant une diminution de sa population). Lauréate de l'AAC partenarial État-Région-EPFB-CDC 2017, cycle opérationnel, le projet de la commune est multi cible. Parmi les opérations prévues, figure le projet d'acquisition par la commune via l'EPF - en démembrement de propriété - d'un bâtiment ancien en vente, qui permettra la réalisation de travaux de réhabilitation du bâti pour l'installation d'une activité artisanale commerciale en RDC (en location) et une salle d'exposition à l'étage

Ce projet atypique déroge aux critères habituels d'intervention de l'EPF (pas de logements), dérogation permise par l'obtention du label « Dynamisme des centres-bourgs ».



Les partenaires de l'appel à projets ont par ailleurs organisé en 2018 des ateliers visant à réunir les collectivités ayant répondu à l'appel à projet, qu'elles en soient ou non lauréates.

Tout au long de l'année 2018, les équipes de l'EPF ont ainsi participé à l'animation des quatre temps d'échanges destinés à mettre en lumière les réussites, les difficultés rencontrées par les projets, trouver des solutions en commun.

Cette mutualisation des solutions a connu un vif succès auprès des collectivités locales.

Cette dynamique a amené les partenaires à proposer la mise en place d'un second appel à projets pour l'année 2019. Ce nouvel appel à projet sera l'occasion de répondre aux nombreux besoins exprimés par les communes, notamment à l'occasion de ces ateliers.

- **02-juil-18, Goven :**

Compréhension financière et économique des enjeux d'attractivité d'un centre-ville, centre-bourg

- **17-sept-18, Loperhet :**

Mobilisation collective des ressources locales,

- **09-nov-18, Combourg :**

Planification urbaine au service du renforcement des centralités conditions de réussite du projet

- **17-janv-19, Muzillac :**

Du projet à la réalisation



Atelier Muzillac (56)

PLOUARZEL (29)

Construction d'un parcours résidentiel

Le projet concerne la restructuration du bourg en lien avec la requalification de friches urbaines. Ces friches seront réaménagées en maisons en accession à la propriété, maisons locatives adaptées aux seniors et bâtiment public destiné à l'accueil de bureaux, salle de réunion et d'exposition et office du tourisme ainsi qu'un bâtiment mixte logements locatifs/commerces. Un véritable parcours résidentiel est proposé sur le bourg avec la mobilisation de quatre bailleurs immobiliers.



DISPOSITIF « ACTION CŒUR DE VILLE » : L'EPF BRETAGNE S'ENGAGE AUX CÔTÉS DES VILLES MOYENNES

Le plan national « Action cœur de ville », mis en place sur cinq ans par le gouvernement en décembre 2017, vise à affirmer la place des villes moyennes dans le paysage territorial, en complémentarité des métropoles. L'objectif est de mobiliser un grand nombre d'acteurs (État, Banque des territoires, ANAH, Action Logement) pour accompagner les collectivités dans leurs projets de territoire visant à redynamiser leur centralité : construction de logements dans les cœurs de villes, renforcement du tissu commercial et économique, amélioration des mobilités et de la qualité de vie...

Cette action est complémentaire aux appels à projets « centralités » initiés en 2017 en Bretagne par l'État, la Région Bretagne, la Banque des territoires et l'Établissement public foncier de Bretagne. Ces acteurs sont donc signataires des conventions « Action cœur de ville » signées avec les villes de Saint-Brieuc, Lannion, Pontivy, Lorient, Vannes, Saint-Malo, Vitré, Fougères, Redon, Quimper et Morlaix.

Chacune de ces communes a défini un certain nombre d'actions prioritaires pour lesquelles elle sollicite un accompagnement. Une enveloppe nationale de cinq milliards d'euros sur cinq ans est prévue à cet effet.

L'EPF Bretagne optimise son soutien aux collectivités en définissant la possibilité dérogatoire d'intervenir en portage foncier sur des opérations ne comportant pas de logements, mais dont la réalisation s'avère essentielle pour le renforcement de l'attractivité de la centralité.

Courant 2018, l'EPF Bretagne a participé aux manifestations organisées à l'occasion des onze signatures des conventions cadres « Action cœur de ville » signées dans la région.



Signature de la convention Cœur de Ville à Pontivy.



: Signature de la Convention Cœur de ville à Quimper (29)



La ville de Morlaix fait partie des villes bretonnes retenues dans le cadre du plan national « Action Cœur de Ville ». Dans le programme qu'elle envisage de mettre en œuvre figure, parmi les premières actions, la concrétisation du projet de liaison mécanique entre la ville haute (quartier de la gare) et la ville basse.

Pour ce faire, la ville souhaite réinvestir l'infrastructure d'un tunnel existant depuis le début du XX^e siècle qui n'a jamais été exploité mais dont la structure est en bon état. Le débouché de cette liaison sur la ville haute (quartier de la gare) est aujourd'hui maîtrisé par la ville de Morlaix qui a acquis un ensemble immobilier auprès d'ICF Novedis. Le débouché du tunnel sur la ville basse n'est en revanche pas maîtrisé par la ville. La commune souhaiterait mobiliser l'EPF Bretagne afin que ce dernier procède pour son compte aux négociations et au portage nécessaire pour faire aboutir ce projet.

Il s'agit de se porter acquéreur d'un immeuble récemment réhabilité (parcelle BI 45) occupé au rez-de-chaussée par un magasin de vêtements et aux étages par des bureaux en location, pour aménager l'accueil des voyageurs et usagers de la liaison mécanique. Le rez-de-chaussée de la parcelle voisine (cadastrée BI 46) serait éventuellement à acquérir également pour permettre un meilleur accueil des voyageurs. Ce local est aujourd'hui occupé par un magasin de vente de luminaires.

L'EPF Bretagne ouvre ainsi une nouvelle étape dans le partenariat noué avec la ville de Morlaix. Après la Manufacture des tabacs, les acquisitions autour du Pôle d'échange multimodal, ce projet, dérogeant aux critères classiques et permis par l'intégration dans le protocole Cœur de Ville, a été ratifié par délibération le 10 décembre 2018.

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Le 10 octobre 2018, le gouvernement a lancé le plan d'actions «Initiative copropriétés», pour lutter contre Les copropriétés dégradées.

La Bretagne ne comprend aucun des 14 « sites de priorité nationale » listés dans le plan Initiative Copropriétés, visant les copropriétés les plus critiques. Néanmoins, de nombreuses villes bretonnes sont touchées par une dégradation préoccupante de certaines de leurs copropriétés.

En dépit des aides et dispositifs existants, et notamment les fonds de l'Anah, les territoires concernés rencontrent des difficultés à faire aboutir les projets

À l'occasion d'un bilan à mi-parcours de son PPI, le Conseil d'administration de novembre 2018 a souhaité s'engager dans une réflexion sur cette problématique. Il s'agit principalement de réfléchir au rôle et moyens d'actions que l'EPF Bretagne pourrait avoir, aux côtés d'autres partenaires, dans la remédiation de ces situations.

Il a ainsi été proposé de mener une expérimentation sur trois communes volontaires : Vannes, Quimper, Morlaix. Cette démarche, initiée fin 2018, permettra tout d'abord de réaliser un diagnostic de chaque territoire et d'identifier notamment les freins ou difficultés qui entravent l'action des collectivités.

Il s'agira ensuite d'imaginer l'expertise ou les moyens supplémentaires que l'EPF pourrait mobiliser en réponse à ces besoins.

Ces partenariats pourraient par exemple se concrétiser par des actions menées en commun:

- Recyclage des copropriétés dégradées, après maîtrise foncière complète
- Redressement de copropriétés, par une maîtrise partielle
- Ingénierie d'étude renforcée (chiffrage travaux, bilans...)
- Confortement d'opérateurs en place (conseil, expertise foncière...)

La réussite de ces territoires d'expérimentations est l'un des enjeux de 2019 afin de travailler ensuite à une généralisation selon le retour d'expérience.

La mobilisation des opérateurs privés reste l'un des sujets à explorer. Toujours dans sa logique partenariale, l'EPF Bretagne envisage par le biais d'expérimentations, de trouver un modèle qui permettrait à l'ensemble des acteurs d'améliorer les situations parfois difficiles.



Photo : Shutterstock / Epiceum

PARTENARIAT RENOUVELÉ AVEC LA FÉDÉRATION DES AGENCES D'URBANISME ET DE DÉVELOPPEMENT DE BRETAGNE

Fondée en février 2017, la fédération des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne regroupe les agences suivantes Côtes d'Armor Développement (CAD22) ; l'ADEUPa ; Quimper Cornouaille Développement (QCD) ; l'AUDIAR et l'AudéLor

Son objet est de rendre plus lisible l'action des agences auprès de leurs partenaires et d'apporter une réponse coordonnée de celles-ci aux sollicitations régionales.

La convention cadre de partenariat, conclue le 12 juillet 2018 a pour enjeux de coordonner l'intervention de l'EPF avec celle des agences, et à enrichir l'accompagnement des collectivités. Elle vise aussi à développer l'échange de données et d'études, dans les domaines suivants :

- **Connaissances partagées sur le foncier, observation du foncier de la région.**
- **Appui aux collectivités sur le renouvellement urbain et le renforcement de leur centralité.**
- **Appui à la restructuration de fonciers d'activités en friches.**
- **Prospective territoriale, innovations et expérimentations urbaines.**

Cette convention validée par le Conseil d'administration en juin 2018 donnera un accès aux études et analyses des agences qui permettront à l'EPF une meilleure capacité d'analyse et de conseil aux collectivités bretonnes.

CONVENTION AVEC L'ENSAB

L'École nationale supérieure d'architecture de Bretagne (ENSAB) située à Rennes fait partie des vingt écoles publiques d'architecture en France

Depuis 2014, l'EPF et l'ENSAB collaborent régulièrement pour la réalisation d'actions pédagogiques mobilisant les élèves architectes notamment sur la thématique du patrimoine bâti en centre-bourgs.

Quatre ateliers ont, par le passé, travaillé sur les communes de Josselin, Guéméné-sur-Scorff, Monfort-sur-Meu et Carhaix (en cours).

Une convention de partenariat a été conclue en 2018 entre les deux Établissements afin de poursuivre et d'optimiser cette collaboration. Cette charte porte principalement sur les points suivants :

- L'accompagnement des projets des collectivités via des actions pédagogiques en amont des opérations
- L'organisation de workshops, conférences, interventions, ateliers...
- L'Animation de réseau et actions de sensibilisation sur la réhabilitation du bâti ancien
- La mise en commun des expertises, et la consolidation de l'état des connaissances et des actions expérimentales sur la réhabilitation du patrimoine



Ce rapprochement déjà perceptible sur certains dossiers vise à développer la culture de la revitalisation des centres-bourgs, de poursuivre le développement d'innovations duplicables en Bretagne.

Un premier atelier d'une quinzaine d'étudiants a eu lieu en octobre 2018 à Carhaix(29). Cet atelier a porté sur la place du patrimoine dans une démarche de revitalisation de la centralité, afin de réfléchir sur la façon dont la transformation et la restauration de ce patrimoine peuvent se révéler un moteur essentiel du processus de redynamisation. Cette démarche se poursuivra tout au long de l'année 2019.



ORGANIGRAMME

DIRECTION GÉNÉRALE

Directrice générale
Carole CONTAMINE

Chargé de mission stratégie
Gwenegon 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



Études foncières

Jean-Christophe
POUSSIN

Solenn JOUAN

Silvia PIANESE

Mélanie TAILLANDIER

Connaissance des territoires - SIG

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

Assistante
Laurianne BREGAINT

Ressources humaines

Océane LEGAY

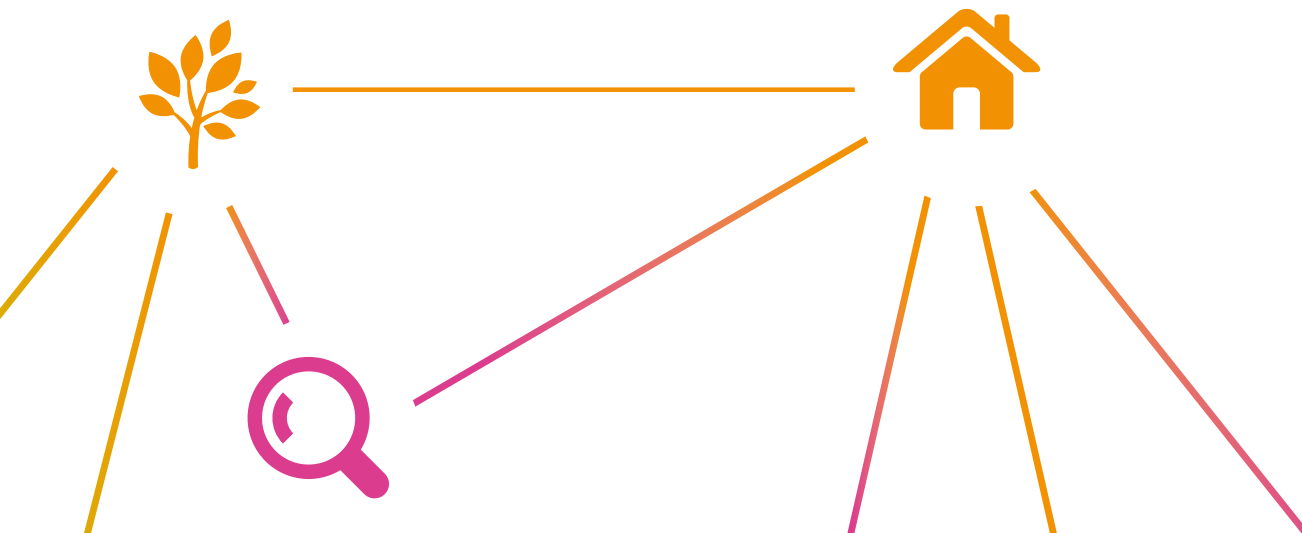
Commande publique

Romain CAVÉ

Moyens généraux

Gilles COLLIAUX





3 L'EPF BRETAGNE EN 2018



GOVERNANCE

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 (41 membres) 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.

Sa composition a été modifiée à la suite de la parution du décret 2018 - paru le 18 mai 2018. Il comprend désormais huit représentants des communautés d'agglomération et 5 représentants des communautés de communes désignés par une assemblée spéciale. Cette assemblée a été réunie le 17 mai 2018.

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

Composition du CA de l'EPF

Collectivité/organisme/EPCI	Titulaire	Suppléant
Région Bretagne	M. Dominique RAMARD	Mme Sylvaine VULPIANI
Région Bretagne	M. Olivier ALLAIN	Mme Gaël LE SAOUT
Région Bretagne	M. Sébastien SÉMERIL	M. André CROCQ
Région Bretagne	M. Martin MEYRIER	M. Alain LE QUELLEC
Région Bretagne	M. Gérard LAHELLEC	Mme Lena LOUARN
Région Bretagne	Mme Laurence FORTIN	M. Philippe HERCOUËT
Région Bretagne	M. Stéphane PERRIN	M. Thierry BURLLOT
Région Bretagne	Mme Claire GUINEMER	Mme Sylvie GUIGNARD
Région Bretagne	Mme Mona BRAS	M. Raymond LE BRAZIDEC
Région Bretagne	M. Patrick LE DIFFON	Mme Martine TISON
Région Bretagne	M. Bertrand IRAGNE	Mme Catherine BLEIN
Région Bretagne	M. Stéphane de SALLIER DUPIN	Mme Delphine DAVID
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Mickaël CHEVALIER	M. Michel DESBOIS
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Joël PHILIPPE	Mme Véronique MEHEUST
Conseil départemental des Côtes-d'Armor	M. Yannick MORIN	Mme Brigitte BLÉVIN
Conseil départemental du Finistère	M. Roger MELLOUËT	Mme Nathalie SARRABEZOLLES
Conseil départemental du Finistère	M. Stéphane PÉRON	Mme Armelle HURUGUEN
Conseil départemental du Finistère	M. Didier GUILLON	M. Pierre OGOR
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	Mme Isabelle COURTIGNÉ	M. Roger MORAZIN
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	M. Bernard MARQUET	Mme Armelle BILLARD
Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine	M. Aymar de GOUVION SAINT-CYR	Mme Laëtitia MEIGNAN
Conseil départemental du Morbihan	M. Gilles DUFEIGNEUX	M. Ronan LOAS
Conseil départemental du Morbihan	M. MICHEL PICHARD	M. Alain GUIHARD
Conseil départemental du Morbihan	Mme Marie-Hélène HERRY	M. Michel JALU
Brest Métropole	M. Thierry FAYRET	Mme Tifenn QUIGUER
Brest Métropole	M. Christian PETITFRÈRE	M. Yohann NÉDÉLEC
Rennes Métropole	M. André CHOUAN	Mme Marie DUCAMIN
Rennes Métropole	M. Jean-Luc GAUDIN	Mme Gaëlle ANDRO

Collectivité/organisme/EPCI	Titulaire	Suppléant
Communauté d'agglomération Lannion-Trégor Communauté	M. Joël LE JEUNE	M. Frédéric LE MOULLEC
Communauté d'agglomération Concarneau Cornouaille Agglomération	M. Michel COTTEN	M. Régine SCAER-JANNEZ
Communauté d'agglomération Morlaix Communauté	M. Jean-Luc FICHET	M. Yvon LE COUSSE
Communauté d'agglomération Lorient Agglomération	M. Norbert MÉTAIRIE	M. Jean-Michel BONHOMME
Communauté d'agglomération Saint-Malo Agglomération	M. Pierre-Yves MAHIEU	M. Jean-Michel LE PENNEC
Communauté d'agglomération Vannes Agglomération	M. Yves QUESTEL	M. Jean-Christophe AUGER
Communauté d'agglomération Vitré Communauté	M. Pierre MÉHAIGNERIE	M. Pierre DESPRÉS
Communauté d'agglomération Quimper Communauté	M. Didier LENNON	M. Guillaume MENGUY
Communauté d'agglomération Saint-Brieuc Agglomération	M. Jean-Luc BERTRAND	M. Thibaut GUIGNARD
	M. Loïc CAURET	M. Daniel BARON
	M. Joseph LE LEZ	Siège vacant
Communautés de communes	M. Joseph MÉNARD	M. Dominique DENIEUL
	M. René LE MOULLEC	M. Jean-Pierre LE FUR
	Siège vacant	Siège vacant
Ministère chargé des collectivités territoriales	Mme Cécile GUYADER	M. Olivier BERNICOT
Ministère chargé de l'urbanisme	M. Philippe CHARRETON	M. Michel MARTINEAU
Ministère chargé du logement	M. Marc NAVEZ	Mme Anicette PAISANT-BÉASSE
Ministère chargé du budget	M. Alain GUILLOUËT	Mme Sophie LOPEZ

Personnalités socioprofessionnelles assistant au conseil d'administration avec voix délibérative

Chambre de commerce et d'industrie de Bretagne	M. Jean-Philippe CROCC
Chambre régionale d'agriculture	M. Laurent KERLIR
Chambre régionale de métiers et de l'artisanat	M. Christophe DE QUELEN
Conseil économique, social et environnemental régional	M. Jean-Edmond COATRIEUX

Président

Membres du bureau

Ce tableau retrace les éléments soumis aux débats de chacune des instances de l'année 2018.

Date	Instances	Ordre du jour
13 mars 18	Bureau	Approbation de : <ul style="list-style-type: none"> • 19 conventions opérationnelles • 3 conventions de veille foncière • 1 convention SRU • 5 avenants • 1 résiliation de convention opérationnelle • l'application dérogatoire du dispositif de minoration foncière
	Conseil d'administration	Approbation de : <ul style="list-style-type: none"> • Compte financier 2017 • Déclaration d'Utilité Publique en vue de mener une expropriation • 3 Conventions cadres avec des EPCI • une convention cadre relative à la Carence SRU de la commune de Ploemeur
15 mai 18	Bureau	Approbation de : <ul style="list-style-type: none"> • 8 conventions opérationnelles • 7 avenants • 1 résiliation de convention opérationnelle • l'application dérogatoire du dispositif de minoration foncière

12 juin 18	Conseil d'administration	<p>Election des nouveaux membres du bureau représentant les EPCI</p> <p>Adoption de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du Règlement des marchés de l'EPF • d'une DUP • de 4 Conventions cadres • du Partenariat Fédération des Agences d'Urbanisme de Bretagne • Adoption d'un dispositif d'intervention dérogatoire dans le cadre de l'AAC-centralité et cœur de ville • Bilan mi-PPI : révision du dispositif de minoration
10 juil 18	Bureau	<p>Approbation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8 conventions opérationnelles • 2 avenants • 2 résiliations de convention opératoionnelle • Validation des conventions cadres Cœur de Ville
25 sept 18	Bureau	<p>Approbation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 conventions opérationnelles • 7 avenants • 2 résiliations de convention opérationnelle • l'application dérogatoire du dispositif de minoration
27 nov 18	Bureau	<p>Approbation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 conventions opérationnelles • 1 convention de veille foncière • 7 avenants • 3 résiliations de conventions opérationnelles
	Conseil d'administration	<p>Approbation de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Budget rectificatif 2018 • Taxe Spéciale d'Equipement 2019 • Budget initial 2019 • Présentation des démarches et expérimentation envisagées dans le cadre du bilan mi PPI (copropriétés dégradées, dispositifs d'aides, recherche d'opérateurs) • Présentation du Rapport de la Chambre régionale des Comptes • Approbation d'une DUP • 4 Conventions cadres • Partenariat ENSAB

Dans un souci d'inscrire son action au plus près des territoires, l'EPF Bretagne a délocalisé ses instances de novembre 2018 au sein de la communauté de communes de Haut Léon Communauté.

À cette occasion, un point presse a été organisé sur l'opération menée sur le secteur de la gare de Roscoff.



Conseil d'administration à Saint Pol de Léon.

LES FAITS MARQUANTS 2018

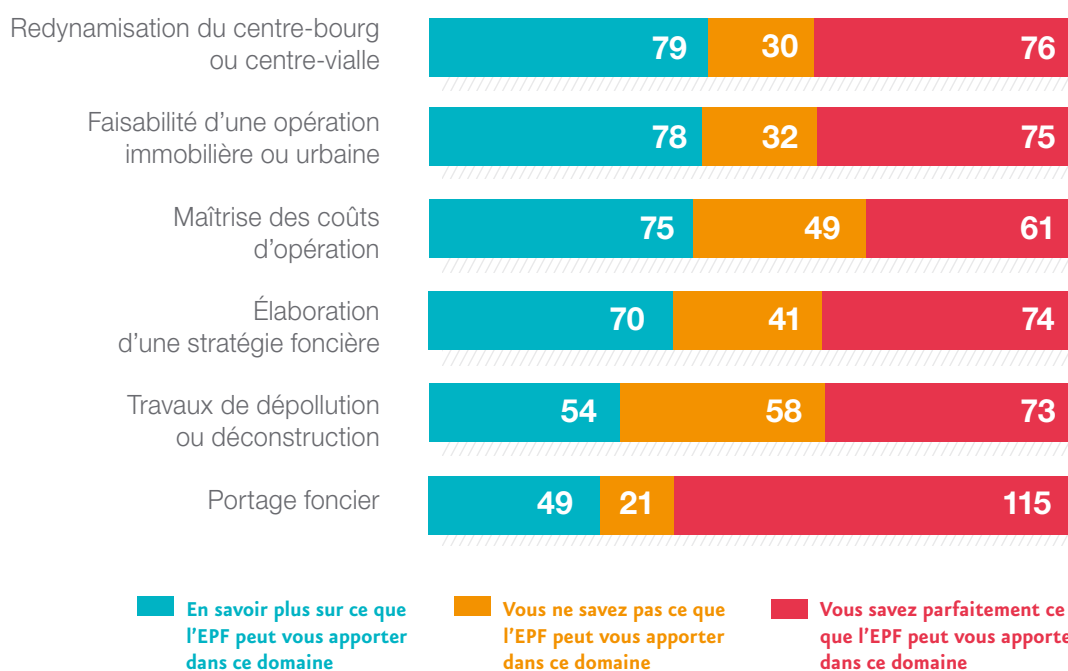
Questionnaire externe

Dans une recherche permanente d'améliorer nos services aux besoins des collectivités bretonnes, du 1^{er} au 15 février 2018, un questionnaire en ligne a été adressé aux nombreux correspondants quotidiens de l'EPF (élus, services, partenaires).

Ce sont près de 185 réponses, issues à 60 % d'élus locaux venus de toute la Bretagne qui nous ont permis

de mieux cerner la compréhension par nos partenaires des différents métiers de l'EPF et de ses capacités à aider les collectivités locales. Le résultat du questionnaire, présenté en Conseil d'administration, a servi d'éléments de réflexions pour l'évolution des outils de communication mais aussi d'axes de travail pour mieux faire connaître les spécificités de l'Établissement.

Pour chacun des domaines suivants, diriez-vous que vous souhaiteriez en savoir plus sur ce que l'EPF peut vous apporter, que vous ne savez pas ce que l'EPF peut vous apporter, ou que vous savez parfaitement ce que l'EPF peut vous apporter ?



Un nuage de mots recensant les mots employés pour qualifier l'EPF Bretagne permet de visualiser l'ancrage, les forces et le lien entre l'établissement et les élus locaux bretons. Satisfaisant car il relaie des mots positifs (utile, compétent, efficace...), il nous donne aussi nos pistes d'amélioration.



Création de la Newsletter de l'EPF

Dans la foulée de ce questionnaire, une première newsletter a été créée et diffusée afin de mieux valoriser certains outils, encore trop méconnus, et d'accroître la visibilité de l'action de l'EPF Trimestrielle, ce nouveau vecteur de communication permettra la mise en valeur des métiers spécifiques de l'EPF, la mise en partage de dispositions réglementaires utiles pour les collectivités locales et souvent peu utilisées. Cette newsletter a un objectif : faire partager les expériences et présenter la valeur ajoutée que l'EPF Bretagne peut apporter aux collectivités.



Photo : Shutterstock / Epiceum

L'EPF Bretagne, lauréat d'une Victoire des acteurs publics !

Le 8 février 2018, l'État, la Région Bretagne, la Caisse des dépôts et l'EPF Bretagne ont reçu à l'Assemblée Nationale la victoire des Acteurs publics, dans la catégorie « Territoires durables ».

Ce trophée, remis par Madame Brune Poirson (secrétaire d'État auprès du ministre d'État à la Transition écologique et solidaire), vise à récompenser le caractère innovant et partenarial de l'appel à projets lancé en 2017, en faveur de la reconfiguration des centralités bretonnes.

Cette récompense encourage les quatre acteurs du dispositif à poursuivre et approfondir leur accompagnement auprès des soixante collectivités lauréates et de l'ensemble des territoires. C'est ce qui a été engagé avec le second appel à projets.



De nouvelles arrivées au sein de l'équipe



Entre 2018, quatre nouveaux agents ont rejoint l'équipe de l'EPF. Antoine Morin est devenu directeur des Études à la place de Marie Christine Renard.

Début juin, Guillaume Rivoallon a intégré la cellule « Travaux-Patrimoine » au sein de la direction des Opérations en tant que technicien travaux. Ce recrutement permettra d'accompagner la montée en puissance constante des chantiers de déconstruction et de dépollution réalisés par l'EPF pour le compte des collectivités bretonnes.

Début septembre, Lionel Salor est devenu directeur des Ressources, en remplacement de Caroline Vallier.

Solenn Jouan a enfin rejoint la direction des Études en tant que chargée d'études. Elle a remplacé Elise Lacoste ayant rejoint l'EPF Lorraine.

Visioconférence

Lancée en 2017, la visioconférence est un nouvel outil permettant d'accroître et de faciliter les échanges entre l'EPF Bretagne, les collectivités et ses partenaires.

Ce système comporte de nombreux avantages dont la possibilité d'organiser plus rapidement les rencontres et de diminuer les déplacements.

Cette technologie, maintenant grand public, 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 GES pris par la France dans le cadre de la COP 21.

La progression de ces réunions « dématérialisées » est constante. L'EPF Bretagne continuera à promouvoir activement auprès de ces partenaires l'usage de cet outil numérique en complément de nos autres habitudes de travail.

Nouvelles clauses d'insertion sociale dans nos marchés publics : l'EPF Bretagne s'engage !

L'EPF Bretagne participe à l'effort national d'aide au retour à l'emploi des salariés les plus éloignés en insérant des clauses sociales dans certains de ces marchés.

Le dispositif des clauses sociales permet ainsi au maître d'ouvrage de recourir à des personnes en difficulté et de permettre à ces dernières de s'engager dans un parcours d'insertion durable, via notamment la mise en situation de travail. Ainsi, l'EPF Bretagne a choisi d'ouvrir ses marchés à des personnels en insertion pour des marchés de travaux supérieurs à 150 K€.

Pour les travaux de déconstruction de bâtiments industriels situés à la Chèze (Côtes-d'Armor) par exemple, l'EPF Bretagne a souhaité faire appel à ce dispositif. La Mission locale, en s'appuyant sur un GEIQ (Groupement d'Employeurs pour l'Insertion et la Qualification), a mis en place cette clause d'insertion sociale, permettant l'embauche d'une personne en contrat d'alternance. Cette dernière a bénéficié d'un emploi administratif sur une durée de 1125 heures. L'ensemble des partenaires, le salarié comme l'entreprise, satisfaits

du résultat, envisagent la poursuite du contrat.

Ainsi, en 2018, l'EPF Bretagne aura mobilisé sa clause d'insertion sur les chantiers suivants :

Travaux Hennebont

Clause suivie par Lorient Agglomération: 858 heures (fin des travaux en Janvier 2018).

Travaux Lorient (Bodélio)

Clause suivie par la ville de Lorient: 2293,75 heures (fin des travaux en août 2018).

Travaux Hôtel Dieu à Rennes

Clause suivie par la MEIF de Rennes: 576,75 heures (fin des travaux en Octobre 2018).

Travaux Cancale

Clause suivie par la MEIF de Rennes: 458 heures (en cours).

Travaux Pontivy

Clause suivie par la Fédération des Entreprises d'Insertion Bretagne: 748Heures (en cours).

La boîte à outils réglementaires à nouveau mise à jour

Depuis la création de la boîte à outils réglementaires en 2012, chaque année une stagiaire du Master 2 « juriste en droit de l'urbanisme et de l'environnement » de Rennes 1 procède à la mise à jour de ces fiches pratiques destinées aux élus, sous la responsabilité de la directrice des opérations.

Cette année, l'effort a plus particulièrement porté sur :

- les fiches environnement (fiches ENV) avec la création notamment de la fiche ENV07 « l'acquisition d'un site pollué ou potentiellement pollué »
- les fiches financières (fiches FIN) : mise à jour et publication, après plusieurs années d'attente, des outils financiers, avec la création de

2 nouvelles fiches :

- un tableau synthétique sur la réforme de la fiscalité de l'urbanisme (Fiche FIN01)
- une fiche consacrée à la taxe sur les friches commerciales (fiche FIN08)

On note aussi la publication de la fiche PRO03 sur les zones agricoles protégées, de la fiche GEN02 sur l'évolution des PLU et la création d'une fiche GEN09 sur les droits de délaissement.

Nous espérons qu'elles rendront plus facile l'action des collectivités locales et contribueront à un aménagement durable des territoires.

SITUATION FINANCIÈRE

La fiscalité affectée - TSE (20,1 M)

La loi de finances 2018 avait plafonné la TSE de l'EPF Bretagne à 21.648 millions d'euros brut. Après les frais de recouvrement, le montant net estimé était alors de 19.7 millions d'euros lors de la construction du budget initial de 2018, puis corrigé à 19,9 M€ lors du

budget rectificatif N°1 avec les rôles supplémentaires et complémentaires de la taxe spéciale d'équipement. Au final, le produit de la TSE est de 20,1 M€, soit un total de 57 % des recettes.

Les recettes propres (14,2M)

Les recettes sur cessions foncières (12,87M)

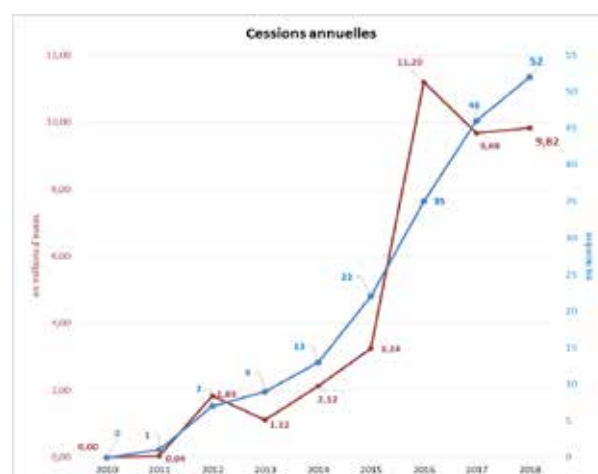
Au 01/01/2018, le reste à encaisser sur les cessions antérieures s'élevait à 4,19 M€, ce dernier a été soldé pour 95 % au cours de l'année. Le reste à encaisser constaté fin 2018 s'élève à 1,13 M€ et traduit un plus grand lissage de l'activité « cession » sur l'année 2018 contrairement à 2017.

Lorient - ZAC de la gare, Milizac - Centre Bourg et Arzon - rue de la gendarmerie par exemple).

Le graphique ci-dessous présente l'évolution des cessions depuis 2011 (en comptabilité générale). Il permet de mettre en avant la montée en puissance de l'activité de l'EPF.

Actes de cessions signés (enM€)		Encaissements (en M€)		
Année	Montant	≤ 2017	2018	Reste à encaisser
Cessions HT ≤ 2017	29,23	25,04	3,99	0,20
Cessions HT 2018	9,82		8,89	0,93
Total	39,05	25,04	12,87	1,13

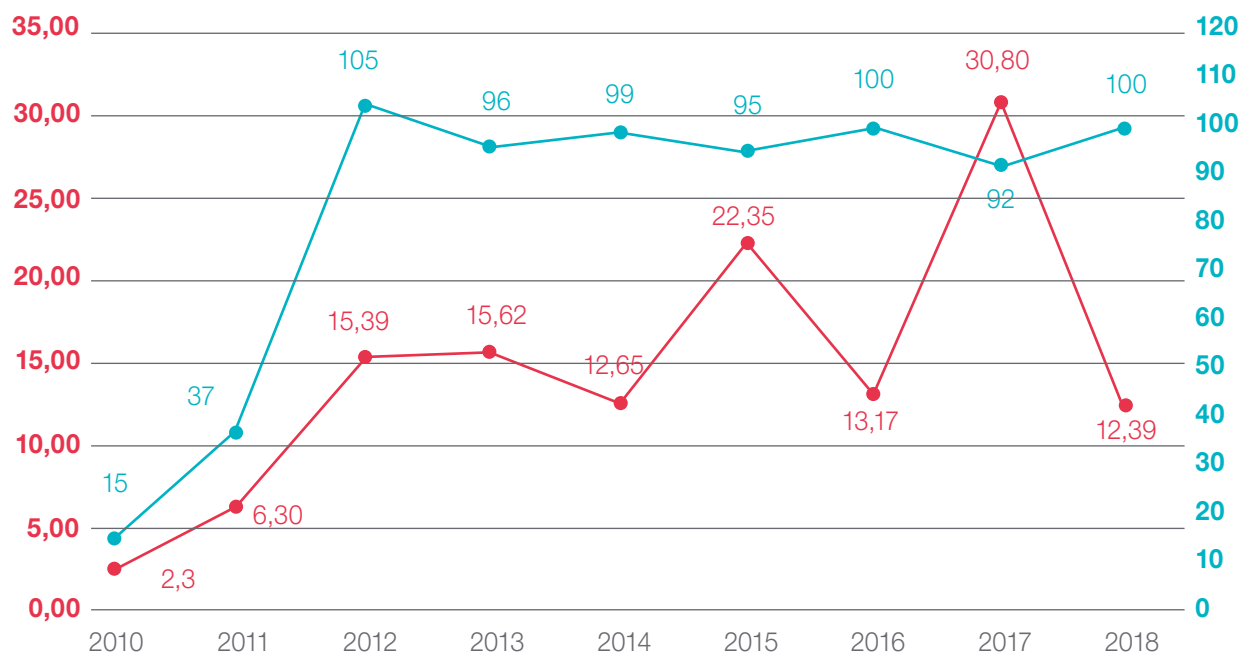
Il est à noter que les opérations prévues mais non réalisées ou partiellement réalisées représentent un montant de 3,7 M€ (Guichen - rue du général Leclerc, Ploemeur - carence SRU, Romillé - ZAC zone centrale et rue des Evêchés, Louannec - Maison Saint-Yves ou Servon-sur-vilaine - école privée (nord) par exemple) alors que les opérations dont la réalisation n'était pas prévue en 2018 représentent un montant de 4,3 M€ (Trémuson - rue de Brest, Quéven - centre-ville,



Acquisitions

Le graphique ci-contre permet de suivre l'évolution des acquisitions signées depuis 2010 en nombre et en montant. Il met en avant l'évolution très variable des volumes financiers d'une année à l'autre, qui dépend largement des acquisitions à fort enjeu financier : l'hôpital Bodélio à Lorient en 2013 (3,2 M€) ; les acquisitions Bois Perrin à Rennes (4 M€) et Alcatel Lucent à Lannion (6 M€) en 2015 ; Rennes Hôtel Dieu (14 M€) en 2017.

Acquisitions annuelles



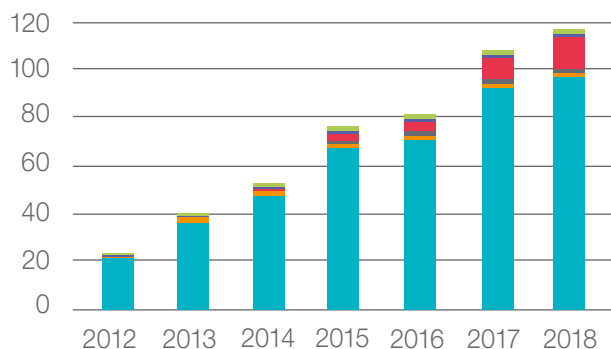
Le stock

Fin 2018, le stock brut s'élève à 113,9 M€ contre 106,7 M€ en 2017, soit une augmentation de 7 %. Le dispositif de minoration foncière se caractérise par une dépréciation du stock porté qui sera reprise au moment de la revente des opérations minorées. Cette dépréciation a plus que doublé, passant de 0,47 M€ en 2017 à 1 M€ en 2018. Le stock net s'élève donc à 112,9 M€.

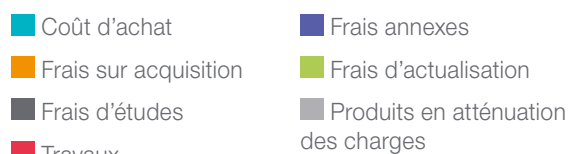
Le graphique ci-dessous présente l'évolution et la composition du stock depuis 2012.

Évolution du stock brut

en millions d'euros

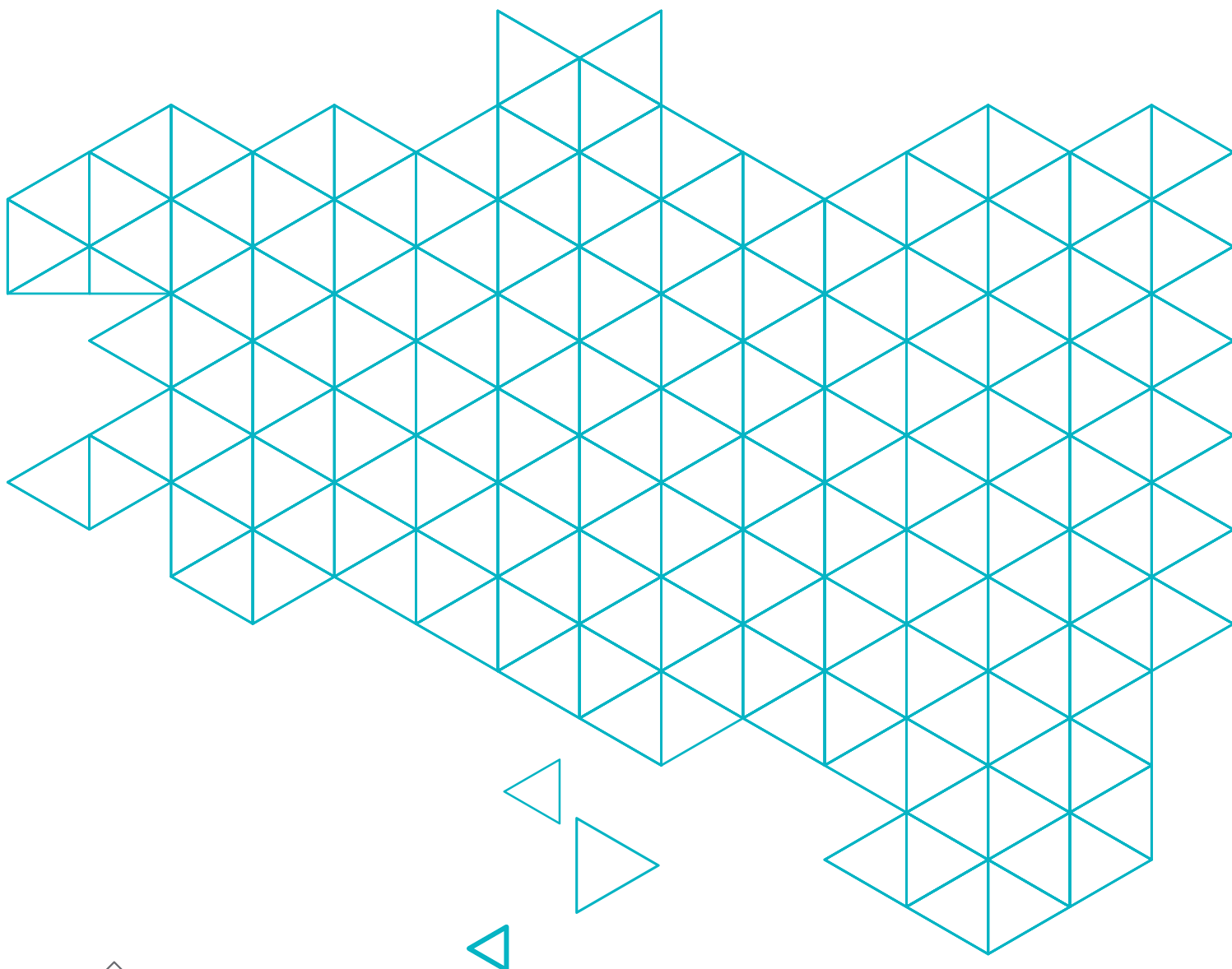


On constate que le stock de coût d'achat conserve fort logiquement une part prépondérante (84 %), et que la part des travaux est encore en augmentation. Ainsi, le poste travaux, après être passé de 4,8 % à 7,9 % entre 2016 et 2017, représente fin 2018 11 % du stock.



Les dettes

La dette contractée début 2010 pour 10 ans présente un capital restant dû de 0,883 M€. A cela s'ajoutent les dépôts de garanties perçus pour les biens occupés.



**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

www.epfbretagne.fr