



Rapport d'activité **2020**



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Sommaire

1.

LA VIE DE L'EPF

7

UNE ÉLABORATION CONCERTÉE DU PPI 2021-2025	8
LES TERRITOIRES INNOVENT POUR UN FONCIER RESPONSABLE	10
DES VISITES POUR LES ÉLUS AVEC BRUDED	11
PROMOUVOIR LE RÔLE DES EPF D'ÉTAT	11
UN NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	12

2.

L'ACTIVITÉ DE L'EPF

13

PRÉPARER	14
AGIR	19
VIE INTERNE	29

3.

GOVERNANCE

31

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE BUREAU	32
GOVERNANCE FINANCIÈRE	34
ORGANIGRAMME	37

4.

CAHIER D'OPÉRATIONS

39

ÉTUDIER AVANT D'AGIR	40
RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE	42
PRÉVENIR LES RISQUES	46
ESPACES NATURELS	47
DÉCONSTRUIRE ET DÉPOLLUER	48
CÉDER À UN BAILLEUR SOCIAL	50

Éditorial

Comme chaque année, le rapport d'activité est l'occasion de revenir sur les faits marquants de l'année écoulée. Et des faits marquants, en 2020, nous en avons connus en nombre.

Comme tout le monde, l'Établissement public foncier de Bretagne a été confronté au confinement du début d'année et à la nécessaire continuité de son activité. Il a fallu projeter en urgence la totalité de nos équipes en télétravail et assurer nos engagements auprès des communes.

Nous tenons ici à remercier l'ensemble des collaborateurs de l'EPF Bretagne car, malgré les contraintes et le stress engendrés par la situation, l'activité opérationnelle



Malgré les contraintes et le stress engendrés par la situation, l'activité opérationnelle a perduré

a perduré. Nous avons dans un premier temps constaté une baisse des sollicitations ou des difficultés à prendre contact avec des propriétaires. Mais l'activité ne s'est jamais arrêtée. Des travaux de déconstruction-désamiantage ont pu reprendre rapidement en respectant les consignes sanitaires : de nouveaux marchés ont été passés, des acquisitions ont eu lieu comme le suivi d'études préparatoires. Il a fallu s'adapter, se réorganiser.

D'autant qu'à la rentrée de septembre, la reprise d'activité a été vigoureuse, conséquence du retard à rattraper et des nombreuses demandes issues des nouveaux projets communaux. Cette tendance n'a fait que se renforcer jusqu'à fin 2020 et est toujours à l'œuvre en cette année 2021.

Nous tenons à remercier ici nos collaborateurs pour leur engagement dans cette période et nos partenaires qui, chacun à sa place, ont tout fait pour que l'activité ne s'arrête pas, bien au contraire.

Parallèlement, nous avons l'obligation de réviser le programme pluriannuel d'intervention (PPI) avant la fin de l'année. Les groupes de travail associant les représentants des communes, les partenaires et experts divers ont été maintenus en visioconférence puis en présentiel entre juin et septembre. Les réflexions ont été menées jusqu'au bout, pendant et après le confinement, et ont permis l'approbation du PPI 2021-2025 lors du conseil d'administration de décembre. Les enjeux fonciers sont multiples en Bretagne : en parallèle de la nécessité de pouvoir loger le plus grand nombre, il faut préserver la ressource foncière qui n'est pas renouvelable ; l'artificialisation est bien souvent définitive et ne peut plus être le modèle de développement de notre société. Produire du logement, redynamiser les centralités, reconquérir des friches, réfléchir au devenir des zones d'activités, participer à la renaturation de certaines zones sont des défis communs que se sont fixés, pour les cinq prochaines années, l'État, la Région Bretagne et l'Établissement public foncier en partenariat avec les collectivités.



Les enjeux fonciers sont multiples en Bretagne

Mais 2020, c'est aussi la création de BreizhCité par la Banque des Territoires, la SemBreizh et l'EPF Bretagne, avec le soutien de partenaires financiers. Ce nouvel opérateur a pour objectif principal d'accompagner les collectivités ou acteurs territoriaux pour le dynamisme des centralités bretonnes. BreizhCité se proposera de réaliser, à l'échelle d'un foncier identifié, les aménagements nécessaires, la promotion immobilière des programmes à construire et le portage de l'immobilier économique dans la durée. Cette innovation vise à répondre à l'absence d'acteurs immobiliers sur certains territoires.



2020, c'est aussi la création de BreizhCité

2020, c'est enfin un cycle de rencontres autour du foncier. Après avoir soutenu 117 projets de redynamisation des centres-bourgs et centres-villes entre 2017 et 2019, l'État, la Région Bretagne, l'EPF et la Banque des Territoires se sont engagés à poursuivre le travail de pédagogie et de conviction en direction des communes. Trois webinaires ont été organisés en 2020 sur la thématique des centralités, ainsi qu'un premier sur la sobriété foncière. Ils ont rencontré un véritable succès auprès des élus locaux. Cette initiative se poursuit tout au long de l'année 2021. C'est par ces échanges autour de ces enjeux partagés que nous réussissons à créer une culture commune et à engager un changement conséquent sur les modes d'urbanisation.

De grands débats sont devant nous. La trajectoire « zéro artificialisation nette » pour la préservation des terres agricoles et des espaces naturels, le recul du trait de côte ou encore la renaturation de terrains ne sont pas de minces affaires. Il faut convaincre nos concitoyens de l'inéluctabilité de ces problématiques qui engendreront inévitablement des contraintes, des changements d'habitudes et une mobilisation d'argent public conséquente. Débattre publiquement de ces sujets, partager largement ces questions et les réponses qui y sont d'ores et déjà apportées, voici les conditions pour faire de la Bretagne une région qui prend ses responsabilités en matière d'économie de la ressource foncière.

À notre place, nous y contribuons. Ce rapport d'activité vous donnera la mesure de notre engagement.



Trois webinaires ont été organisés en 2020 sur la thématique des centralités



Dominique RAMARD
Président

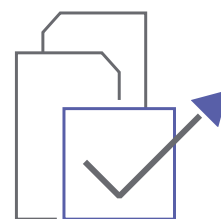


Carole CONTAMINE
Directrice générale

CHIFFRES CLÉS 2020

101

ACTES D'ACQUISITION



52

CONVENTIONS
OPÉRATIONNELLES

133,34 M€
DE STOCK FONCIER

51

ACTES DE CESSION



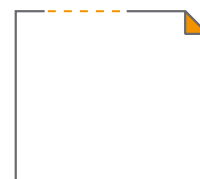
30

NOUVEAUX
MARCHÉS
DE TRAVAUX
NOTIFIÉS



17

NOUVELLES ÉTUDES



681 LOGEMENTS

DONT **248**
LLS APPROUVÉS



44 DIA

25 PRÉEMPTIONS

10 DUP

31

MINORATIONS
FONCIÈRES
APPROUVÉES

La vie de l'EPF



UNE ÉLABORATION CONCERTÉE DU PPI 2021-2025

Le conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Bretagne a fait le choix d'un PPI 2021-2025 élaboré de façon concertée et impliquant fortement les organes de gouvernance de l'EPF mais aussi un grand nombre de partenaires, privés et publics, du territoire.

Un vaste travail de concertation, engagé sur une période de 18 mois couvrant 2019 et 2020, a permis de rassembler tous les acteurs institutionnels de l'aménagement – collectivités, services de l'État,

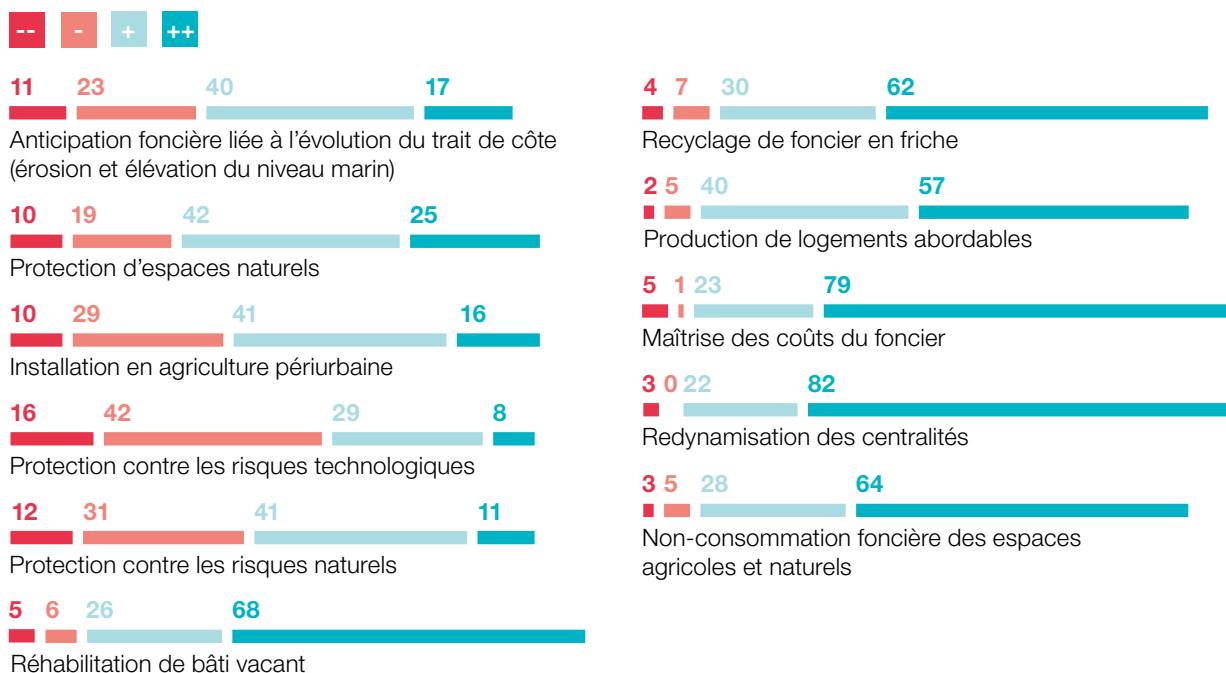
organismes régionaux et départementaux – ainsi que les professionnels du foncier, de l'urbanisme et de la construction (bureaux d'études et de conseil, bailleurs sociaux, aménageurs...).

Une consultation numérique a permis de remonter le plus largement possible les questions et priorités des collectivités et des partenaires de l'Établissement. L'action de l'EPF Bretagne est résumée par ce nuage de mots :



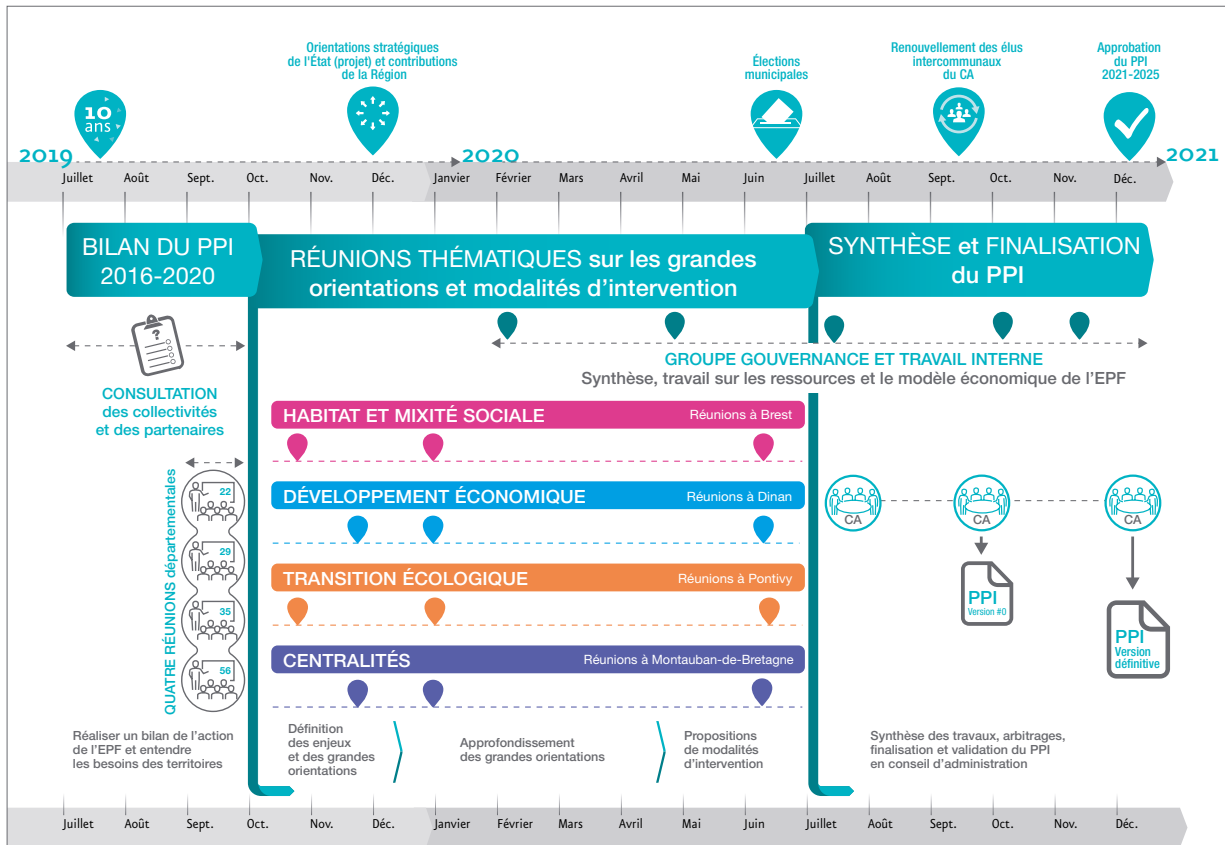
Grâce aux résultats de ce questionnaire, les principaux besoins exprimés par les collectivités en termes de foncier et d'aménagement ont pu être identifiés.

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



Cette première phase de consultation s'est poursuivie par l'organisation de quatre rencontres départementales permettant d'affiner le bilan de l'action de l'EPF et les attentes des territoires. Quatre groupes de travail thématiques (habitat et mixité sociale, développement économique, transition écologique, centralités) ont ensuite été constitués et réunis à plusieurs reprises pour prioriser les interventions de l'Établissement dans les années à venir.

À l'issue de ce temps d'écoute et d'échanges, une phase de synthèse et d'arbitrages précisant les critères et les moyens d'intervention de l'EPF pour les cinq prochaines années a mobilisé les membres du bureau. Le conseil d'administration a également été étroitement associé à cette démarche qui a abouti, lors de sa séance du 8 décembre 2020, à l'adoption du programme pluriannuel d'intervention 2021-2025.



Les grandes étapes de l'élaboration concertée du PPI 2021-2025.



Quatre groupes de travail ont été mis en place dès septembre 2019 pour réfléchir sur les contenus du nouveau PPI.

LES TERRITOIRES INNOVENT POUR UN FONCIER RESPONSABLE



L'EPF Bretagne et ses partenaires ont animé une série de webinaires à destination des collectivités locales.

À l'issue des deux appels à candidatures « Dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux » initiés par l'État en région, la Région Bretagne, la Banque des Territoires et l'EPF en 2017 et 2019, 117 collectivités ont bénéficié d'un accompagnement en faveur de la revitalisation de leur centre-bourg/centre-ville. La majorité de ces opérations sont aujourd'hui entrées en phase de réalisation.

Si cette démarche partenariale fut une véritable réussite opérationnelle, un grand nombre de communes n'ont pas pu bénéficier de ces soutiens spécifiques bien qu'elles soient elles aussi confrontées aux mêmes difficultés de redynamisation de leur centre-bourg, de vétusté de leur habitat ou de pérennité des commerces installés.

C'est pourquoi un programme de 14 rencontres a été engagé sous la bannière fédérative « Les territoires innovent », proposant un cycle d'animations à destination des acteurs du développement local sur deux premiers enjeux : (re)penser la dynamisation des centres-villes et centres-bourgs d'une part (neuf rencontres), la préservation de la ressource foncière d'autre part (cinq rencontres).

Ces rencontres seront complétées par divers outils de capitalisation, comme des fiches techniques, des newsletters ou un annuaire des contacts accessibles depuis une plateforme ressources, pour prolonger les échanges et accompagner concrètement la réalisation de projets.

Programme 2020-2021 de la plaquette de présentation du cycle de conférences « Les territoires innovent ».

Trois webinaires ont été organisés en 2020 sur la thématique des centralités :

- Les interfaces ville-port
- Pour des dynamiques commerciales renforcées dans les centres
- Connaître son patrimoine pour mieux agir sur l'aménagement de son centre

Un quatrième webinaire a été organisé fin 2020 sur la thématique du foncier : « Quelle stratégie pour réaliser les projets de mon mandat ? ».

Ces événements rencontrent un vrai succès auprès des élus bretons (plus de 150 participants à chaque fois).

Ces rencontres organisées autour de témoignages d'élus et de professionnels ont permis tout à la fois d'apporter outils et méthodes, de comprendre les enjeux, de partager et enrichir les démarches, et bien entendu de susciter l'action.

L'objectif est d'essaimer sur de nouveaux territoires les démarches de préservation et de gestion durable du foncier et d'inspirer les collectivités désireuses de s'engager dans cette direction. Ces événements se poursuivront au cours de l'année 2021.

les TERRITOIRES innovent POUR DES CENTRES VIVANTS

PROGRAMME 2020-2021

Chaque rencontre sera diffusée en ligne. Selon la situation sanitaire du moment, certaines d'entre elles pourront également se tenir sur site.

<p>7 OCTOBRE 2020</p> <p>LES INTERFACES VILLE-PORT</p> <p>📍 LORIENT 📍 EN LIGNE</p> <p>Comment favoriser les interfaces ville-port en conciliant : mutation des usages, évolution des métiers, secteurs à réhabiliter, patrimoines en devenir... pour des espaces communs en centres-bourgs et centres-villes.</p> <p>> bretagne.bzh</p>	<p>6 AVRIL 2021</p> <p>POUR DES CENTRES VÉCUS : COMMENT S'APPROPRIER COLLECTIVEMENT UN ESPACE AVEC SES USAGERS ?</p> <p>📍 EN LIGNE</p> <p>À partir des démarches d'attractivité de centres menées en Bretagne, les intervenant-e-s et participant-e-s mettront en avant les enseignements à tirer de la participation des citoyen-ne-s à la construction d'un projet de dynamisation de centre.</p>
<p>13 NOVEMBRE 2020</p> <p>POUR DES DYNAMIQUES COMMERCIALES RENFORCÉES DANS LES CENTRES</p> <p>📍 EN LIGNE 🕒 14 H - 17 H</p> <p>Pourquoi et comment les communes et les intercommunalités peuvent-elles soutenir la dynamique commerciale de leurs centres ? Le commerce de proximité est une question économique mais aussi un enjeu d'aménagement et de cadre de vie.</p>	<p>11 MAI 2021</p> <p>À LA CONQUÊTE DE NOS COURS D'EAU DANS LES CENTRES</p> <p>📍 EN LIGNE 🕒 14 H - 17 H</p> <p>Reconquérir les quais et les fleuves pour accroître le dynamisme de son centre : pourquoi et comment ?</p>
<p>25 NOVEMBRE 2020</p> <p>CONNAÎTRE SON PATRIMOINE POUR MIEUX AGIR SUR L'AMÉNAGEMENT DE SON CENTRE</p> <p>📍 EN LIGNE 🕒 14 H - 17 H</p> <p>Comment une meilleure prise en compte de son patrimoine bâti permet de mieux agir sur son centre ? Quels regards et quels partenariats ?</p> <p>Animée par le CEREMA</p>	<p>30 JUIN 2021</p> <p>ACIR SUR DES SITES COMPLEXES ET ATTIRER DES PROMOTEURS ET AMÉNAGEURS</p> <p>📍 EN LIGNE 🕒 9 H 30 - 12 H 30</p> <p>Sites complexes (vacants, pollués, friches) : comment agir, changer l'image et attirer des promoteurs et aménageurs ?</p> <p>Co-animée avec Brudec</p>
<p>10 FÉVRIER 2021</p> <p>FAVORISER LA NATURE DANS NOS CENTRES</p> <p>📍 EN LIGNE 🕒 14 H - 17 H</p> <p>Comment faire entrer la nature dans nos centres ? Quel impact de la nature en centre-ville et bourg sur la santé, le lien social ? Quelle place des citoyens ?</p> <p>Animée par le CEREMA</p>	<p>8 JUILLET 2021</p> <p>QUAND LA CRÉATION CULTURELLE ET ARTISTIQUE S'ALLIE AU DÉVELOPPEMENT DU CENTRE</p> <p>📍 SAINT-GEORGES-DE-REINTEBAULT 📍 EN LIGNE 🕒 APRÈS-MIDI</p> <p>De l'implication des habitants dans la réflexion sur le devenir d'un bourg, à l'animation d'une dynamique commerciale en passant par la constitution d'un véritable projet communal, en quoi la culture peut-elle renforcer les liens et le bien-être des habitants ?</p> <p>Co-animée avec Brudec</p>
<p>11 MARS 2021</p> <p>MOBILISER LES OUTILS RÉGLEMENTAIRES POUR REVITALISER LE CENTRE</p> <p>📍 EN LIGNE 🕒 MATIN</p> <p>Comment se saisir efficacement des différents outils à disposition pour revitaliser son centre ? SCOT, PLU, Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) ... comment s'imprégner de ces démarches et se saisir de ces outils pour passer du projet à l'opérationnel ?</p> <p>Animée par le CEREMA</p>	

DES VISITES POUR LES ÉLUS AVEC BRUDED

Entre le 2 et le 10 juillet 2020, l'association BruDED a organisé un cycle de cinq visites intitulé « Dynamisme des centres-bourgs, démarches participatives et transition écologique ».

Destinées principalement aux nouveaux élus, ces visites ont permis de découvrir des démarches globales de revitalisation des centralités.

L'association a sollicité l'EPF Bretagne pour participer à leur animation mais également pour venir y présenter son rôle et ses modalités d'intervention.

Une convention de partenariat a été conclue et approuvée par le conseil d'administration pour définir les principes de la collaboration.



Les participants sont venus nombreux pour les cinq visites.

PROMOUVOIR LE RÔLE DES EPF D'ÉTAT

Les établissements publics fonciers sont des acteurs essentiels et reconnus dans la chaîne du recyclage foncier. Au plus près des territoires, ils interviennent auprès des collectivités et de l'État en appui à la production de logements, à la maîtrise de l'étalement urbain, au développement économique productif, à la revitalisation des centres-villes et centres-bourgs, au recyclage des friches, à la protection contre les risques ou face au recul du trait de côte. Leurs interventions sur le foncier peuvent permettre d'accélérer ou débloquer les opérations tout en les sécurisant juridiquement et financièrement.

Le réseau des EPF d'État a élaboré une contribution nationale au Plan de relance de manière à démontrer l'efficacité de cet outil au service des territoires.

Cette plaquette met en avant la capacité des EPF, dans le même temps et selon les besoins de leur territoire d'intervention, à accompagner les plans de relance en cours d'élaboration par l'État, la Région et les différentes collectivités, à conforter les acteurs de la chaîne de l'aménagement dans la période actuelle de déconfinement et de mise en place des nouvelles équipes municipales, ainsi qu'à contribuer à l'invention, aux côtés des collectivités, de nouveaux modes de développement plus résilients. Douze leviers – stratégiques, opérationnels ou d'actions de court terme – y sont ainsi déclinés.



Un document commun de présentation des EPF d'État.

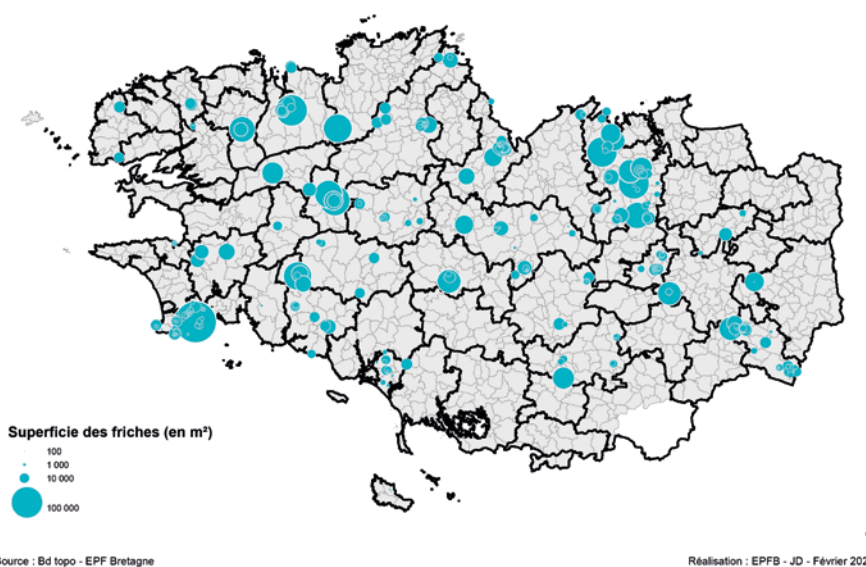
UN NOUVEL OUTIL CARTOGRAPHIQUE AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

La réhabilitation de friches existantes est un des moyens essentiels pour limiter la consommation de foncier agricole.

Face à cet enjeu déterminant pour amener les communes à privilégier le renouvellement urbain, la connaissance et la quantification des friches disponibles sur le territoire sont des leviers pour atteindre cet objectif.

En Bretagne, l'EPF, la Région et l'État ont donc sollicité toutes les intercommunalités bretonnes pour nourrir une base de données visant à cartographier l'ensemble des friches du territoire.

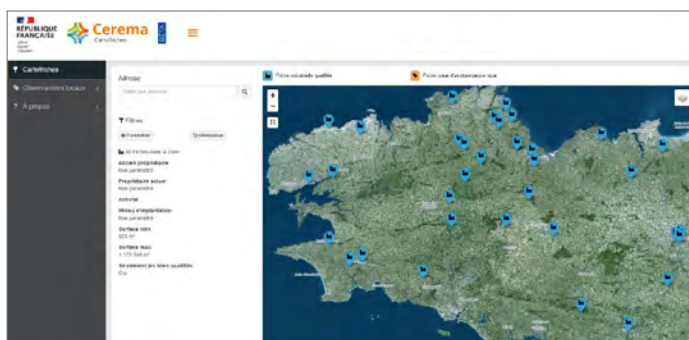
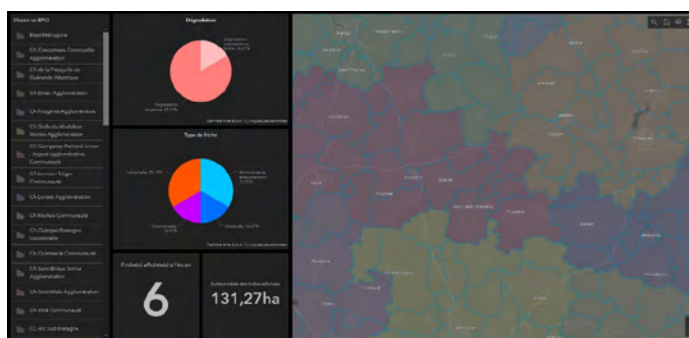
Cette collaboration permet de donner une vision fine et précise des enjeux de reconquête de ces friches à l'échelle régionale afin de mettre en évidence les gisements fonciers disponibles et créer les conditions d'une alternative à la seule artificialisation comme solution.



Cette base de données en cours d'élaboration permettra la mise en place d'outils cartographiques répertoriant les friches et donnant leurs principales caractéristiques (superficie, type de friche, occupation et projet envisagé...), ainsi que le partage de retours d'expériences en matière de traitement de ces friches.

En plus de cet outil mis en place au niveau local, une nouvelle application portée par le Cerema, baptisée « Cartofriches », a été conçue pour recenser les friches (industrielles, commerciales, d'habitat...). Disponible en accès libre, elle permet de visualiser sur une carte les sites en friche à l'échelle nationale, et constitue un outil pour la prise de décision de tout acteur public comme privé.

La démarche bretonne s'inscrit en complémentarité de cette réflexion nationale et vise à apporter de la connaissance sur ces espaces délaissés.



L'activité de l'EPF



PRÉPARER

Reconstruire la ville sur la ville, partir à la reconquête des friches dans son centre-bourg, limiter l'artificialisation des terres et préserver les espaces de biodiversité sont des orientations portées conjointement par les services de l'État et la Région Bretagne pour limiter la consommation de terres agricoles.

Pour les communes bretonnes, il s'agit de choix engageants et structurants qui impactent fortement leur stratégie foncière et d'aménagement de leur territoire. Ainsi, la réalisation d'opérations en renouvellement urbain implique obligatoirement la prise en compte de contraintes et de coûts supplémentaires : déconstruction ou réhabilitation de bâtiments existants, gestion de la pollution, insertion dans l'environnement architectural...

Ces opérations appellent donc un temps de préparation et de réflexion certain, mais déterminant pour la réussite des projets.

L'action foncière est une politique publique au long cours car, au-delà de l'engagement financier qu'elle induit de la part des collectivités, elle remodèle le visage d'un bourg ou d'un centre-ville sur le long terme. Ce qui implique d'accepter de prendre le temps pour prendre les bonnes décisions.

Conventions-cadres

Les conventions-cadres sont conclues entre l'EPF et chaque établissement public de coopération intercommunale (EPCI) de Bretagne. Elles visent à décliner par territoire les objectifs du programme pluriannuel d'intervention de l'Établissement public foncier et à définir conjointement, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention sur le territoire concerné.

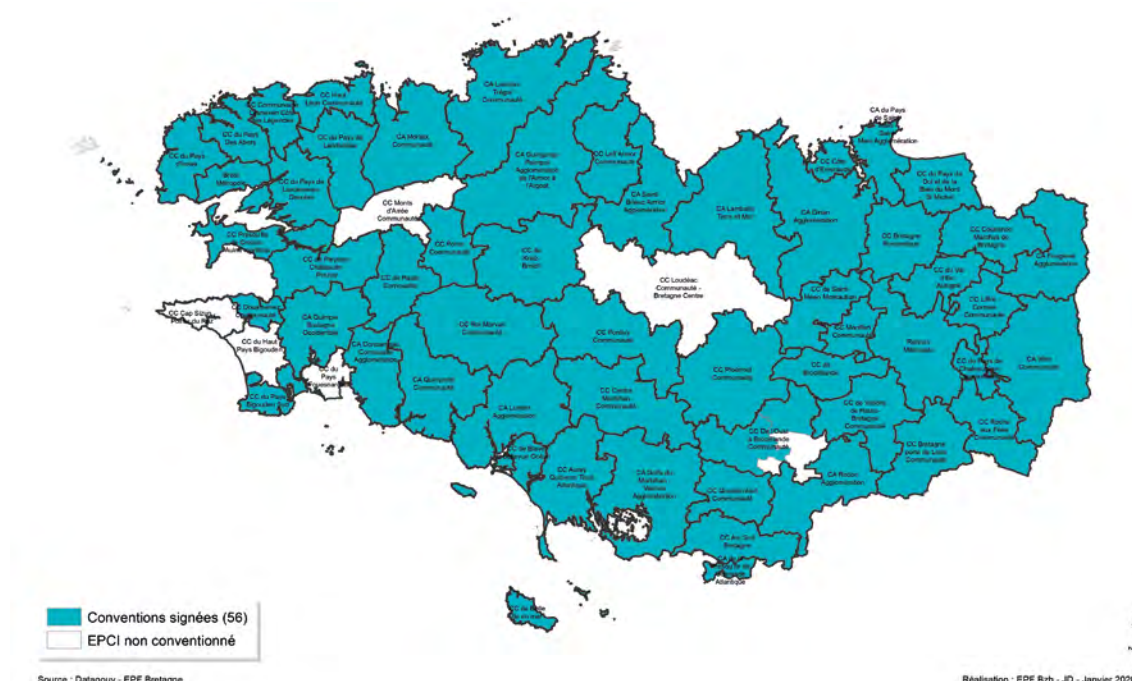
Le travail de préparation de ces conventions permet également à toutes les communes membres de l'intercommunalité de prendre connaissance des outils offerts par l'EPF Bretagne en matière d'action foncière.

L'adoption d'un nouveau PPI 2021-2025 implique de conclure une nouvelle convention-cadre avec chaque EPCI, applicable sur cette même période.

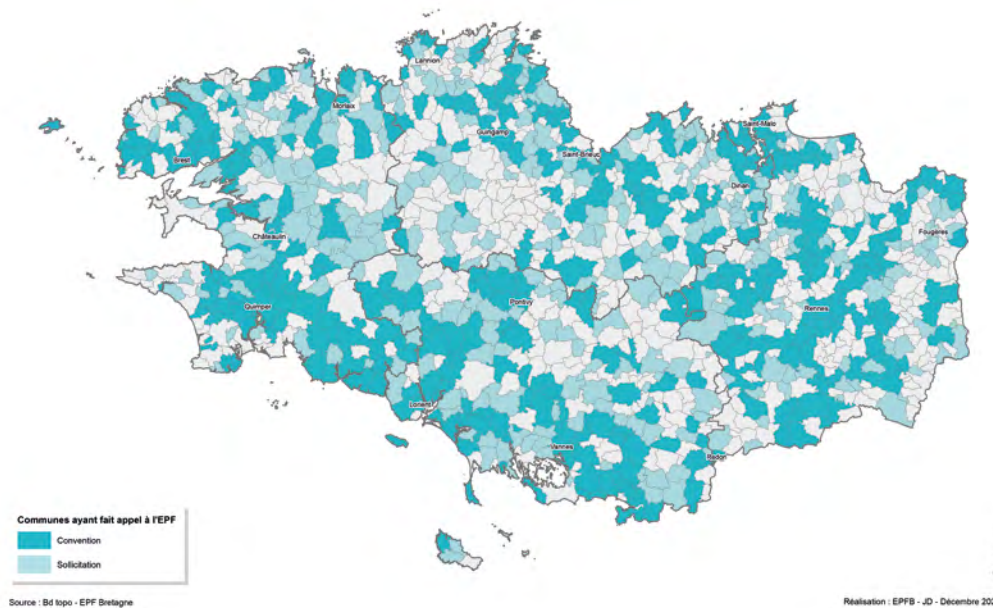
L'année 2020 a principalement été consacrée à initier cette démarche. Des premiers échanges techniques et politiques ont ainsi été menés avec une dizaine de territoires.

Afin de bénéficier du temps suffisant pour mener une réflexion approfondie avec l'ensemble des EPCI, chacun s'est vu proposer en 2020 de signer un avenant destiné à prolonger d'un an l'actuelle convention-cadre.

Les conventions-cadres conclues dans le cadre du PPI 2016-2020



98 sollicitations



L'EPF Bretagne ne peut intervenir que sur sollicitation d'une collectivité territoriale.

Depuis sa création, l'Établissement a reçu de très nombreuses sollicitations provenant de toute la Bretagne.

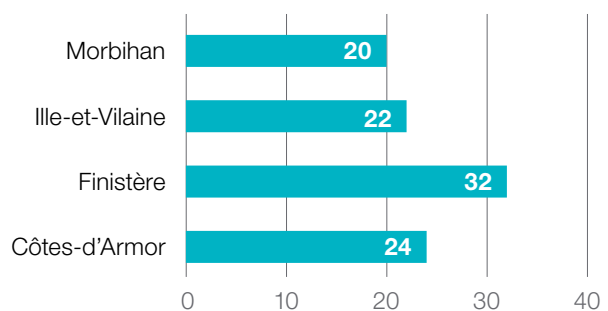
Mais l'année 2020 a été marquée par une très forte irrégularité dans ce domaine. Ainsi, le contexte sanitaire et le report des élections municipales ont entraîné une forte diminution des demandes des collectivités de mars à septembre, suivie d'une forte reprise en fin d'année.

Le bilan de l'année présente de ce fait une diminution globale du nombre de sollicitations. En effet, les équipes de l'EPF ont reçu 98 nouvelles sollicitations, contre 135 l'année précédente.

Un nombre important de sollicitations reçues en 2020 fait suite à la réception par les communes d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ; 44 collectivités ont ainsi saisi l'Établissement pour étudier l'opportunité et la faisabilité de préemptions de biens sur leur territoire.

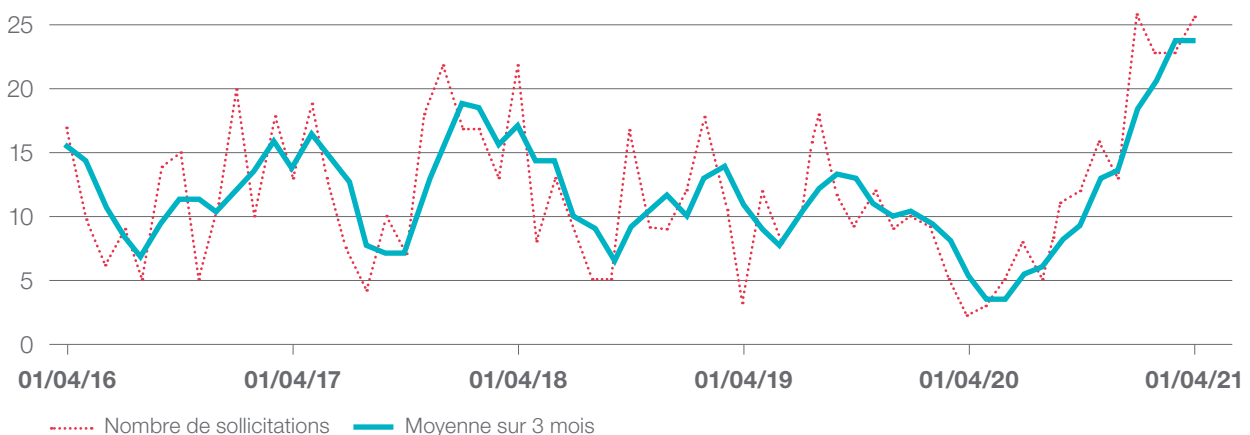
Le rythme accru de sollicitations depuis septembre 2020 démontre l'attente forte des équipes municipales, en ce début de mandat, d'accompagnement par l'EPF de leurs réflexions et projets fonciers.

Répartition des sollicitations 2020



En 2020, la répartition territoriale est, comme chaque année, globalement homogène. Il convient cependant de noter une prépondérance finistérienne dans les nouvelles sollicitations.

Sollicitations par mois depuis avril 2016



Conventions d'études

Les premiers échanges avec l'EPF permettent souvent, pour la commune, d'ouvrir une période de réflexions et de questionnements sur sa stratégie foncière dépassant le cadre de l'emprise concernée par ladite sollicitation.

La collectivité peut alors décider de mener une étude préalable destinée par exemple à étudier la faisabilité d'une opération, son insertion au sein de son territoire, ou à préciser sa programmation.

Ce temps d'études est déterminant pour la réussite du projet. Si la sécurisation juridique et financière est au cœur des débats, la question de l'appropriation du projet par la population, les réflexions sur les formes urbaines et les besoins réels en logement nécessitent particulièrement ces périodes d'échanges.

Des sujets comme les espaces publics, la préservation de la nature ou du patrimoine bâti s'invitent aussi, bien souvent, aux discussions.

L'EPF Bretagne peut accompagner les collectivités dans la réalisation de ces études en les aidant notamment à rédiger les documents de la consultation (cahier des charges...), en participant aux comités de pilotage et en attribuant une participation financière.

Cette année, 17 nouvelles conventions d'études ont été lancées et accompagnées financièrement pour un montant de 111 130 €.

La montée en puissance des études issues des appels à candidatures « Dynamisme des centres-villes et

bourgs ruraux » 2018 et 2019 est très perceptible puisque, cette année, 11 études émanent directement de ces dispositifs. Le volume global d'études nouvelles accompagnées est en revanche plus faible que d'habitude du fait du contexte sanitaire et de celui particulier d'année électorale.

Les équipes de la direction des Études auront participé, en outre, à la clôture de 13 études globales avec les collectivités partenaires. Celles-ci viennent conclure la phase de réflexion amont.

Conformément aux engagements du PPI, l'EPF Bretagne leur aura attribué 79 075 € en cofinancement.

Avant tout conventionnement ou acquisition foncière, lorsque c'est possible, l'EPF cherche à projeter à la collectivité le montant des dépenses d'acquisition et de travaux (qu'il s'agisse d'un simple désamiantage-curage, d'une démolition partielle ou totale et/ou de l'éventuelle mise en compatibilité des sols avec le projet).

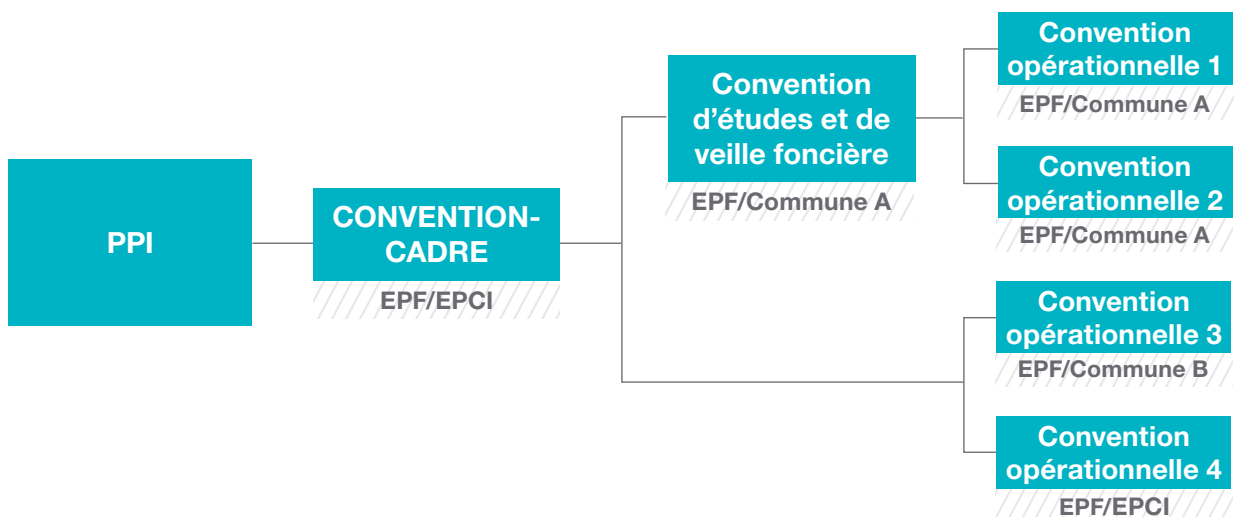
Pour cela, il est souvent nécessaire de procéder à différents diagnostics techniques, dont notamment : étude historique et documentaire du site, étude structurelle des bâtiments, prélèvements amiante et plomb, sondages de sols. Cela engendre des délais incompressibles pour obtenir l'autorisation des propriétaires, mobiliser les différents prestataires et laboratoires d'analyse et interpréter les résultats afin de les projeter en masses financières. Cela requiert également la mobilisation d'un budget, d'autant que plusieurs campagnes sont parfois nécessaires.

Conventions opérationnelles

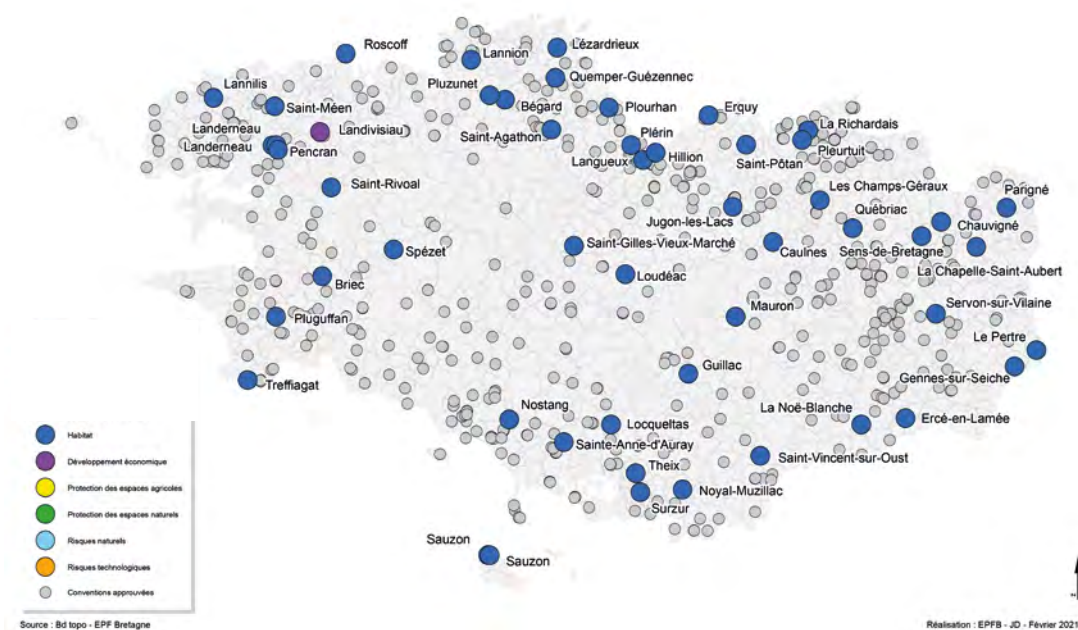
L'action de l'Établissement public foncier de Bretagne s'inscrit dans un partenariat étroit avec la commune porteuse d'un projet foncier. Ce partenariat se concrétise par un document juridique qui fixe les engagements de chacun, les objectifs à atteindre et les modalités de portage : la convention opérationnelle.

La signature de cette convention permet également le démarrage des acquisitions indispensables à la concrétisation de l'opération.

En synthèse, voici le processus de conventionnement :



Conventions opérationnelles approuvées en séances de bureau de l'EPF en 2020



En 2020, 52 conventions opérationnelles ont été approuvées et signées, représentant un montant plafond d'action foncière de 22,2 M€.

Si le nombre de conventions opérationnelles reste dans la moyenne, leur montant est en diminution par rapport aux années précédentes.

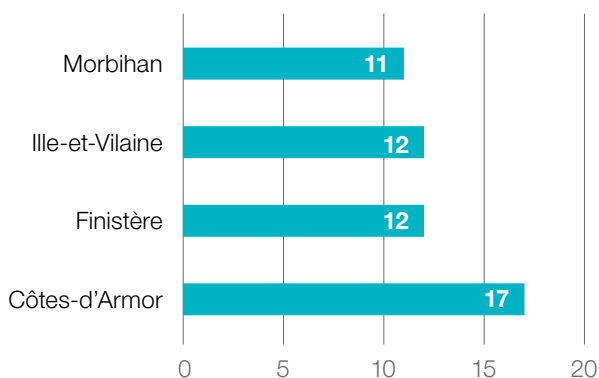
Cette situation s'explique principalement par le contexte sanitaire mais aussi par le report des élections municipales. En effet, les équipes maintenues en place jusqu'en juillet 2020 n'ont pas souhaité mobiliser l'EPF pour initier de nouvelles opérations d'envergure à forte incidence financière.

De même, ce sont les territoires ruraux qui ont bénéficié de la majorité de ces interventions en 2020. La mobilisation de l'EPF en direction de ces territoires reste toujours aussi soutenue année après année.

Ainsi, les communes de moins de 2000 habitants ont mobilisé 50 % des opérations. Ces résultats démontrent la capacité de l'EPF Bretagne à répondre aux besoins de tous les types de collectivités, de la petite commune à la métropole.

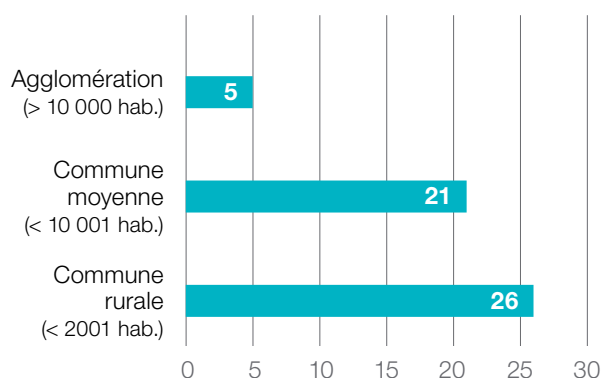
Les conventions sur le littoral breton, zone subissant une très forte pression démographique, représentent 32,6 % des conventions opérationnelles, parmi lesquelles deux opérations sur les îles bretonnes. La tension du marché foncier y est très forte et l'action publique est nécessaire pour accroître l'offre de logements accessibles.

Répartition des nouvelles conventions opérationnelles par département



Si l'intervention de l'EPF Bretagne est assez bien répartie sur le territoire, c'est le département des Côtes-d'Armor qui, en 2020, a conclu avec lui le plus de conventions opérationnelles (32 %).

Répartition des conventions opérationnelles par taille de communes



La vie d'une opération nécessite souvent de faire évoluer certains aspects des conventions, notamment pour s'adapter à la réalité opérationnelle des projets.

Ces conventions opérationnelles peuvent donc être modifiées par avenant sans toutefois s'affranchir des critères d'intervention de l'EPF Bretagne.

Cette année, les instances de l'EPF auront donc validé 34 avenants aux conventions en cours.

FOCUS

Un objectif commun : le renouvellement urbain

Parce que le foncier agricole est une ressource non renouvelable, sa préservation est l'un des enjeux déterminants pour la Bretagne. Cet enjeu est aujourd'hui partagé par tous et la trajectoire « zéro artificialisation nette » figure tant dans les dispositions législatives nationales que dans les objectifs du SRADDET, approuvé début 2021 par le Conseil régional de Bretagne.

L'action de l'EPF Bretagne s'inscrit dans cette démarche visant à protéger le foncier de nouvelles artificialisations, conformément aux engagements confirmés par le troisième PPI.

Les actions en faveur du logement restent toujours l'axe prioritaire de mobilisation de l'Établissement. En effet, la dynamique démographique bretonne, même si elle décélère, reste forte. La région accueille aujourd'hui plus de 3,3 millions d'habitants, principalement au sein de métropoles et de villes moyennes.

En outre, le soutien au développement économique, notamment par la reconquête de friches, résulte de cette même volonté collective de limiter la consommation foncière. Ce sont des opérations plus difficiles et plus onéreuses, mais qui justifient pleinement la mobilisation d'argent public car elles préservent d'artificialisations supplémentaires.

En 2020, toutes les opérations de l'EPF Bretagne ont ainsi été effectuées en renouvellement urbain.

Deux critères d'intervention

Le programme pluriannuel d'intervention définit deux critères pour décider de l'intervention de l'EPF Bretagne en faveur des projets communaux : la densité et le développement d'une offre de logements accessibles à tous.

Compte tenu des orientations du PPI, les opérations accompagnées par l'EPF doivent ainsi répondre aux critères suivants :

- une densité minimale de 20 logements par hectare. L'idée n'est pas de densifier aveuglément mais d'optimiser les parcelles en centre-bourg pour favoriser une offre économe de logements en foncier ;
- une part minimum de 20 % de logements locatifs sociaux conventionnés par des prêts de type PLUS ou PLAI au sein de la part logements des opérations.

Ces critères s'appliquent à toute opération comportant uniquement des logements, mais également aux volets « logement » des opérations mixtes comprenant aussi des commerces, des services ou des équipements.

L'EPF peut en outre intervenir pour des opérations de développement économique (en centralité ou en restructuration de zones d'activités, à l'appui d'une stratégie de développement économique de la collectivité), mais également des projets de trames vertes et bleues ou de nature en ville, ou encore de protection contre les risques naturels ou technologiques.



Les critères d'intervention de l'EPF Bretagne visent à développer une offre de logements accessibles à tous.

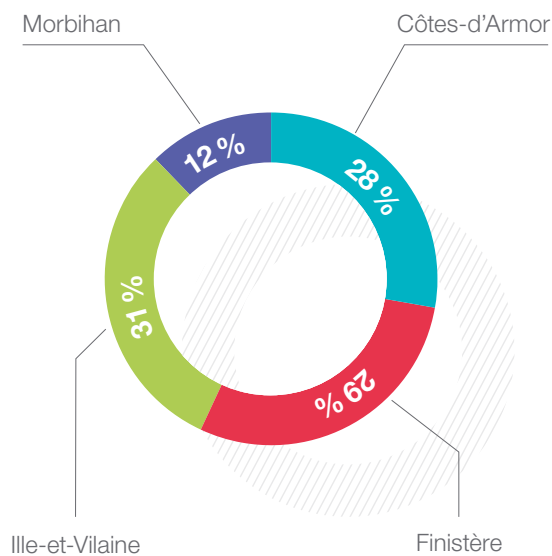
Acquérir

En 2020, 101 actes d'acquisition ont été réalisés par les équipes de l'EPF Bretagne, pour un montant de 11,6 M€.

Si le nombre d'actes signés reste stable par rapport aux années précédentes, le montant global des acquisitions est en diminution de 30 % par rapport à l'année précédente.

Cette situation s'explique principalement par la prépondérance des acquisitions réalisées pour des opérations de petite à moyenne envergure, et sur des territoires ruraux dans lesquels le foncier est peu coûteux.

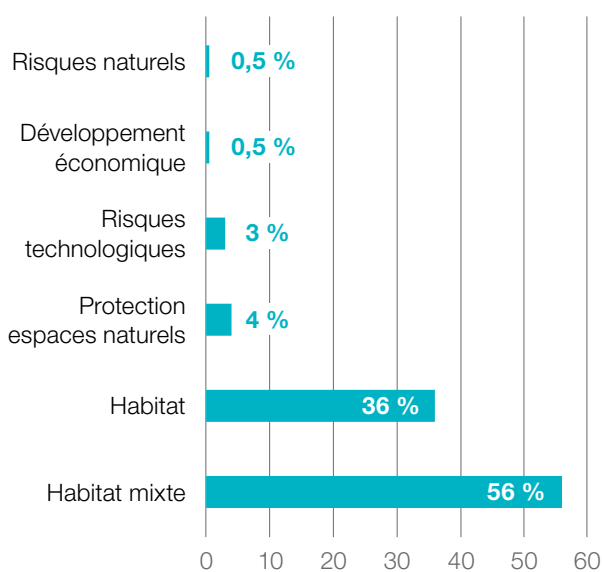
Montant de l'action foncière par département



En 2020, les montants des acquisitions sont répartis de manière assez équilibrée pour trois départements, le Morbihan restant légèrement en retrait.

Comme l'année précédente, la très grande majorité des acquisitions réalisées vise à la mise en œuvre de projets de logements ou comportant un volet « logement ».

Nature des projets 2020

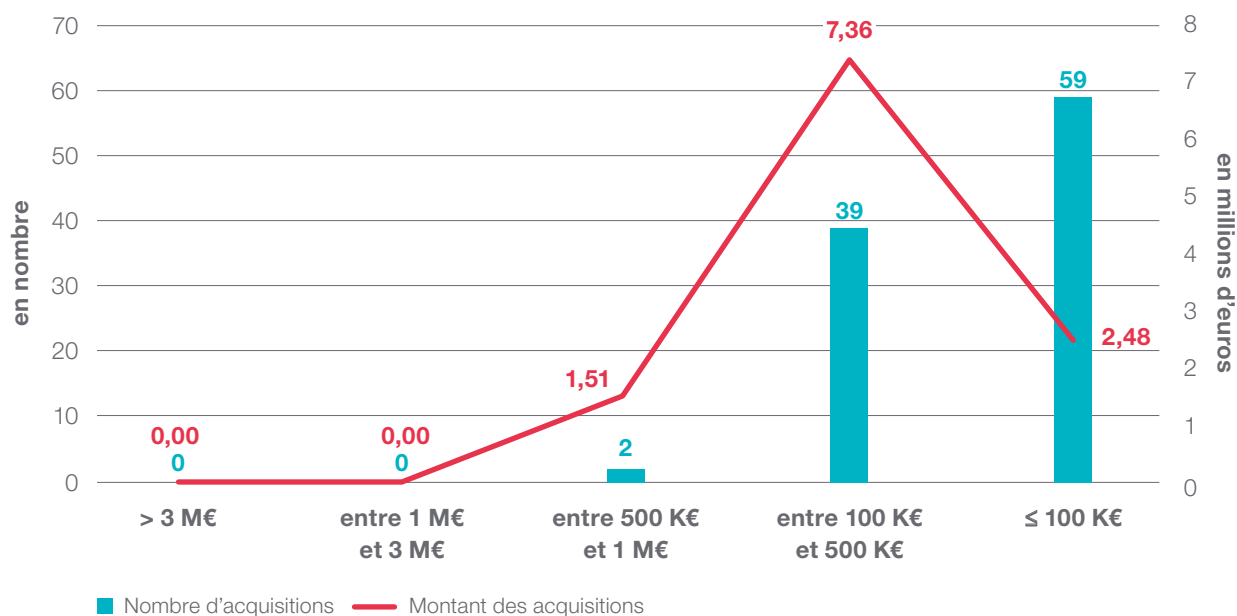


La part des projets mixtes (habitat/commerces, habitat/services...) est très conséquente. Ces acquisitions sont majoritairement réalisées dans le cadre de démarches de redynamisation des centres-bourgs et visent à la réalisation d'opérations de type commerce en rez-de-chaussée et logement à l'étage.

De très nombreuses communes bretonnes se sont engagées dans cette voie, et ce depuis de nombreuses années. Cela produit un grand nombre d'opérations, parfois avec une mobilisation financière en acquisition

assez faible, mais qui nécessitent toutefois beaucoup d'efforts et d'énergies en termes d'études préalables et de négociations avec les propriétaires. Le montant moyen d'acquisitions en 2020 avoisine les 117 000 €.

Répartition des acquisitions par tranche en 2020



Cependant, au regard des enjeux de redynamisation des centres-bourgs bretons et de la recherche de préservation du foncier agricole, ce type d'opérations aura vocation à perdurer dans le temps, en nombre comme en volume.

Le faible nombre d'acquisitions dans la thématique « développement économique » s'explique par la suspension de ce type d'opérations en dernière année de mandat municipal, en raison de leur poids financier.

Il en est de même pour la préservation de la biodiversité ou la lutte contre les risques naturels qui, cette année, n'ont conduit qu'à un faible nombre d'acquisitions.

Concernant les risques technologiques, ces acquisitions sont le résultat du plan d'action des plans de prévention des risques technologiques (PPRT) contractualisés les années précédentes et qui sont entrés en phase opérationnelle.

C'est donc plus de 99 % des dépenses d'acquisition de l'Établissement en 2020 qui auront été mobilisées pour développer l'offre d'habitat et d'habitat mixte. Un chiffre record dans l'histoire de l'EPF Bretagne !

Concrètement, ces acquisitions contribueront à la création de 681 logements. Ce chiffre, en baisse par rapport aux années précédentes, est à mettre en lien avec le contexte particulier de l'année 2020 et la

prédominance d'acquisitions menées dans le cadre de « petites opérations » ou d'opérations d'opportunité.

Ces logements sont pour 36,4 % d'entre eux des logements sociaux, ratio bien supérieur au critère plancher des 20 % de logements sociaux par opération. Ce chiffre indique la volonté des collectivités bretonnes d'accompagner le développement d'une offre de logements accessibles au plus grand nombre.

Élément remarquable, cette proportion est identique à celle des années 2018 et 2019. Cette tendance de fond permet une augmentation significative du parc de logements sociaux sur le territoire breton.



Plonéis (29)

Modalités juridiques

Une fois la convention opérationnelle signée, l'EPF Bretagne s'engage alors dans une phase de négociation des biens. Ces négociations peuvent prendre différentes formes juridiques : négociation amiable, préemption voire expropriation. La voie amiable demeure fortement majoritaire avec 79 % des acquisitions réalisées en 2020.



Quai de Quimperlé (29)

L'EPF Bretagne peut également être sollicité par des collectivités pour préempter certains biens en cours de cession sur leur territoire. Il accompagne alors la collectivité pour s'assurer de l'intérêt et de la faisabilité juridique du projet, et notamment de l'existence d'un projet urbain susceptible de justifier cette préemption.

Dans les territoires couverts par une convention-cadre, ces préemptions peuvent être réalisées par l'EPF en urgence, c'est-à-dire avant approbation d'une convention opérationnelle. Le respect des critères d'intervention de l'Établissement est alors examiné au stade de la préemption, et une convention opérationnelle est approuvée dans un second temps.

En 2020, l'EPF a examiné 44 déclarations d'intention d'aliéner (DIA) dont 29 % sur des périmètres non couverts par une convention opérationnelle. Ces chiffres démontrent la volonté des collectivités de se saisir des opportunités foncières sur leur territoire.

Au total, 25 préemptions ont ainsi été réalisées pour le compte des collectivités partenaires.

Toujours à la demande des collectivités contractantes, l'Établissement public foncier est en mesure de mener des procédures complexes de types déclaration d'utilité publique (DUP), procédure de bien en état d'abandon manifeste (PEAM), ou encore biens sans maître.

Lorsque les négociations à l'amiable n'aboutissent pas, la collectivité peut recourir à une procédure d'expropriation des biens indispensables à la réalisation de

son projet. Cela nécessite alors le lancement d'une déclaration d'utilité publique.

L'EPF peut alors être sollicité pour mener cette procédure pour le compte de la collectivité.

Cette année, 10 déclarations d'utilité publique ont ainsi été menées, contre 5 en 2018.

Dans la même période, 6 nouvelles procédures ont été engagées. Ces projets complexes nécessitent une expertise juridique mise à disposition des collectivités par le biais des équipes de l'EPF Bretagne.

L'Établissement peut aussi accompagner les communes pour mener des DUP dans certains cas spécifiques. C'est notamment le cas lorsque la collectivité souhaite maîtriser un bien laissé à l'abandon par son propriétaire.

En 2020, l'EPF Bretagne a ainsi accompagné 7 procédures d'état d'abandon manifeste pour le compte des collectivités.

L'objectif d'une PEAM est de mettre fin à l'inaction prolongée du propriétaire et de permettre l'acquisition du bien au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée. L'expropriation doit avoir pour but soit de construire des logements, soit de réaliser une opération d'intérêt collectif liée à la restauration, la rénovation ou l'aménagement.

Enfin, l'EPF peut aider les collectivités à acquérir les « biens sans maître », c'est-à-dire les biens pour lesquels aucun propriétaire ne peut être identifié. C'est notamment le cas pour certaines parcelles qui font partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. Cette année, 3 communes ont fait appel aux services de l'Établissement pour les accompagner dans de telles opérations.

La complexité et la technicité de ces procédures ont en effet conduit l'EPF Bretagne à proposer aux communes l'appui de son service juridique.



Daoulas (29)

Copropriétés dégradées

La vacance des logements et la dégradation du bâti existant pèsent lourdement sur l'image et le dynamisme des communes confrontées à ces difficultés. La réhabilitation du bâti, et notamment des copropriétés dégradées, est devenue un enjeu majeur des politiques de renouvellement urbain et d'attractivité.

Ainsi, les collectivités se trouvent confrontées à des copropriétés nécessitant la réalisation de travaux importants et coûteux que les propriétaires ne sont pas toujours en mesure d'assumer.

En conséquence, l'EPF Bretagne a engagé une expérimentation afin de réfléchir, en partenariat avec les collectivités, aux problématiques spécifiques à ces opérations et aux solutions envisageables.

Des simulations financières sur deux immeubles ont été réalisées en partenariat avec la Ville de Saint-Brieuc et son agglomération afin notamment d'évaluer si l'intervention de l'EPF serait opportune. À ce jour, cette action n'a débouché sur aucun portage foncier opérationnel mais l'expérimentation sera poursuivie dans le cadre du prochain PPI.

Démembrement de propriétés

Autres faits remarquables, trois cessions à l'euro symbolique ont été réalisées en 2020 – le site Thalès à Châteaubourg (délaissés), l'îlot bâti de la rue de la Guignardais à Lamballe et l'entreprise Fréreux à Servon-sur-Vilaine –, ainsi que trois ventes d'usufruit à des communes dans le cadre d'opérations mixtes (commerces et logements), qui permettront d'accélérer les calendriers de réalisation.

Ces opérations ont été réalisées selon le principe du démembrement de propriété qui consiste à diviser la pleine propriété d'un bien immobilier en deux parties, la nue-propriété et l'usufruit, permettant de ce fait à la commune de commencer au plus vite les travaux. Les exemples du Bon Barde à Berné, de l'épicerie à Trédrez-Locquémeau ou du commerce à Pleudihen-sur-Rance en sont de parfaites illustrations.

FOCUS

La trajectoire « zéro artificialisation nette »

La lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des terres est un objectif qui n'est pas nouveau, mais qui a été renforcé dans le Plan biodiversité de 2018 et décliné au niveau régional en objectifs dans le cadre du projet de SRADDET. Cette lutte peine encore aujourd'hui à se concrétiser car elle nécessite d'optimiser l'usage du foncier déjà construit : lutter contre la vacance, mais aussi agir sur la forme et le découpage parcellaire de la ville (recycler les friches, valoriser les « dents creuses », densifier le bâti existant, recomposer le parcellaire...).

Ces opérations foncières sont longues, complexes (complexité technique, juridique, financière, partenariale) et obligent à mobiliser des moyens financiers et humains importants dans la durée.

Pour préserver leur capacité à accueillir à l'avenir de nouveaux projets d'aménagement, les collectivités doivent donc anticiper dès aujourd'hui et réfléchir en amont à leurs futurs projets d'urbanisation. L'EPF peut les accompagner dans cette démarche, notamment en mettant à disposition son ingénierie. Cette mise à disposition d'ingénierie permet à l'Établissement de conseiller les collectivités dans leur stratégie foncière en leur apportant une connaissance des dynamiques de marchés, un accompagnement dans le recensement et la qualification des gisements fonciers à recycler, ou une approche de la faisabilité des opérations.

Les dispositions de l'actuel PPI permettent à l'EPF de poursuivre et d'intensifier ses actions premières d'optimisation du foncier dans les zones d'habitat et d'activités économiques et commerciales, en élargissant ses capacités thématiques d'intervention et en mettant en avant l'intérêt du développement de nouveaux modes de partenariat et de nouveaux montages, notamment pour lutter contre la vacance dans les centralités. Elles permettent également le développement d'actions de reconquête des espaces dégradés : traitement de friches, opérations de renaturation...



Lotissement sur terre agricole en Bretagne.

LE SAVIEZ-VOUS ?

L'ARTIFICIALISATION DES SOLS

Une surface est ici considérée comme artificialisée lorsqu'elle comporte un ou plusieurs bâtiments destinés aux habitations, activités, services ou qu'elle est occupée par des équipements d'infrastructure ou de superstructure ainsi que leurs espaces associés, par opposition aux surfaces agricoles et naturelles.



3 117 KM²

du territoire breton sont artificialisés



soit



11,4 %

de la surface régionale

ENTRE 2011 ET 2016



les surfaces artificialisées augmentent en moyenne de

0,76 %
chaque année

soit

la superficie de
9 TERRAINS
de football par jour



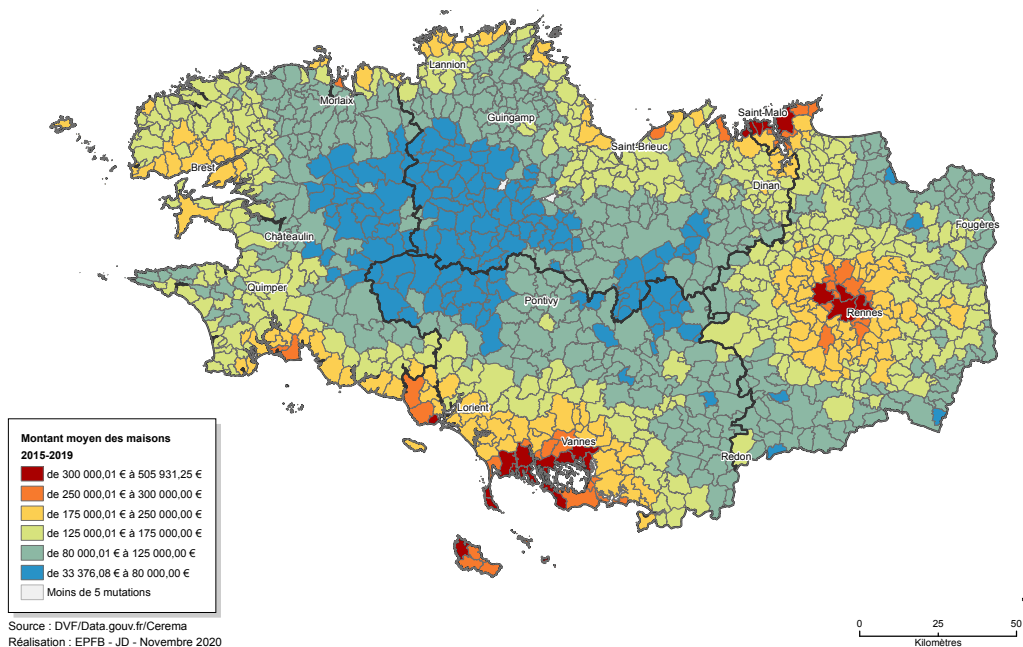
Données : MTES et DGFIP (Fichiers foncier)
Illustrations : Freepik & Flaticon - Réalisation : DREAL Bretagne

**OBSERVATION
DU FONCIER
EN BRETAGNE**

Production de logements en zone tendue

La construction de logements en nombre et qualité suffisants est un défi pour toutes les collectivités bretonnes, mais particulièrement pour les secteurs les plus tendus, confrontés à une très forte demande.

Prix moyen des maisons d'occasion 2015-2019

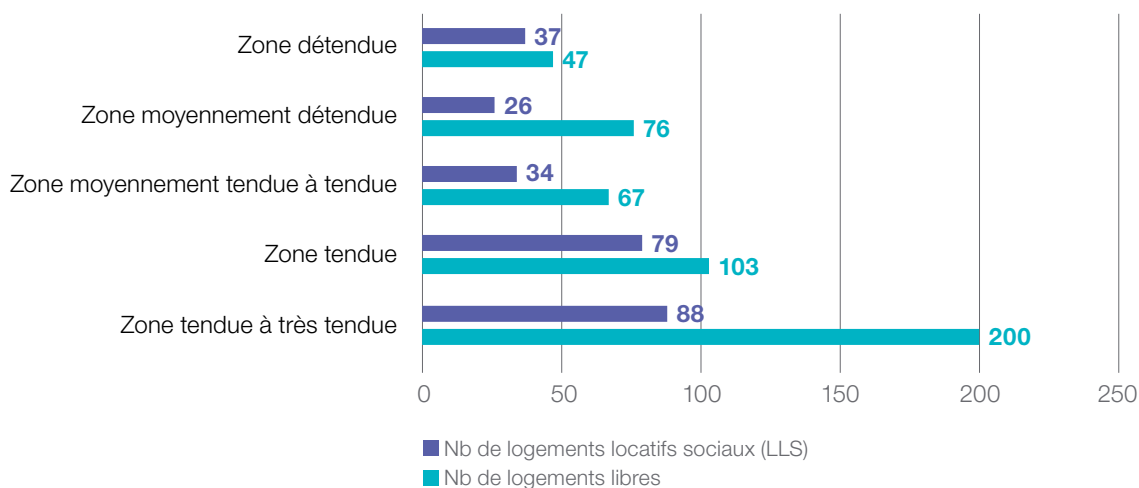


24

C'est pour répondre à ces besoins que l'action de l'EPF a été priorisée en direction de la production de logements dans ces secteurs, même si l'ensemble des communes bretonnes, quelle que soit leur localisation, peuvent faire appel à l'Établissement pour leurs projets.

En 2020 comme au cours des années précédentes, ce sont les zones de tension qui auront bénéficié, en volume de logements, de l'action de l'EPF Bretagne en matière de nouvelles conventions : 75 % des logements à développer dans le cadre de ces nouvelles opérations seront réalisés en zone tendue à très tendue pour les logements libres et 76 % pour les logements sociaux.

Répartition des logements par zone de tension



Remise en état des emprises foncières

Une fois un site acquis par l'EPF, la collectivité peut solliciter ce dernier pour réaliser des travaux de déconstruction et de dépollution.

La démolition de certains bâtis peut en effet s'avérer indispensable pour réaliser le futur projet. De même, certains sites peuvent se révéler pollués, notamment en raison de leur précédente utilisation (ancien garage...).

C'est pourquoi l'EPF Bretagne met à disposition des collectivités partenaires les services des agents de sa « cellule travaux », pour assurer la maîtrise d'ouvrage de ces travaux souvent complexes : rédaction des

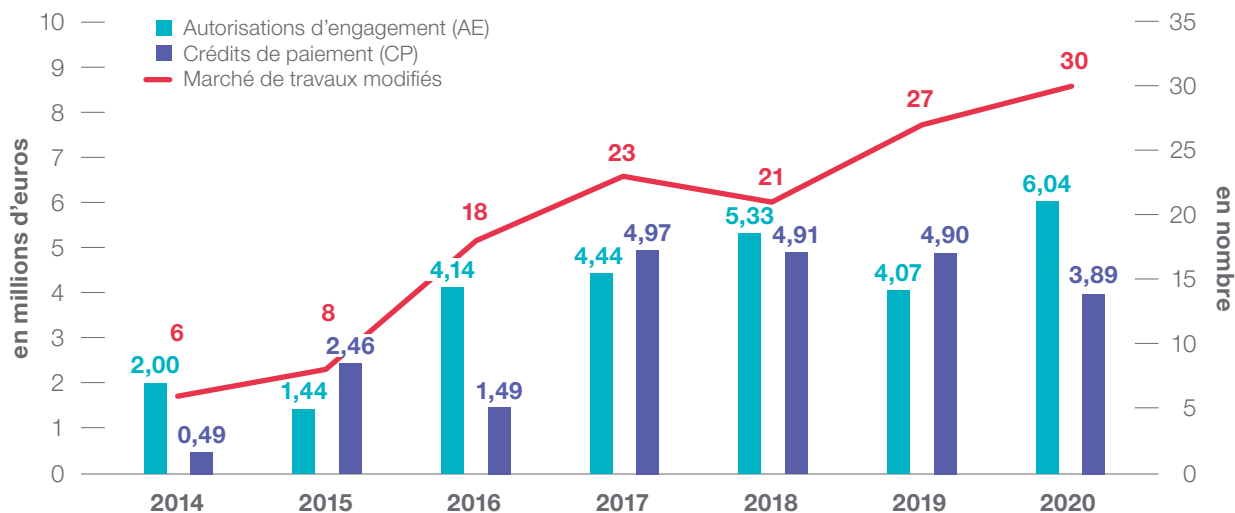
appels d'offres, sélection des entreprises, suivi des chantiers.

Cet accompagnement se traduit par 23 chantiers achevés en 2020, soit un nombre identique à 2019.

La période du premier confinement a contraint à une fermeture des chantiers. Cependant, tous ont pu redémarrer après seulement quelques semaines, permettant ainsi de maîtriser le calendrier des opérations.

Le montant de ces opérations s'élève à 2,65 M€ HT pour l'année 2020.

Évolution des marchés de travaux

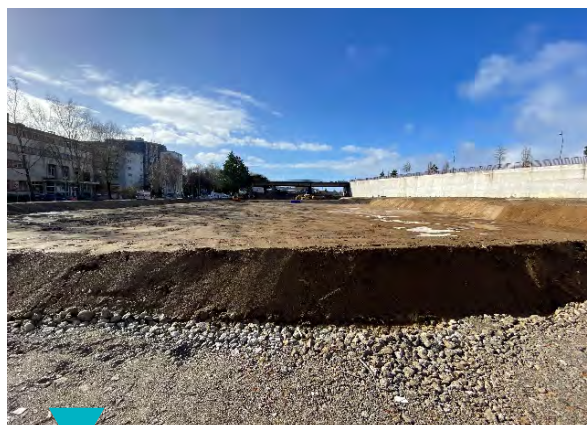


À cela s'ajoutent les nouvelles opérations : 30 nouveaux chantiers ont été engagés pour un montant de 4,60 M€ HT, à comparer aux 14 opérations de l'année précédente.

Ce service aux collectivités est en progression constante, démontrant ainsi son utilité pour les territoires. La quasi-totalité des nouvelles sollicitations portent en effet sur des opérations comportant des travaux, et ce d'autant plus que le montant de ces travaux peut ouvrir droit au dispositif de minoration foncière.



Lannion (22)



Lorient (56)

Minoration foncière

Conscient des surcoûts réels qu'engendrent les opérations menées en renouvellement urbain, le conseil d'administration de l'EPF Bretagne a souhaité mettre en place un dispositif de soutien aux collectivités locales pour encourager ces projets complexes.

Le dispositif de minoration foncière, mis en place en 2016, permet ainsi de diminuer le prix de vente des biens aux collectivités à l'issue du portage par l'EPF.

Cette baisse du prix de cession est calculée en fonction du montant des travaux de déconstruction/dépollution réalisés par l'EPF durant son portage. Elle est

réservée aux opérations engendrant un déficit foncier. Depuis 2018, ce déficit foncier prend en compte une partie forfaitaire des frais d'aménagement de la future opération.

À terme, 31 des 52 nouveaux projets conventionnés en 2020 devraient bénéficier du dispositif de minoration foncière pour un montant prévisionnel de 4,4 M€.

Ce montant, financé sur les fonds propres de l'EPF Bretagne, permet de faciliter la sortie des opérations les plus complexes.

FOCUS

Deux dispositifs de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens fonciers pourront être proposés par l'EPF Bretagne, de façon alternative ou cumulative, pour les opérations du troisième PPI :

- le dispositif de minoration travaux, tel qu'existant déjà aujourd'hui ;
- un nouveau dispositif de minoration, destiné à faciliter la réhabilitation de biens à l'issue du portage par l'EPF.

Ces deux dispositifs ont vocation à provoquer un effet levier pour les collectivités qui ont le plus de difficultés à réaliser leurs projets sur des sites complexes (friches, dents creuses polluées, milieux bâtis...). Ils s'appliqueront principalement aux opérations d'habitat (travaux + réhabilitation), aux restructurations de zones d'activités (travaux) ainsi qu'aux opérations à vocation économique dans les centralités (travaux + réhabilitation).

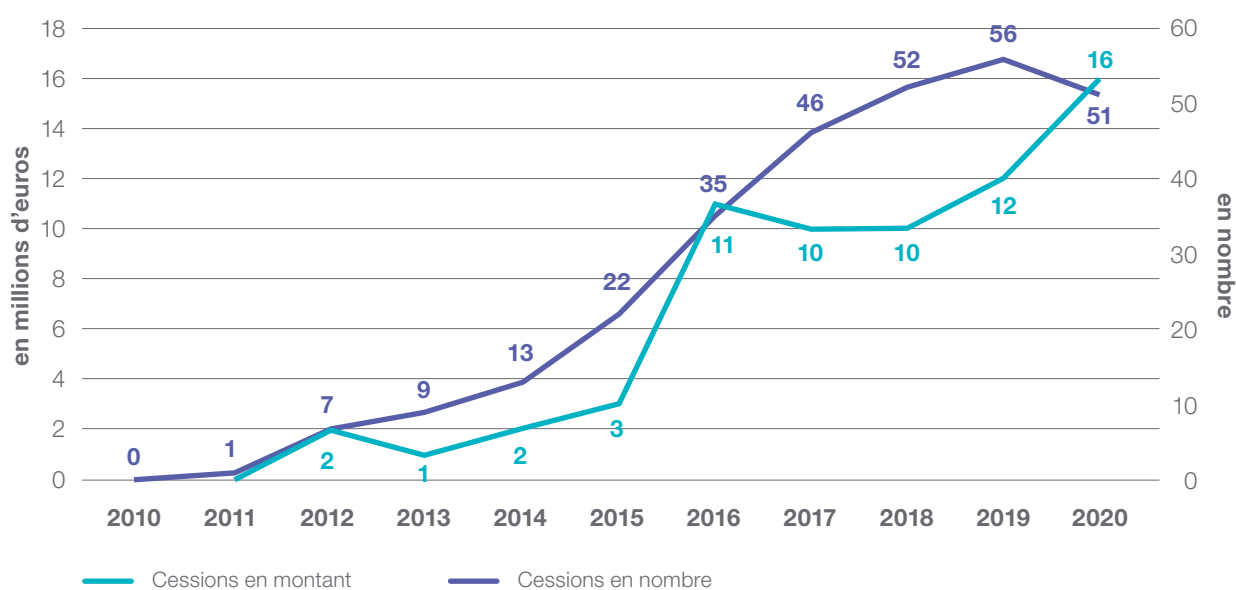
Céder

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

En 2020, 51 cessions ont ainsi été réalisées pour le compte des collectivités, pour un montant de 16 M€.

Ce montant est en progression par rapport à l'année précédente, permettant ainsi à l'EPF de disposer de fonds à réinvestir dans de nouvelles opérations, partout en Bretagne.

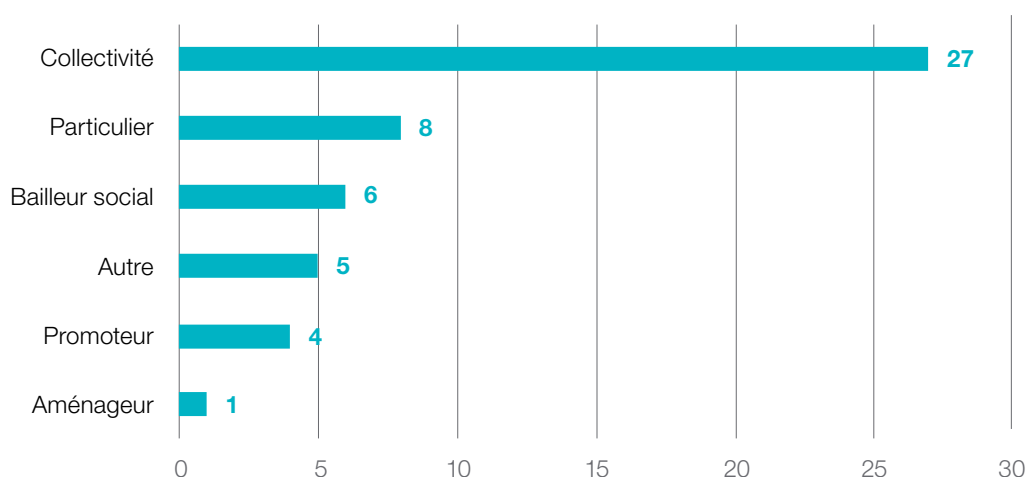
Cessions en nombre et en montant (M€)



Ces cessions peuvent intervenir en faveur de la collectivité ou d'un opérateur (bailleur social, promoteur). Ce dernier s'engage alors, sous la responsabilité de la collectivité, à réaliser un projet conforme aux critères de la convention opérationnelle signée avec l'EPF Bretagne.

Si les collectivités locales bretonnes restent, et de loin, les premières acquéreuses des fonciers portés (53 % des cessions), l'EPF a toutefois la possibilité, à la demande de la collectivité contractante, de céder les biens à un tiers porteur effectif du projet. Les ventes à opérateurs sont d'ailleurs en progression régulière.

Répartition des cessions par type d'acquéreur



Les cessions à un tiers peuvent faciliter la sortie des opérations et représenter un avantage financier pour les collectivités, évitant ainsi les reventes successives.

En 2020 est apparue une diversification des profils des acquéreurs, avec l'arrivée de nouveaux acteurs

et la réalisation de ventes directes à des propriétaires privés pour des « délaissés d'opérations » ou à des entreprises pour le développement de leurs activités dans des zones d'activités.

BreizhCité, un opérateur pour faciliter la concrétisation des projets

Dans les territoires marqués par un marché immobilier peu dynamique, les collectivités sont confrontées à la faible mobilisation des opérateurs immobiliers, notamment pour la réalisation des programmes immobiliers mixtes incluant des logements et des commerces. Les collectivités n'ont alors d'autre choix que de s'improviser investisseurs et maîtres d'ouvrage de ces opérations immobilières.

Devant ce constat, la Banque des Territoires, la SemBreizh et l'EPF Bretagne ont donc mené une réflexion pour expertiser la pertinence de la mise en place d'un opérateur régional susceptible de pallier partiellement ce manque.

Après plusieurs études sur la faisabilité économique et juridique de cet opérateur, et la recherche de partenaires financiers, la foncière « BreizhCité » a été créée le 13 novembre 2020.

Son originalité est d'associer dans son capital à la fois des opérateurs publics et des investisseurs privés tels que Banque Populaire Grand Ouest, Crédit Mutuel de Bretagne - Arkéa, Caisse d'Épargne et JPS.

La présence des partenaires publics permettra de sécuriser les opérations et de démontrer leur faisabilité.

Dotée d'un capital de 8,5 M€ de fonds propres, BreizhCité a pris la forme d'une société par actions simplifiée (SAS).

La foncière sera ainsi conduite à développer ses activités principalement autour de deux axes majeurs :

- les activités de promotion immobilière, avec la recherche de copromotion avec les opérateurs existants ;
- le portage de l'immobilier économique (commercial, professionnel, etc.).

À cela pourra s'ajouter le métier d'aménageur lorsque la réalisation du projet le nécessitera.

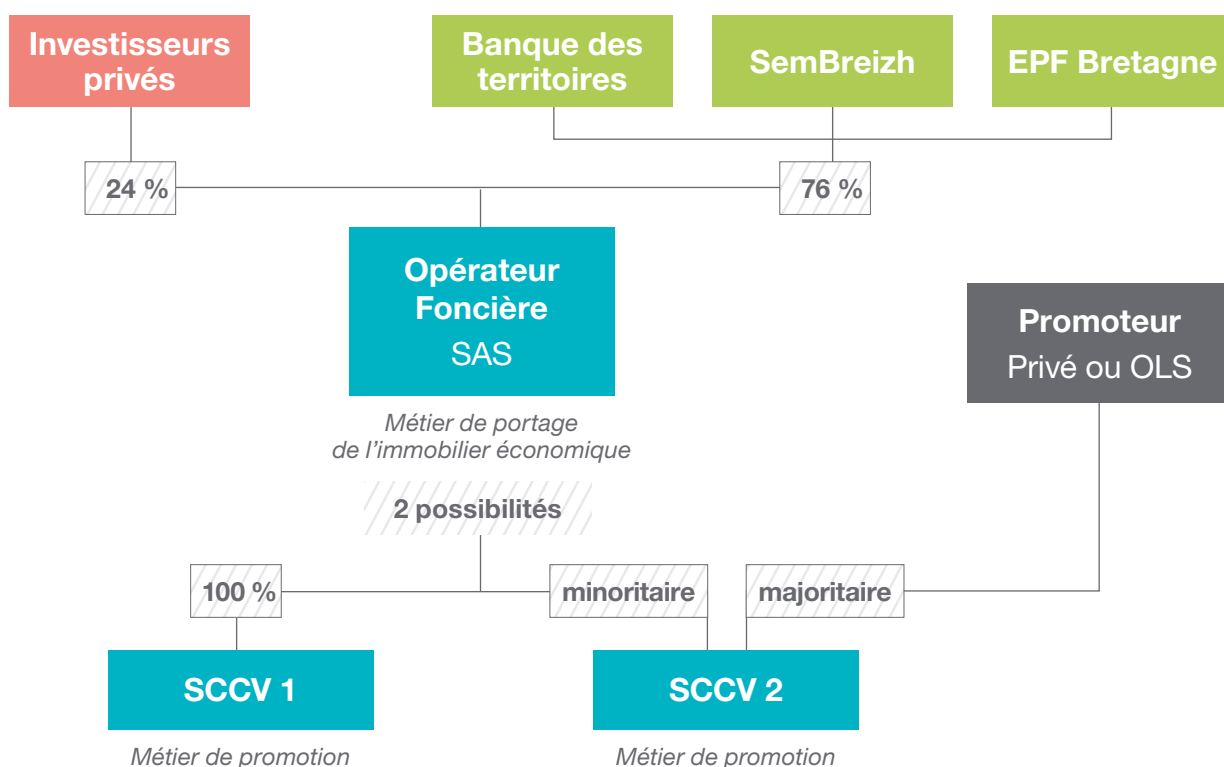
Cette société aura vocation à répondre aux appels d'offres lancés par les collectivités bretonnes et à ne participer qu'à des opérations favorisant le renouvellement urbain du centre-ville ou centre-bourg de la collectivité bretonne concernée.

Pour chaque opération menée par BreizhCité, sera constituée une société civile de construction vente (SCCV) qui regroupera les associés de la société mais aussi les partenaires locaux souhaitant les rejoindre (bailleur social, promoteur).

Cette innovation doit contribuer à faciliter la mise en œuvre opérationnelle, en articulation avec les opérateurs locaux, des projets de redynamisation des centralités en Bretagne.

L'EPF Bretagne a acté sa participation au capital de BreizhCité à hauteur de 500 000 €.

Il sera donc membre des organes décisionnaires de la société, son comité stratégique et son comité technique.



VIE INTERNE

Charte de déontologie

L'article 17 de la loi n° 2016-1691 du 9 décembre relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique, dite loi Sapin 2, introduit l'obligation pour certains établissements publics à caractère industriel ou commercial d'élaborer un « code de conduite des affaires ».

Ce document définit les différents types de comportements à proscrire car susceptibles de caractériser des faits de corruption ou de trafic d'influence.

Du fait de son nombre de salariés, l'Établissement public foncier de Bretagne n'est pas soumis à cette obligation. Toutefois, il intervient dans un secteur d'activité où les risques de cette nature sont réels. L'EPF a donc souhaité formaliser des règles de déontologie s'appliquant à l'ensemble de son personnel.

Dans un premier temps, il a défini les trois valeurs principales guidant son action au quotidien.

> **Le sens du service public**

> **Le dialogue**

> **Le respect**

Un groupe de travail s'est ensuite mobilisé pour définir les moyens d'anticiper et de limiter les risques de conflits d'intérêts, et réfléchir, à partir de cas concrets, aux bonnes pratiques à mettre en place. Un « référent déontologie » a notamment été désigné.

La visioconférence

Engagé dans une réflexion visant à minimiser son empreinte carbone, l'EPF Bretagne avait dès 2019 mis en place les outils et les procédures permettant de travailler à distance. Ainsi, la mise à disposition d'une visioconférence avait permis d'organiser un certain nombre de rendez-vous en distanciel avec les collectivités et les partenaires.

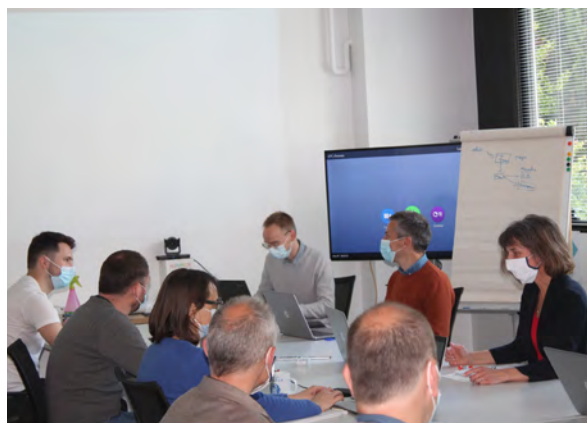
Grâce à cette préparation, l'ensemble des salariés a pu assurer la continuité de l'activité et le lien avec les acteurs du territoire lors du premier confinement.

Sans compter les multiples visioconférences internes, conséquence du confinement, l'usage de cet outil avec les partenaires de l'EPF et les collectivités locales bretonnes a explosé.

Le nombre de visioconférences est ainsi passé de 43 en 2019 à 85 en 2020, soit une augmentation de près de 98 % en une année !

Ce sont donc près de 27 652 km qui n'ont pas été réalisés, permettant ainsi une économie équivalant à 114 trajets Rennes-Brest.

L'usage de la visioconférence représente une véritable évolution dans les dispositifs d'échanges avec les collectivités, qui nous permet d'augmenter les contacts, raccourcir les délais et préserver l'environnement.



Communiquer, rendre compte

Les élections municipales de 2020 ont fortement renouvelé les équipes municipales en Bretagne. Afin de se faire connaître des nouveaux élus, l'EPF a engagé une stratégie de présentation de son activité et des diverses possibilités offertes pour répondre aux projets et besoins des collectivités locales.

En lien avec son compte Twitter et son site internet, un outil de communication spécifique a été créé pour accompagner les prises de fonction des nouveaux élus. Ce document décrit en dix questions comment les difficultés rencontrées pour le renouvellement urbain, les projets de développement de l'habitat et

la reconquête de friches peuvent trouver une partie de leurs solutions en mobilisant les services de l'EPF Bretagne.

Envoyé à toutes les communes bretonnes, le document de présentation de l'Établissement a permis de promouvoir simplement les modalités d'action d'un outil utile à tous les territoires.

Chaque item a ensuite été décliné sur le compte Twitter de l'EPF Bretagne pour populariser ses modalités d'intervention et renforcer ainsi l'audience de ses actions.



▶ Carte de vœux 2021.

◀ 30



Pour permettre le projet d'une commune, l'EPF peut acquérir un bien et en devenir propriétaire pour une durée déterminée : il s'agit du **portage foncier, cœur de métier** de l'Établissement.

- Avec le portage foncier c'est l'EPF, et non la commune, qui investit pour acquérir le bien. Ce dernier est cédé, au plus tard dans les sept ans, à la collectivité, un promoteur, un aménageur ou un bailleur.
- La durée du portage laisse aux collectivités le temps de préciser leur projet et de préparer leur investissement pendant que l'EPF porte le bien dans son budget.
- Grâce au dispositif de **minoration foncière**, le prix de revente d'un bien peut être diminué à l'issue du portage. Cela facilite la mise en œuvre des opérations complexes et déficitaires.

▶ Dépliant édité par l'EPF.

Gouvernance

3



LE CONSEIL D'ADMINISTRATION ET LE BUREAU

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

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

À la suite des élections municipales et communales, le conseil d'administration du 29 septembre 2020, qui s'est tenu à l'hôtel de Rennes Métropole, a permis d'accueillir les 13 nouveaux élus représentant les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Bretagne conformément aux statuts de l'EPF Bretagne, dans le respect des distances imposées par la crise sanitaire.

Cette présence élargie des élus permet une gouvernance collégiale et représentative de la diversité des territoires bretons.

Enfin, les membres du conseil d'administration ont procédé à la désignation des 5 vice-présidents représentant l'ensemble des EPCI de Bretagne au sein du bureau de l'EPF.



10^e vice-président : **Vincent Le Meaux**
> Guingamp-Paimpol Agglomération

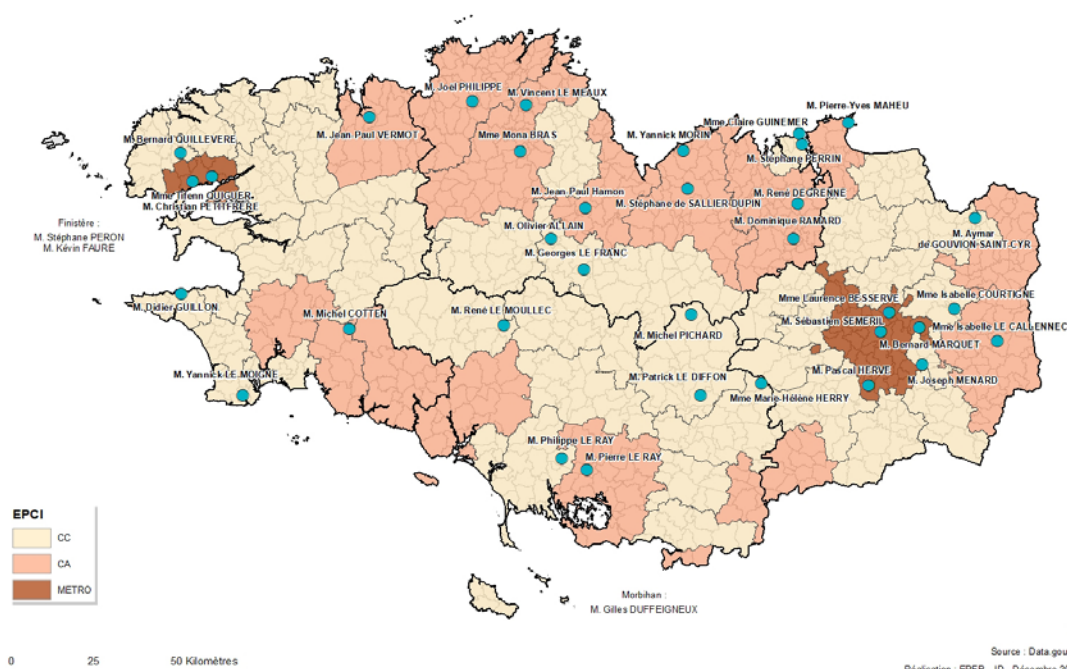
4^e vice-président : **René Le Moullec**
> Roi Morvan Communauté

7^e vice-présidente : **Tifenn Quiguer**
> Brest Métropole

12^e vice-président : **Michel Cotten**
> Concarneau Cornouaille Agglomération

1^{er} vice-président : **Pierre-Yves Mahieu**
> Saint-Malo Agglomération

Administrateurs titulaires - Mandats locaux



Le bureau se réunit régulièrement pour :

- approuver les conventions opérationnelles,
- approuver les conventions de veille foncière,
- approuver les avenants à ces conventions dans le cadre du suivi des projets,
- approuver l'application dérogatoire du dispositif de minoration.

Le tableau ci-dessous retrace les éléments soumis aux débats de chacune des instances de l'année 2020.

Date	Instance	Ordre du jour
3 mars 2020	Bureau	<ul style="list-style-type: none">• 13 conventions opérationnelles approuvées• 9 avenants aux conventions opérationnelles adoptés• 3 résiliations de conventions opérationnelles• 2 avenants « Cœur de ville » adoptés• 1 prolongation de convention SRU
	Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">• Adoption du compte financier 2019• Participation de l'EPF Bretagne au capital de l'opérateur foncier régional• Adoption du budget rectificatif n° 1• Modification du règlement des marchés• Point sur l'avancement de la démarche de révision du PPI
9 juin 2020	Bureau	<ul style="list-style-type: none">• Présentation du rapport d'activité• 7 conventions opérationnelles adoptées• 3 avenants approuvés• 1 minoration dérogatoire acceptée• 4 avis donnés sur des préemptions
7 juillet 2020	Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">• Présentation du suivi d'activités et compte rendu• Covid-19 : note sur l'état d'urgence sanitaire et sortie de crise• Renouvellement des instances de l'EPF suite aux élections municipales• Adoption de partenariats• Point sur la démarche de révision du programme pluriannuel d'intervention
29 septembre 2020	Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">• Mise à jour de la composition du conseil d'administration• Désignation partielle des membres du bureau de l'EPF• Programme pluriannuel d'intervention – adoption de la V0• Conventions-cadres du PPI 2016-2020 – prolongation d'un an• Société foncière régionale – approbation des statuts et pacte d'associés• Approbation du lancement d'une déclaration d'utilité publique• Approbation de la convention entre l'Agence foncière de Loire-Atlantique et l'EPF Bretagne
13 octobre 2020	Bureau	<ul style="list-style-type: none">• 13 conventions opérationnelles approuvées• 12 avenants adoptés• 2 résiliations de conventions opérationnelles votées• 2 minorations dérogatoires acceptées
8 décembre 2020	Bureau	<ul style="list-style-type: none">• 19 conventions opérationnelles approuvées• 11 avenants adoptés• 1 résiliation de convention opérationnelle• 4 avenants « Cœur de ville » adoptés• 1 avis sur une préemption
	Conseil d'administration	<ul style="list-style-type: none">• Adoption du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF Bretagne• Adoption du budget rectificatif 2020 n° 2• Adoption du budget initial 2021 (TSE 2021 – autorisation d'emplois 2021 et budget initial 2021)• Approbation du lancement de deux DUP• Adoption des conventions-cadres avec les départements des Côtes-d'Armor (22) et du Morbihan (56) dans le cadre du dispositif SRU• Adoption de la convention régionale « Petites villes de demain »• Approbation de la Charte de déontologie de l'EPF• Approbation des cartographies des risques budgétaires et comptables de l'EPF

GOVERNANCE FINANCIÈRE

Au cours de l'année 2020, l'exécution budgétaire liée à l'activité de l'Établissement public foncier de Bretagne a été marquée par plusieurs éléments :

- la crise sanitaire avec une succession de confinements et déconfinements ;
- la mise en place tardive de certains exécutifs dans les collectivités ;
- la confirmation de l'aspect cyclique de l'activité en montant (acquisition-cession) ;
- l'adoption du PPI 2021-2025 ;
- l'adoption de deux budgets rectificatifs : le premier pour prendre en compte notamment la participation de l'EPF à l'opérateur régional BreizhCité, et le second pour adapter le niveau de recettes et de dépenses aux aléas de gestion amplifiés par la crise sanitaire.

► Pour les recettes :

Avec un pourcentage d'exécution de 107 %, les encaissements 2020 sont supérieurs aux prévisions budgétaires et s'élèvent à 33,4 M€, soit + 8,2 % par rapport à 2019. Cela s'explique en partie par la perception de recette en toute fin d'année 2020, alors qu'elle était initialement prévue en début d'année 2021.

► Pour les dépenses :

De manière générale, les dépenses prévisionnelles ont été exécutées à hauteur de 92,1 % en autorisations d'engagement (AE) et 78,4 % en crédits de paiement (CP). Ce taux de réalisation s'explique principalement par :

- la non-réalisation d'un recrutement budgété et le maintien à temps réduit de quelques collaborateurs pour l'enveloppe « personnel » ;
- les difficultés rencontrées dans le cadre de la crise sanitaire (confinement et mise en place tardive de certains exécutifs) qui ont ralenti ou remis en question certains projets pour l'enveloppe « fonctionnement ».

Tableau d'exécution des recettes

RECETTES	Budget 2020	Exécution 2020	% exécution	Exécution 2019	Évolution 2020/2019
Recettes globalisées	30 708 300 €	32 638 093 €	106,3 %	30 559 703 €	6,8 %
Subvention pour charges de service public					
Autres financements de l'État					
Fiscalité affectée (TSE)	15 740 000 €	15 957 260 €	101,3 %	19 727 204 €	- 19,1 %
Autres financements publics					
Recettes propres	14 968 300 €	16 680 833 €	111,4 %	10 832 499 €	54,0 %
Recettes fléchées	534 200 €	801 431 €	150,0 %	347 620 €	130,5 %
Financements de l'État fléchés	99 200 €	378 506 €	381,6 %	150 800 €	151,0 %
Autres financements publics fléchés	435 000 €	422 500 €	97,1 %	196 427 €	115,1 %
Recettes propres fléchées		425 €		393 €	
TOTAL DES RECETTES	31 242 500 €	33 439 524 €	107,0 %	30 907 323 €	8,2 %

► L'actif

Les immobilisations

L'actif immobilisé net s'élève à 1,117 M€, contre 477 000 € en 2019, et représente 0,7 % du total de l'actif au bilan.

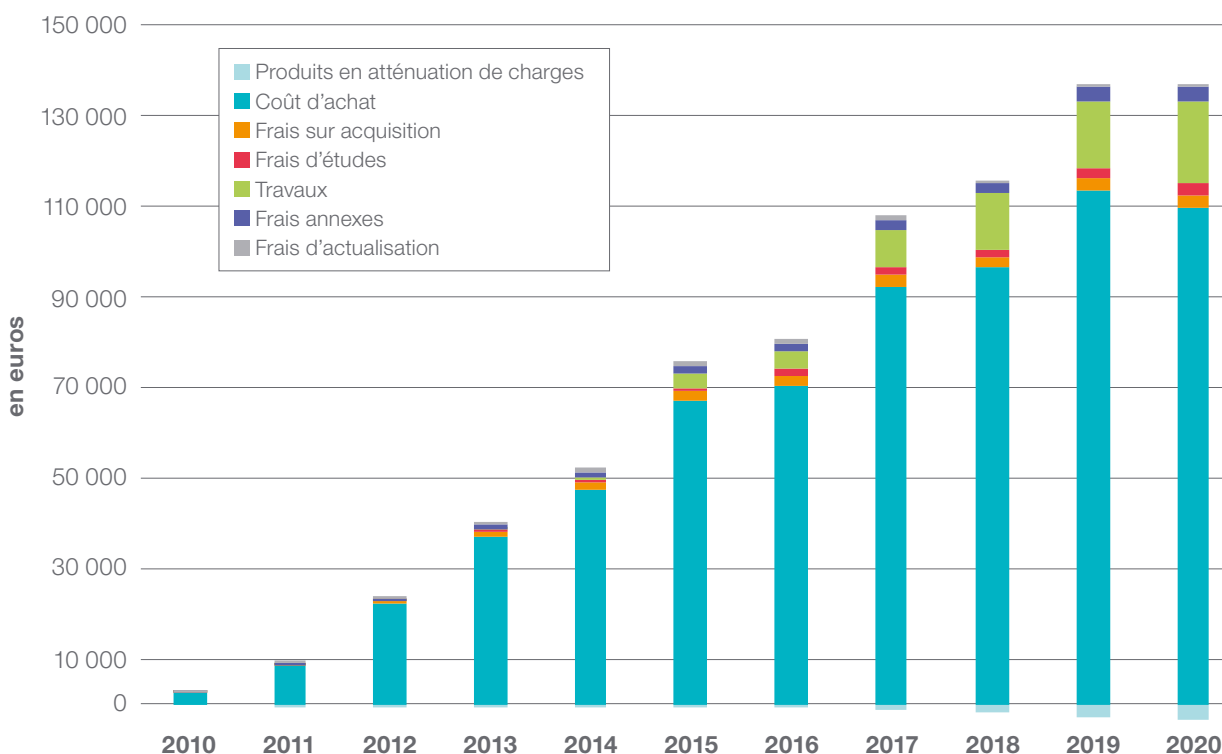
► Le stock

L'actif de l'EPF est largement représenté par son stock foncier dont la part nette s'élève à 77,03 %.

Fin 2020, le stock brut s'élève à 133,34 M€, contre 134,1 M€ en 2019, soit une baisse de 0,76 M€.

Le graphique ci-dessous présente l'évolution et la composition du stock depuis 2010.

L'évolution du stock brut par nature



On constate que le stock « coût d'achat » conserve sa part prépondérante à 85 %, et que la part des frais d'études (diagnostics techniques, maîtrise d'œuvre et BET...) et des travaux confirme sa croissance, celle-ci évoluant de 6 % à 15 % entre 2016 et 2020.

La décomposition du stock foncier reste relativement stable par rapport à l'exercice précédent.

Des provisions pour minoration sont constatées à la date de réalisation des travaux sur les opérations

concernées depuis fin 2017. Cela permet de suivre le stock brut (avant prise en compte de la minoration foncière) et le stock net (diminué de la perte de valeur liée à la future minoration du prix de cession).

La dépréciation de stock sera reprise au moment de la revente des fonciers minorés.

Au 31 décembre 2020, ces provisions pour minoration s'élèvent à 7,46 M€, soit un stock net de 125,87 M€.

► Les créances et charges constatées d'avance

Ces postes sont valorisés à 5,64 M€ et aucune dotation ni reprise pour dépréciation de créance n'a été constatée sur l'exercice.

► Le passif

Les capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent à 160,3 M€ et sont composés des résultats comptables des exercices antérieurs et du bénéfice comptable 2020. Ils représentent 98 % du passif, ce pourcentage restant stable par rapport à 2019.

Les dettes financières

La dette contractée début 2010, dont l'échéance était initialement prévue en 2020, a été intégralement remboursée par anticipation sur 2019.

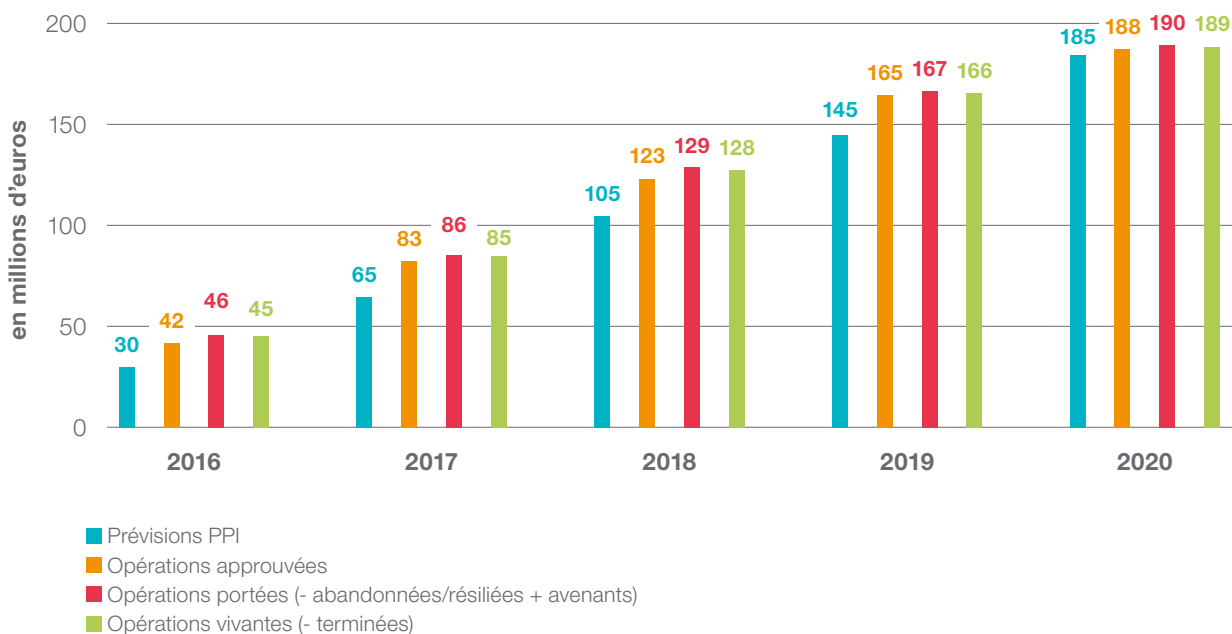
Parmi les autres dettes financières, figurent les dépôts de garantie perçus pour les biens occupés.

Les dettes non financières

Les dettes non financières s'élèvent à 3,07 M€. Elles comprennent les factures non parvenues (provision pour frais de notaire et acquisitions signées fin 2020) et les avances perçues dans le cadre de futures cessions foncières.

Les engagements provisionnels pris par l'EPF au travers des conventions opérationnelles restent en progression, conformément aux engagements pris à l'occasion de la validation du PPI.

Montants cumulés d'action foncière conventionnés



ORGANIGRAMME



► Nouveaux arrivants

En juin 2020, **Andy Cadiot** a rejoint l'équipe en charge des travaux, en remplacement de Guillaume Rivoallon. Ce remplacement a permis au service Travaux de continuer à répondre aux nombreuses sollicitations de l'année 2020.



Cahier d'opérations

4



ÉTUDIER AVANT D'AGIR

CHAUVIGNÉ (35)

Étude de faisabilité réhabilitation

LA DEMANDE / Avec le soutien de l'EPF Bretagne et du Département d'Ille-et-Vilaine, Chauvigné a lancé en décembre 2019 une étude pré-opérationnelle visant à réfléchir au renouvellement urbain de deux îlots du centre-bourg. L'objectif est de rationaliser l'utilisation du foncier et de résoudre la vacance, notamment à travers la création de logements en réhabilitation ou en reconstruction. Ainsi, l'étude a permis de vérifier la faisabilité technique, architecturale et financière de l'aménagement d'une cantine scolaire dans un ancien restaurant et la réhabilitation en logements d'une ancienne boucherie et d'une maison d'habitation.

L'INTERVENTION DE L'EPF / En décembre 2019, l'ensemble immobilier de 800 m² a été préempté par l'EPF sur demande de la collectivité de Chauvigné. Le rez-de-chaussée de l'ancien restaurant et sa salle de réception seraient destinés à accueillir une garderie et une cantine scolaire ; 1 ou 2 logements pourraient aussi être créés à l'étage du restaurant et/ou dans l'ancienne boucherie.



Réhabilitation d'un ancien restaurant.

En outre, 2 logements temporaires pour accueillir des personnes en difficulté (un neuf et un en réhabilitation) seraient créés dans l'habitation.

Les résultats de l'étude en cours permettront de préciser ces éléments et éventuellement d'envisager un périmètre d'opération plus large.

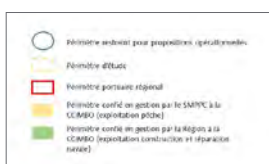
CONCARNEAU (29)

Foncier portuaire

LA DEMANDE / Bien que l'implantation récente de l'entreprise de course au large FG MerConcept (François Gabart) donne une nouvelle attractivité au port de Concarneau, il s'avère nécessaire de se réinterroger sur les aménagements et la vocation de ce secteur et de ses abords. Dans cette optique, la Région Bretagne a engagé une étude afin de parvenir à une vision prospective du site portuaire, intégrant les enjeux de développement économique et d'organisation urbaine.

L'INTERVENTION DE L'EPF / L'EPF Bretagne a accompagné cette étude au cours de l'année 2020. Celle-ci a pour objectif de donner une vision claire du potentiel de reconversion et de

développement des espaces et du foncier en particulier. Elle vise notamment à réfléchir aux orientations pour renforcer la dynamique économique de ce secteur et assurer sa complémentarité avec les espaces urbains.



LANDERNEAU (29)

Bois Noir : études pré-opérationnelles et de faisabilité

LA DEMANDE / Situé à l'entrée ouest de la ville de Landerneau, le Bois Noir est une zone d'activités industrielles et artisanales, constituée en partie de bâtiments aujourd'hui en friche. Voici plusieurs années, la municipalité a identifié ce site comme un secteur prioritaire de renouvellement urbain. L'orientation d'aménagement et de programmation qu'elle a définie sur ce secteur porte sur un foncier de plus de 13 hectares. La commune y ambitionne la création d'un quartier mixte commerces/logements qui constituerait l'entrée ouest du centre-ville.



Sondages et études pour anticiper les coûts de déconstruction et dépollution d'un ancien site industriel.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Sur les parcelles que portera l'EPF Bretagne, sont prévues l'implantation de 430 logements, la création d'une partie dédiée au développement économique et la construction d'une nouvelle gendarmerie.

Deux séries de sondages pollution ont été engagées en 2020 afin de préciser les coûts de déconstruction/dépollution, qui seront très importants sur ce site.

QUÉBRIAC (22)

Définir une stratégie puis agir

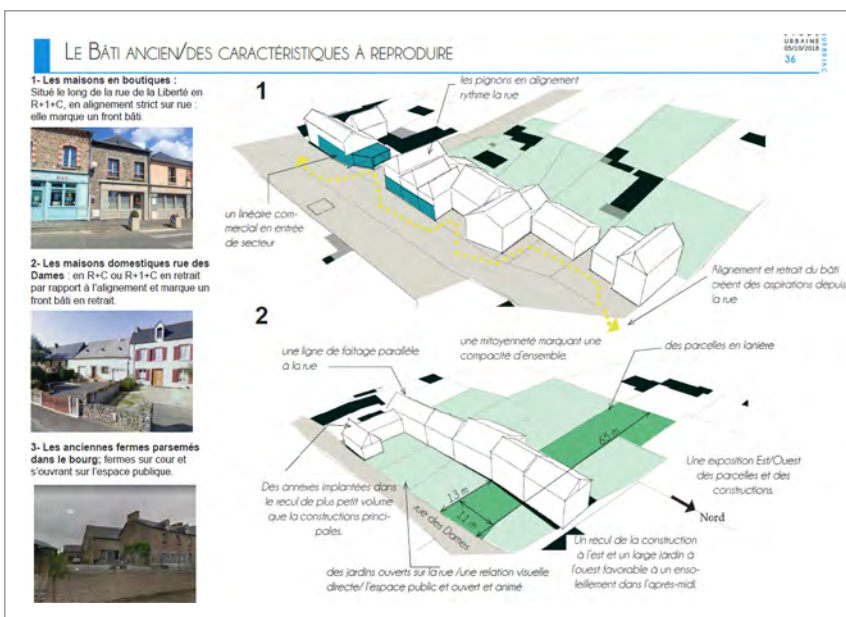
LA DEMANDE / En 2019, la commune de Québriac, située dans la communauté de communes Bretagne romantique, a été lauréate de l'appel à candidatures « Dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux », au titre du cycle « études ».

L'INTERVENTION DE L'EPF / Cet accompagnement par l'EPF et ses partenaires a permis à la collectivité d'engager une étude de faisabilité et de programmation sur un îlot à l'est du centre-bourg, composé de fonds de jardin et de parcelles densifiables.

L'étude a intégré une démarche participative (quatre ateliers et une réunion publique) afin d'associer les habitants à la définition du projet. Elle a permis de définir un scénario de restructuration de l'îlot intégrant production de lots libres pour maisons individuelles,

création de logements locatifs sociaux et aménagement d'espace public. Un aménagement paysager devrait notamment être réalisé en cœur d'îlot.

Tout début 2021, l'EPF Bretagne a ensuite conclu une convention opérationnelle avec la commune de Québriac et s'est porté acquéreur d'un premier bien bâti situé dans le périmètre. Les négociations doivent s'engager prochainement à l'échelle de l'îlot.



HENNEBONT (56)

Action Cœur de ville

LA DEMANDE / Lauréate de l'appel à candidatures « Dynamisme des centres-villes et bourgs ruraux » 2019, la commune d'Hennebont a pour objectif de « transfigurer son cœur de ville » en valorisant notamment son patrimoine historique au service de son développement futur.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Pour cela, et dans le cadre de l'appel à candidatures, la municipalité a bénéficié du soutien de l'EPF pour lancer en 2020 une étude visant à définir un projet global de revitalisation de son centre-ville et réfléchir, grâce à une large concertation avec la population, aux actions à mener sur un certain nombre de sites stratégiques.

Quatre phases sont programmées dans le cadre de cette étude :

- prise en compte et synthèse des études déjà réalisées, et mise à jour le cas échéant
- réalisation d'un diagnostic partagé et définition des enjeux
- projet et programme de revitalisation
- déclinaison du projet et réalisation de fiches actions détaillées sur la planification et le montage juridique et financier

L'année 2020 aura permis de mener le diagnostic partagé et d'engager les premières propositions qui seront affinées courant 2021.



RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

LES CHAMPS-GÉRAUX (22)

Agir sur DIA

LA DEMANDE / Commune rurale de Dinan Agglomération, Les Champs-Géraux a reçu en septembre 2020 une déclaration d'intention d'aliéner portant sur un ensemble foncier de 1 606 m² abritant d'anciens bâtiments d'activités autrefois à usage de stockage de produits agricoles et phytosanitaires.

La municipalité envisage sur le secteur la construction neuve de 7 logements dont au moins 2 logements sociaux, permettant ainsi de diversifier l'offre existante sur son territoire. Le CAUE 22 et le bailleur social Neotoa sont également partenaires de l'opération.

L'INTERVENTION DE L'EPF / La commune des Champs-Géraux a sollicité l'EPF Bretagne pour préempter le bien mais aussi négocier et acquérir le foncier mutable situé à proximité. La réalisation des travaux de démolition, désamiantage et dépollution du site a ensuite été engagée.



Intervention de l'EPF pour la préemption d'un bien.



SAUZON (56)

Développer l'offre de logements dans les îles

LA DEMANDE / Très touristique, la commune de Sauzon rencontre de grandes difficultés pour conserver des résidents principaux et des activités à l'année. En effet, les résidences secondaires représentent environ 60 % du parc. La rareté du foncier à urbaniser ainsi que le coût élevé de l'immobilier rendent très difficile l'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes ménages.

Dans ce contexte, la collectivité a eu l'opportunité d'acquérir un terrain nu de 4 330 m² enserré dans le tissu urbain, lui permettant de créer un nouveau programme de logements.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Une convention opérationnelle a été conclue en 2020 avec l'EPF Bretagne qui a acquis les parcelles correspondantes. Ces parcelles auront vocation à accueillir 9 logements minimum dont 2 locatifs sociaux. Les élus souhaitent intégrer des clauses anti-spéculatives à la revente des logements pour une maîtrise des prix dans la durée.

PLOGONNEC (29)

Préserver le patrimoine et développer une offre de logements sociaux

LA DEMANDE / Depuis plusieurs années, la commune de Plogonnect connaît un développement éclaté autour des hameaux et villages qui la composent. La collectivité a aujourd'hui pour ambition de requalifier et densifier certains espaces du centre-bourg, et de créer de nouveaux liens entre eux. Elle souhaite notamment renforcer l'habitat dense et groupé en locatif, pour limiter l'étalement urbain et dynamiser le cœur du bourg en accueillant de nouveaux habitants.

En 2017, une maison d'habitation et son hangar situés sur un terrain de 2 000 m² environ ont été mis en vente en centre-bourg. Face à la menace que présentait la structure du logement (présence de nombreuses fissures en façade), la commune a dû prendre un arrêté de péril avant de solliciter l'EPF pour acquérir le bien.

Le projet prévoit une démolition-reconstruction de l'ensemble des bâtiments pour permettre à Finistère Habitat de créer 8 logements locatifs sociaux de type T2-T3 qui seront en partie destinés aux seniors et/ou personnes en situation de handicap.

La parcelle étant située dans le périmètre de protection des monuments historiques, la façade sera reconstruite quasiment à l'identique.

L'INTERVENTION DE L'EPF /

La commune a sollicité l'EPF Bretagne pour mener les travaux de démolition de l'ensemble des bâtis et le traitement d'une mitoyenneté complexe. Le dispositif de minoration foncière participera à la réalisation de cette opération déficitaire.



Démolition de bâtis en centre-bourg.

ÉRÉAC (22)

Intervention sur site menaçant ruine

LA DEMANDE / La commune d'Éréac se situe au centre d'un triangle constitué par Broons, Merdrignac et Collinée, dans le département des Côtes-d'Armor. Au sein de son centre-bourg se trouve un ancien restaurant à l'état de ruine, abandonné depuis plus de sept ans.

Au regard de l'emplacement stratégique du bien, la collectivité a souhaité s'en porter acquéreur pour y développer une nouvelle offre de logements sociaux.



L'INTERVENTION DE L'EPF / La municipalité d'Éréac a sollicité l'EPF Bretagne pour l'accompagner dans cette opération. En parfaite cohérence avec les critères d'intervention du PPI, ce projet s'avérait stratégique pour redynamiser le centre-bourg.

PLOUASNE (22)

Démembrement de propriété



LA DEMANDE / Malgré de nombreux atouts – notamment l'attrait du bâti ancien en campagne –, la commune de Plouasne est confrontée à la présence de nombreux biens vacants sur son territoire : dans son centre-bourg se trouve ainsi un ancien restaurant récemment fermé.

Le bâtiment est considéré comme stratégique par la municipalité pour la réimplantation d'une activité similaire ; des porteurs de projet ont déjà été identifiés et ont fait part de leur intérêt pour rouvrir un restaurant dans ces murs au printemps 2020.

L'INTERVENTION DE L'EPF / La municipalité de Plouasne a mobilisé l'EPF pour acquérir le bien. Des travaux de remise en état du restaurant étant nécessaires, l'acquisition a été réalisée en démembrement de propriété. La commune, propriétaire de l'usufruit, a ainsi pu réhabiliter le local commercial qu'elle loue dans un premier temps aux porteurs de projet. Les étages du bâtiment existant accueilleront des logements locatifs.

Accompagnée par le CAUE 22, l'ADAC 22, la CCI, l'EPF Bretagne et Dinan Agglomération, cette opération partenariale a permis de donner une nouvelle vie à une friche en plein centre-bourg.

LANNION (22)

Action Cœur de ville



LA DEMANDE / Dans le cadre du déménagement, à la rentrée 2020, du collège Charles Le Goffic, la Ville de Lannion a sollicité l'EPF pour acquérir l'ancien site du collège situé sur la colline de Penn Ar Stang. La collectivité envisage en effet d'y créer un nouvel éco-quartier ambitieux.

Ce projet étant inscrit dans le programme « Action Cœur de ville », un conventionnement avec Action Logement est envisagé pour accompagner certaines réhabilitations et opérations neuves (LLS, accession à la propriété privée et sociale, etc.).

L'INTERVENTION DE L'EPF / En 2018-2019, la faisabilité urbaine, architecturale et financière de ce projet a fait l'objet d'une étude accompagnée par l'État, la Région, Lannion-Trégor Communauté et l'EPF Bretagne. Ce dernier avait la charge de l'estimation des montants de travaux de démolition, dépollution et désamiantage.

En 2020, une convention opérationnelle a donc été conclue avec l'EPF pour acquérir le bien et mener les travaux de déconstruction.

Le projet prévoit la réhabilitation d'une grande partie des bâtiments existants dont l'image moderniste marque profondément le paysage urbain de Lannion. Des démolitions ciblées vont permettre de réaliser une coulée verte centrale s'appuyant sur la topographie marquée du site pour désenclaver et mettre en valeur le quartier.

Cette opération d'envergure permettra la construction de 119 logements, dont 45 locatifs sociaux, et de locaux d'activités.

L'EPF Bretagne contribuera également de manière conséquente à la faisabilité financière de l'opération « Action Cœur de ville » par la mise en œuvre de son dispositif de minoration. Au vu du coût prévisionnel des travaux à mener par l'Établissement, le montant de minoration est estimé aujourd'hui à plus de 1 M€.

PONTIVY (56)

Cœur de ville

LA DEMANDE / Suite au déménagement de l'ensemble de ses services administratifs et médicaux sur le site de Kério en 2012, le centre hospitalier du Centre Bretagne (CHCB) avait souhaité se séparer de ses anciens locaux situés en cœur de ville. Une partie du bâti, composée de bâtiments à caractère patrimonial, a déjà fait l'objet d'une cession à Pontivy Communauté afin qu'elle y installe ses services administratifs.

La commune de Pontivy, associée à la communauté de communes, l'ARS et le CHCB, a ensuite mené une étude urbaine sur un périmètre élargi d'environ 8,7 hectares.

L'ancien hôpital se situe majoritairement en secteur inondable, ce qui exclut la possibilité d'y implanter des logements.



L'INTERVENTION DE L'EPF / En 2017, l'EPF Bretagne a été mobilisé pour le portage foncier de l'emprise, au titre de la prévention des risques naturels. Les opérations de déconstruction des bâtiments ont permis la mise à nu d'une bonne partie des emprises.

En décembre 2020, l'EPF a revendu une partie de l'emprise démolie à Pontivy Communauté pour lui permettre de réaliser les travaux d'aménagement du parking, conformément au projet d'ensemble visant à créer un poumon vert dans le cadre du dispositif « Action Cœur de ville ».

PRÉVENIR LES RISQUES

LORIENT (56)

PPRT

LA DEMANDE / Le 27 décembre 2017, le préfet du Morbihan signait un arrêté préfectoral portant approbation du plan de prévention des risques technologiques (PPRT) autour de l'entreprise Dépôt pétrolier de Lorient (classée Seveso seuil haut), implantée sur le port de Lorient.

Ce PPRT prévoit :

- 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 et ainsi diminuer le risque pour les personnes ;
- un volet foncier consistant en l'acquisition des biens bâtis situés dans la zone où le risque est le plus élevé, lorsque les mesures alternatives ne sont pas souhaitées par les propriétaires ou n'ont pas permis de rendre ce risque acceptable. Ces biens peuvent faire l'objet d'une expropriation ou d'une acquisition suite à délaissement à l'initiative du propriétaire.

C'est la Ville de Lorient qui a été désignée par l'État pour mener les procédures foncières et comme destinataire des délaissements que les propriétaires souhaiteraient mettre en œuvre. Elle a alors sollicité l'EPF pour l'accompagner dans cette procédure.



L'INTERVENTION DE L'EPF / L'Établissement mènera ainsi, pour le compte de la Ville, les négociations des biens inscrits dans le périmètre à risque, les procédures d'acquisition à l'amiable ou par voie d'expropriation, ainsi que la réponse aux éventuels droits de délaissement. Il sera également chargé de déconstruire les biens bâtis afin de rétrocéder les terrains nus à la collectivité.

En 2020, deux entreprises concernées ont déjà fait valoir leur droit de délaissement. L'EPF Bretagne a mené les procédures pour acquérir ces deux emprises.

JUGON-LES-LACS (22)

Conjuguer trame verte et bleue et PPRI



LA DEMANDE / Afin de préserver son environnement paysager et répondre aux contraintes d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), la commune de Jugon-les-Lacs a mobilisé les services de l'EPF Bretagne pour l'acquisition d'un vaste espace naturel d'environ 13 hectares classé comme zone naturelle d'expansion de crues, caractérisé par la présence de zones humides. Cet espace est dans sa majeure partie propriété d'un groupement forestier qui y a planté une peupleraie. Une telle exploitation éloigne cette zone de son utilité d'origine (drainages...) au détriment de ses qualités environnementales et de régulation.

L'INTERVENTION DE L'EPF / En 2020, des travaux de démolition d'un ancien garage situé dans la zone naturelle de Jugon-les-Lacs ont permis de rendre accessible un ouvrage hydraulique de régulation endommagé appartenant au Département des Côtes-d'Armor. Le bien est en portage et en différé de jouissance.

La commune, avec ses partenaires, a engagé une réflexion d'ensemble sur le devenir du site.

QUIBERON (56)

Partenariat avec le Conservatoire du littoral



LA DEMANDE / Le Conservatoire du littoral a sollicité l'EPF Bretagne pour qu'il se porte acquéreur, par le biais d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), d'un foncier de près de 37 hectares correspondant à deux sites naturels distincts : le premier au lieu-dit Kerniscob et le second au lieu-dit Marais du Parco, sur la commune de Quiberon. Ces deux sites, liés par un réseau hydraulique, présentent un grand intérêt écologique.

Le site de Kerniscob est en effet en partie inclus dans le périmètre d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), ainsi que dans celui d'un site classé, et en totalité concerné par un périmètre Natura 2000. Le marais du Parco, quant à lui, est inclus dans le périmètre de la ZNIEFF « Marais de Quiberon-Rohu ».

L'INTERVENTION DE L'EPF / Le Conservatoire du littoral et l'Établissement public foncier de Bretagne ont convenu de s'associer pour engager une politique foncière visant à faciliter la réalisation de ces projets, et permettant d'assurer la protection et l'aménagement de ces sites remarquables.

Les premières acquisitions ont débuté en 2020, 3 actes ont été signés cette année.

Une procédure de biens présumés sans maître a été lancée avec la commune de Quiberon, portant sur 12 comptes de propriétés dont les propriétaires sont inconnus.

DÉCONSTRUIRE ET DÉPOLLUER

LAMBALLE (22)

Développement d'un projet en site contraint



Désamiantage, curage et déconstruction d'un ancien garage.

LA DEMANDE / Suite à l'achat fin 2019 d'un ancien garage sur la ville de Lamballe, des travaux de dépollution étaient nécessaires. La particularité de ce site résidait dans la présence d'une pollution importante des sols aux hydrocarbures.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Les travaux menés par l'EPF étaient destinés à désamianter, curer et déconstruire l'ensemble des bâtiments sur site, représentant 4 415 m² de plancher. Démarrés en avril 2020, ils se sont achevés en septembre 2020.

La présence de cette pollution a imposé une précaution accrue lors de la déconstruction afin d'en éviter la dispersion, d'autant que le chantier se trouvait à proximité immédiate du Gouessant, la rivière qui traverse Lamballe. Cette pollution fera l'objet d'un traitement en 2021, postérieurement aux travaux de déconstruction.

L'opération s'inscrit dans le projet de redynamisation du quartier rive gauche de Lamballe visant à renouveler une offre de logements : 26 logements sont prévus sur cette emprise de 1,3 hectare.

PEUMERIT (29)

Déconstruction d'une maison et ses annexes

LA DEMANDE / La commune de Peumerit souhaitait disposer d'un terrain prêt à être aménagé.

L'INTERVENTION DE L'EPF / En octobre 2015, l'EPF Bretagne a acquis le site d'une ancienne maison, puis, à la demande de la collectivité, a procédé à la déconstruction du bâtiment principal et de ses annexes. Les travaux se sont déroulés d'octobre à novembre 2020.

Sur la parcelle est prévue la réalisation de 8 logements dont 3 locatifs sociaux.



Déconstruire pour réaliser de nouveaux logements.

REDON (35)

Ancienne usine en reconversion

LA DEMANDE / La Ville de Redon était engagée dans une démarche de restructuration de son quartier de la gare, notamment dans le cadre de la création du nouveau pôle d'échange multimodal, inauguré en septembre 2018. Dès 2012, elle a contractualisé avec l'EPF Bretagne pour l'acquisition d'un ensemble de bâtiments à vocation industrielle situé sur le secteur.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Après une longue phase de négociation, l'Établissement est devenu propriétaire du site en février 2019, puis a été mandaté pour mener les travaux de déconstruction des bâtiments.

Le site, composé de 2 bâtiments frigorifiques représentant 12 600 m² de surface de plancher, était en

mauvais état puisque quelques années plus tôt, un incendie avait entraîné une destruction partielle des bâtiments.

Le chantier s'est déroulé de novembre 2019 à août 2020. Il n'a été que peu impacté par la crise sanitaire, l'entreprise ayant rapidement proposé à l'EPF des moyens de respecter les protocoles imposés. Une solution technique innovante de concassage des bétons et de rachat de ceux-ci par l'entreprise a permis à l'Établissement de réaliser de substantielles économies financières pour le projet.

Pour finir, un chantier de dépollution du sol sera mené en 2021, permettant ainsi à la commune de Redon de réaliser sur le site un projet d'ensemble immobilier à vocation mixte logement/tertiaire.



Pilotage des travaux de déconstruction et dépollution d'une ancienne usine.



LE FAOUËT (56)

Désamiantage d'une maison en cœur de bourg

LA DEMANDE / Depuis 2013, la commune du Faouët (56) bénéficie d'une convention opérationnelle avec l'EPF portant sur un ensemble foncier dit « Le château », comprenant 3 maisons en très mauvais état implantées sur un foncier de 10 800 m² en cœur de ville. Elle souhaitait y réaliser un projet de logements destinés à l'accueil de seniors.

L'INTERVENTION DE L'EPF / L'EPF a donc été mandaté pour réaliser les travaux de déconstruction de deux de ces maisons. Les travaux de désamiantage et déconstruction se sont déroulés de février à septembre 2020, en pleine pandémie.

La complexité du chantier consistait dans la déconstruction d'une maison partiellement écroulée en front de rue, mitoyenne d'une maison très fragile, à conserver. Les techniques déployées ont heureusement permis de sauvegarder la seconde habitation, conformément aux préconisations de l'Architecte des Bâtiments de France.



Déconstruction de maisons mitoyennes.

CÉDER À UN BAILLEUR SOCIAL



SERVON-SUR-VILAINE (35)

Acquisition d'une emprise foncière

LA DEMANDE / La commune de Servon-sur-Vilaine souhaite densifier son centre-bourg tout en assurant la mixité sociale de son offre de logements. Elle a ainsi envisagé la réalisation d'un programme de logements sociaux neufs sur la rue Charles-Brisou, située en centre-ville.

L'INTERVENTION DE L'EPF / Pour ce faire, la municipalité a fait appel à l'EPF Bretagne par le biais d'une convention opérationnelle d'action foncière signée le 25 octobre 2010.

La mise en œuvre du projet a notamment nécessité l'acquisition d'une emprise foncière qui abritait un ancien garage pour poids lourds.

L'EPF a réalisé la démolition du bâtiment et la dépollution du sol entre 2016 et 2020. En 2020, le site a été cédé au bailleur social Espacil Habitat qui réalisera un programme de 9 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI avec un pôle médical en rez-de-chaussée.

Conception / Réalisation : **EPICEUM** - Rédaction : Établissement public foncier de Bretagne
Photos : EPF sauf mention contraire

Les photos sur lesquelles les personnes ne portent pas de masque ont été prises avant la crise sanitaire.



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Depuis 2009, l'Établissement public foncier de Bretagne accompagne les collectivités bretonnes dans la conception et la mise en œuvre de leur stratégie foncière. Il a pour mission de les aider à mener leurs projets territoriaux, en constituant les réserves foncières de demain.

Pour nous contacter :

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE
72, boulevard Albert-1^{er}
CS90721 - 35207 Rennes cedex 2
Tél. : 02 99 86 79 90
Fax : 02 99 86 79 95
contact@epfbretagne.fr

Suivez nos actualités

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