

18/04/2024

Michel GUERNEVÉ,

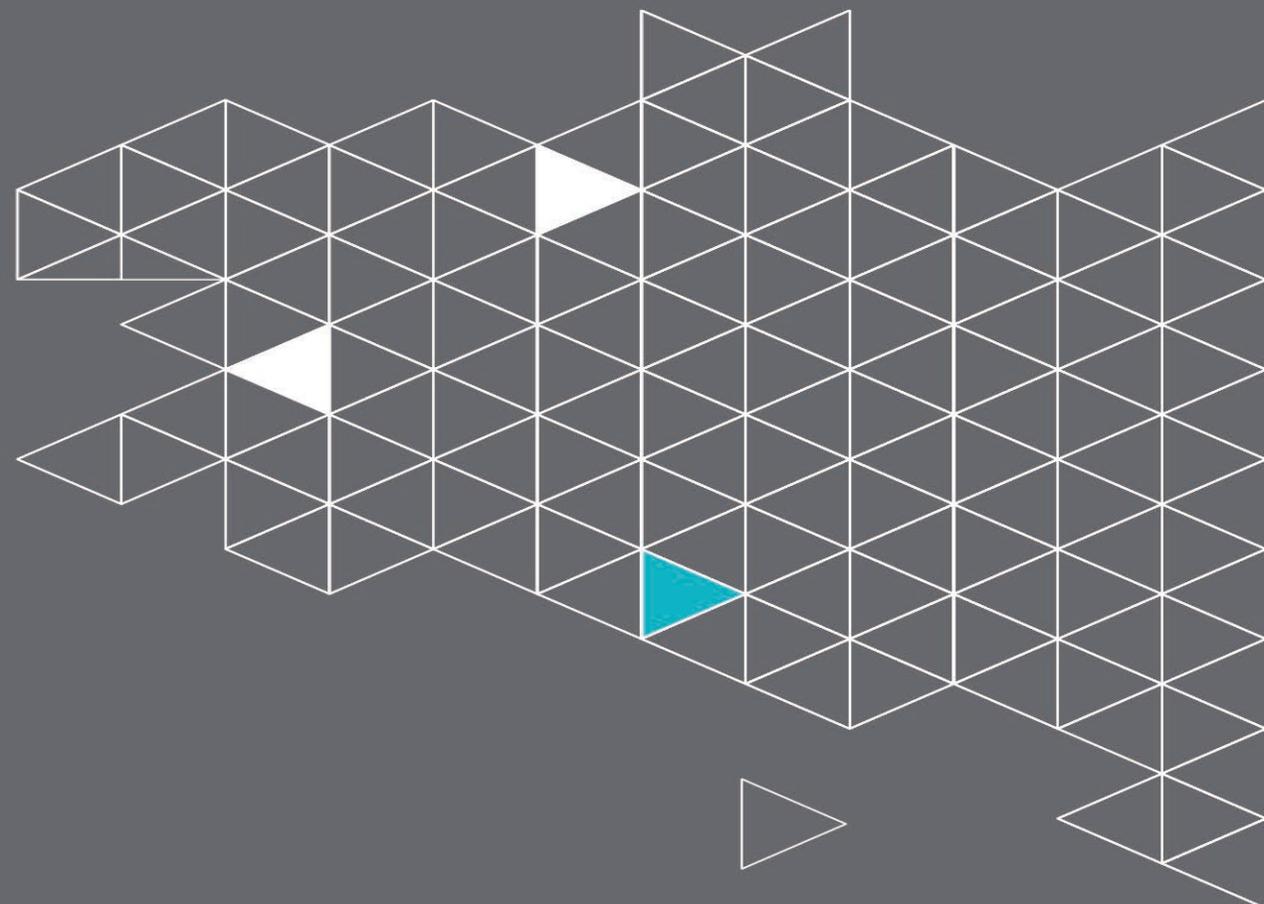
Maire de la commune de Locqueltas

Sandrine Patérour,

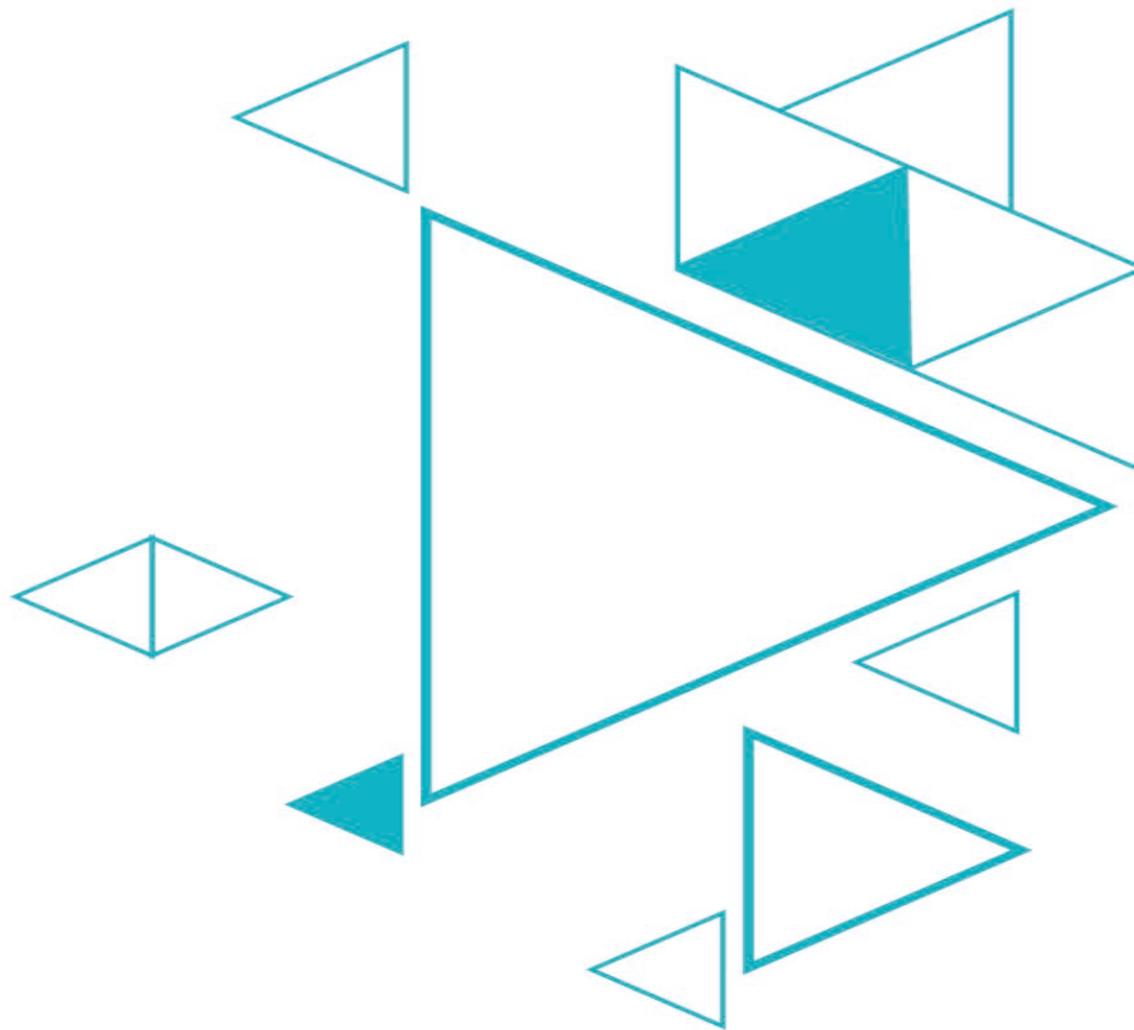
directrice stratégie-innovation de l'EPF Bretagne

Webinaire « *les différents outils de portage foncier au service d'une stratégie foncière* »

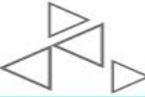
Présentation de l'EPF Bretagne et témoignage de la commune de Locqueltas (Morbihan)



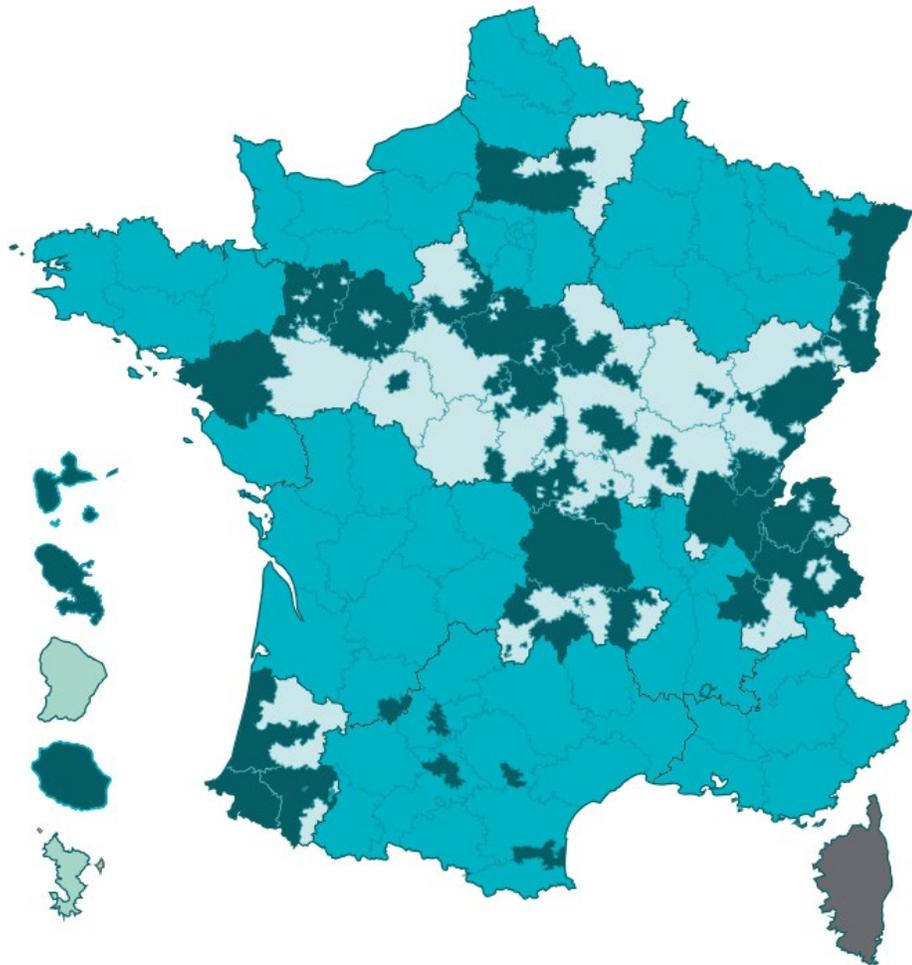
1. L'EPF Bretagne



L'EPF Bretagne : mission et gouvernance



Les EPF d'état



Mission : acquière le foncier nécessaire aux opérations de renouvellement urbain des collectivités locales

→ n'aménage pas – ne réhabilite pas

Critères d'intervention : déterminé dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) voté tous les 5 ans

→ Différents pour chaque EPF

→ EPF Bretagne concentré sur le renouvellement urbain

Gouvernance :

Un Conseil d'Administration (46 membres dont 42 élus des collectivités locales et 4 de l'Etat) : Approuve le PPI, vote le budget dont le montant TSE, approuve les expérimentations et les conventions cadre, donne délégation au Bureau pour les conventions opérationnelles dans le cadre du PPI

Un Bureau (12 membres) : approuve les conventions opérationnelles, CEVF, avenants...

Un des acteurs du foncier qui se concentre sur le RU :

↪ Foncier agricole : SAFER

↪ Espaces naturels : dpts, Conservatoire du Littoral

↪ Zones d'urbanisation en extension : PAF des EPCI

Quelques chiffres depuis 2010 jusqu'au 31/12/2023 :

749 conventions opérationnelles signées

1362 acquisitions / 415 cessions / 220 chantiers (sur 2015-2023 pour 37,4 M€)

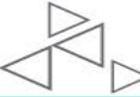
Le stock fluctue entre 200 et 300 ha

EPF d'Etat (périmètre de compétence)

EPFA d'Etat

EPF local (périmètre de compétence, EPCI et communes adhérents)

Office foncier de la collectivité territoriale de Corse



Une élaboration partenariale :

Entretiens internes / externes (questionnaire en ligne - 109 réponses)

Commissions thématiques : habitat / développement économique / centralités / transition écologique

Commissions territoriales : littoral et îles / agglomérations / villes moyennes / rural

+ groupe Gouvernance (synthèse des travaux et modèle économique)

Élaboration progressive : de sept. 2019 à sept. 2020

Intégration des orientations stratégiques de l'Etat (nationales et régionales) : pour le PPI 2021-2025 : 70% des montants conventionnés consacrés au logement, 4500 logements dans les acquisitions, 20 % de PLUS-PLAI dans les programmes de lgts, préemption en carence SRU, EPF partenaire majeur de la redynamisation des centralités (ACV/PVD), densité brute de 20 lgts/ha, assistance aux candidats au fonds friche, nature en ville, prévention des risques (techno/naturels), effet levier de la minoration foncière, accompagner les stratégies foncières des collectivités...

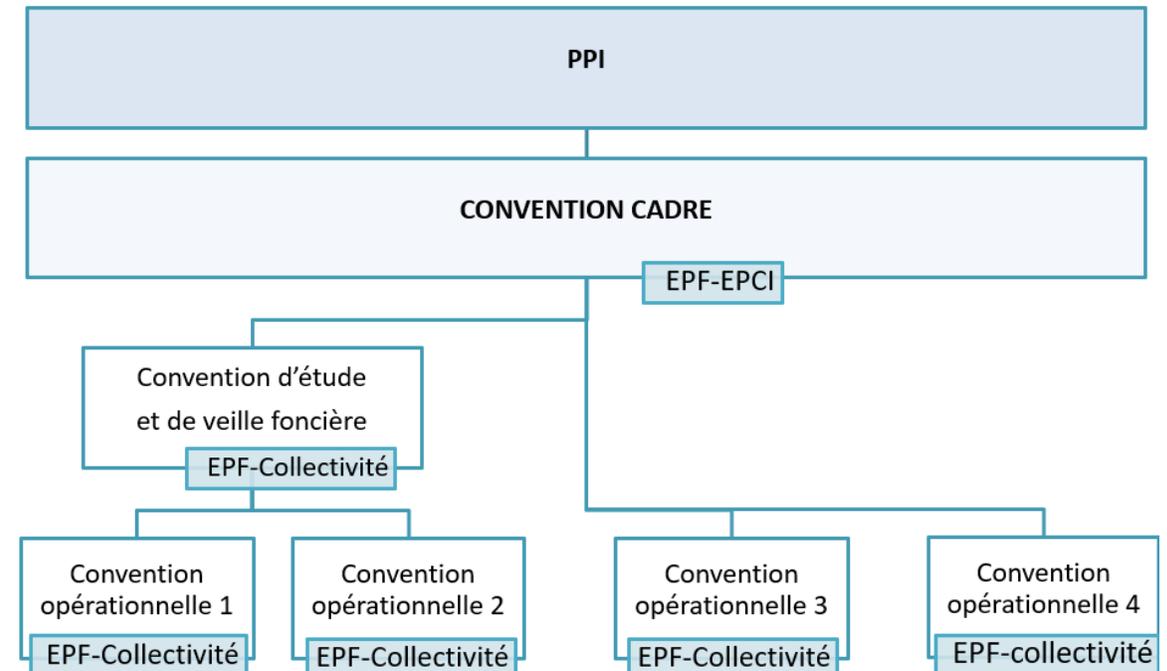


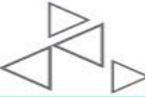
Un PPI répond à 3 questions :

Quelles priorités d'action ?

Quelles modalités d'intervention ?

Quel modèle économique ?





- Intervention en **habitat prioritaire** avec les critères suivants :
 - ❑ 20 logts / ha minimum (70 m² SdP de commerces/tertiaires/activité/équipement = 1 logement)
 - ❑ 20% de PLUS-PLAI minimum

dérogations possibles :

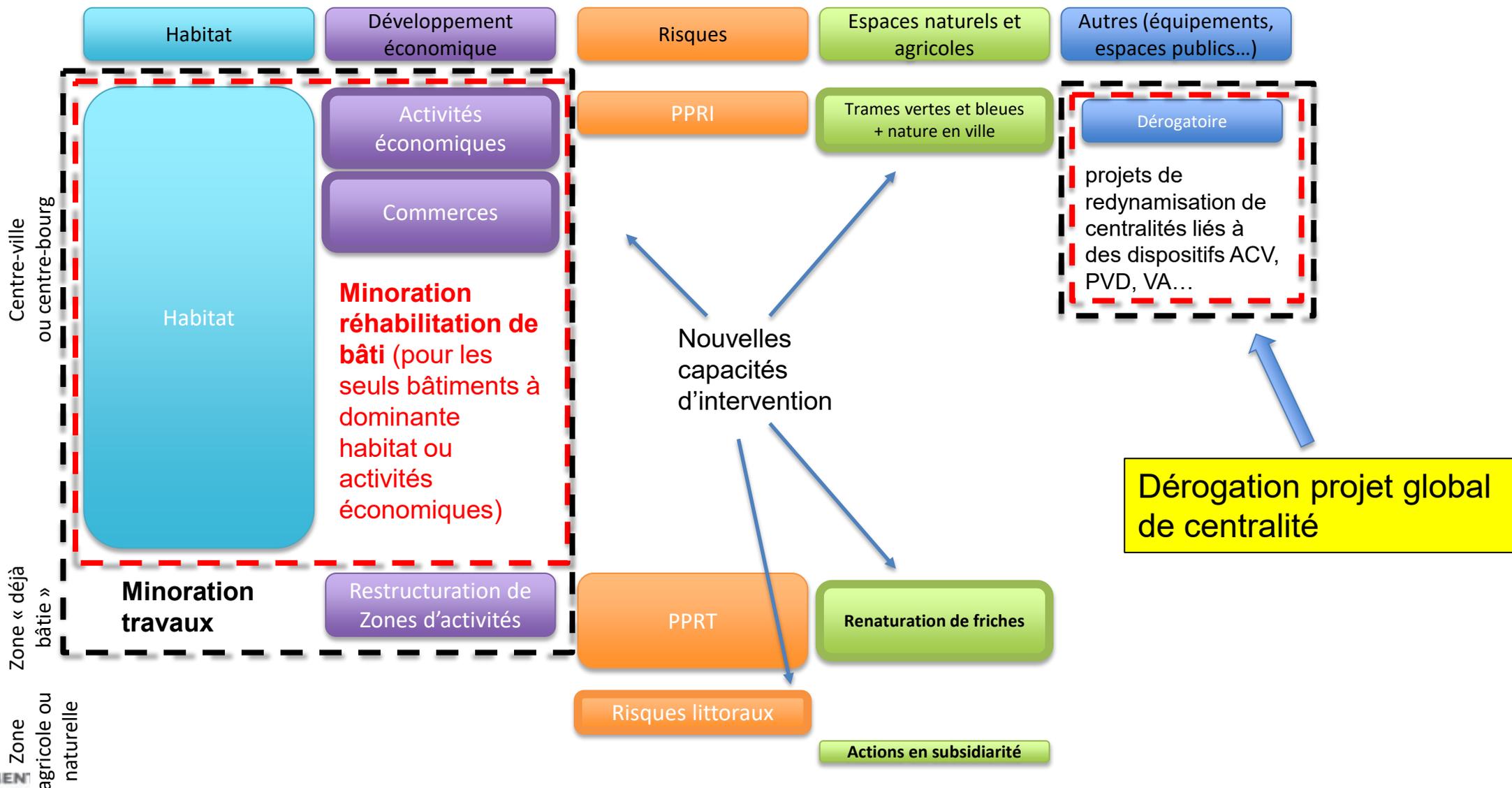
 - 30 à 40% de logements abordables minimum (30% si au moins 10% de PLUS-PLAI, 40 % sinon)
 - voire pas d'obligation si 5 logements ou moins + **difficulté à faire intervenir les bailleurs.**
- Opérations de **développement économique : commerces, densification de ZAE** (ds le périmètre de centralité commerciale pour les commerces).
- Accompagnement de projets de **nature en ville** et de **trames vertes et bleues** : en déclinaison de stratégies définies en amont.
- Lutte contre les risques (**PPRI / PPRT...**)
- Quelques possibilités limitées d'intervention en expérimentation / innovations sur des thématiques émergentes (habitat collectif dégradé, renaturation, ZAN...).

Dispositif de minoration foncière :

Minoration travaux (pour les opérations habitat, dév. éco, redynamisation des centralités) : l'EPF garde à sa charge jusqu'à 60% du coût des travaux de démolition / dépollution

Minoration réhabilitation (pour des opérations habitat ou dév. éco, redynamisation des centralités, hors restructuration de ZA) : diminution du prix de revient de 150€HT/m² de surface de plancher réhabilitée, pour les bâtiments à dominante habitat ou développement économique.

Le PPI 2021-2025 en synthèse



L'EPF dans le jeu d'acteurs

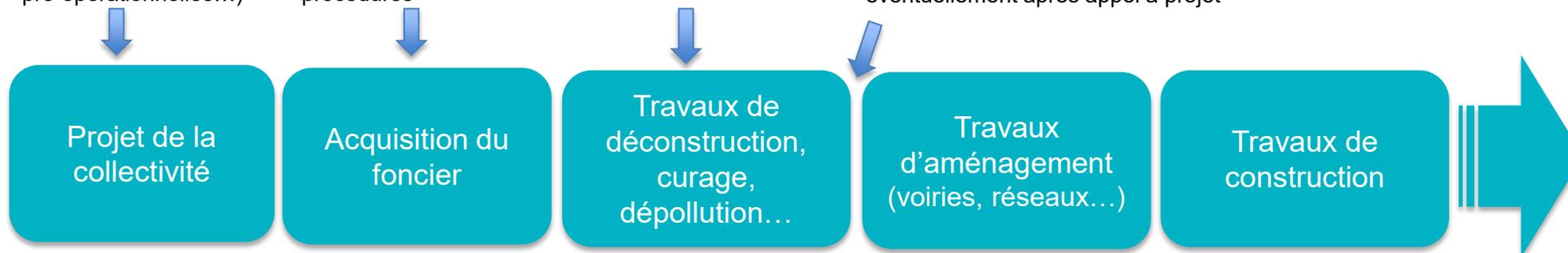


Chargés d'études : accompagnent les collectivités dans des études (référentiels fonciers, définition d'un projet urbain, études pré-opérationnelles...)

Opérateurs fonciers et juristes : évaluent, négocient et acquièrent le foncier : à l'amiable (85% des acquisitions) ou par procédures

Chargés de travaux et juristes : porter le foncier et le remettre en état par des travaux de démolition et dépollution

Opérateurs fonciers et chargés d'études : cèdent le foncier à un opérateur (aménageur, bailleur, promoteur, collectivité...) au plus tard 7 ans après la signature d'une convention avec la collectivité, éventuellement après appel à projet



accompagnement en ingénierie

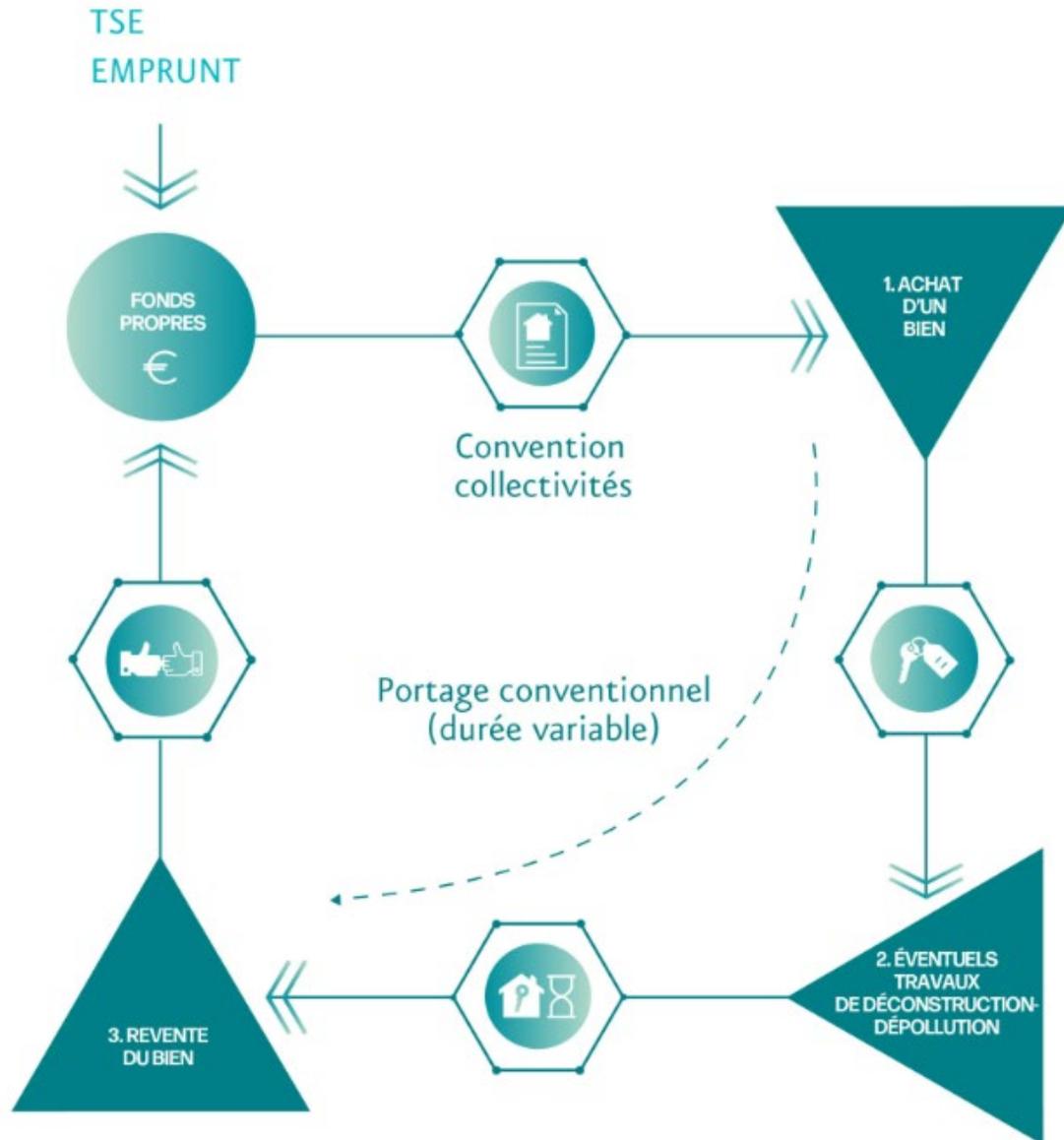
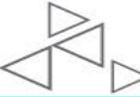


Durée de la convention :
7 ans

(sauf cas particuliers à 10 ans)

5 ans pour réaliser le projet

L'EPF Bretagne : modèle économique



Recettes 2023 : 27,7 M€ dont :

TSE : 7,2 M€

Financement Etat : 5,9 M€

Cessions : 12,5 M€

Subventions (dont **fonds verts**, dpts, EPCI, ADEME...)
+ pénalités SRU : 1,8 M€

(année un peu exceptionnelle) :

- Subvention fonds friches : 1 483 000 €
- Pénalités SRU : 119 500 €
- Subvention CD 35 : 142 500 €
- Complété par d'autres subventions plus petites d'autres collectivités (EPCI notamment)

Dépenses 2023 : 39,42 M€ dont :

Personnel ; 2,9 M€

Acquisition /travaux : 35,9 M€

Fonctionnement : 0,5 M€

Achat Matériel : 0,14 M€

Vie d'une opération : Lamballe ancien garage



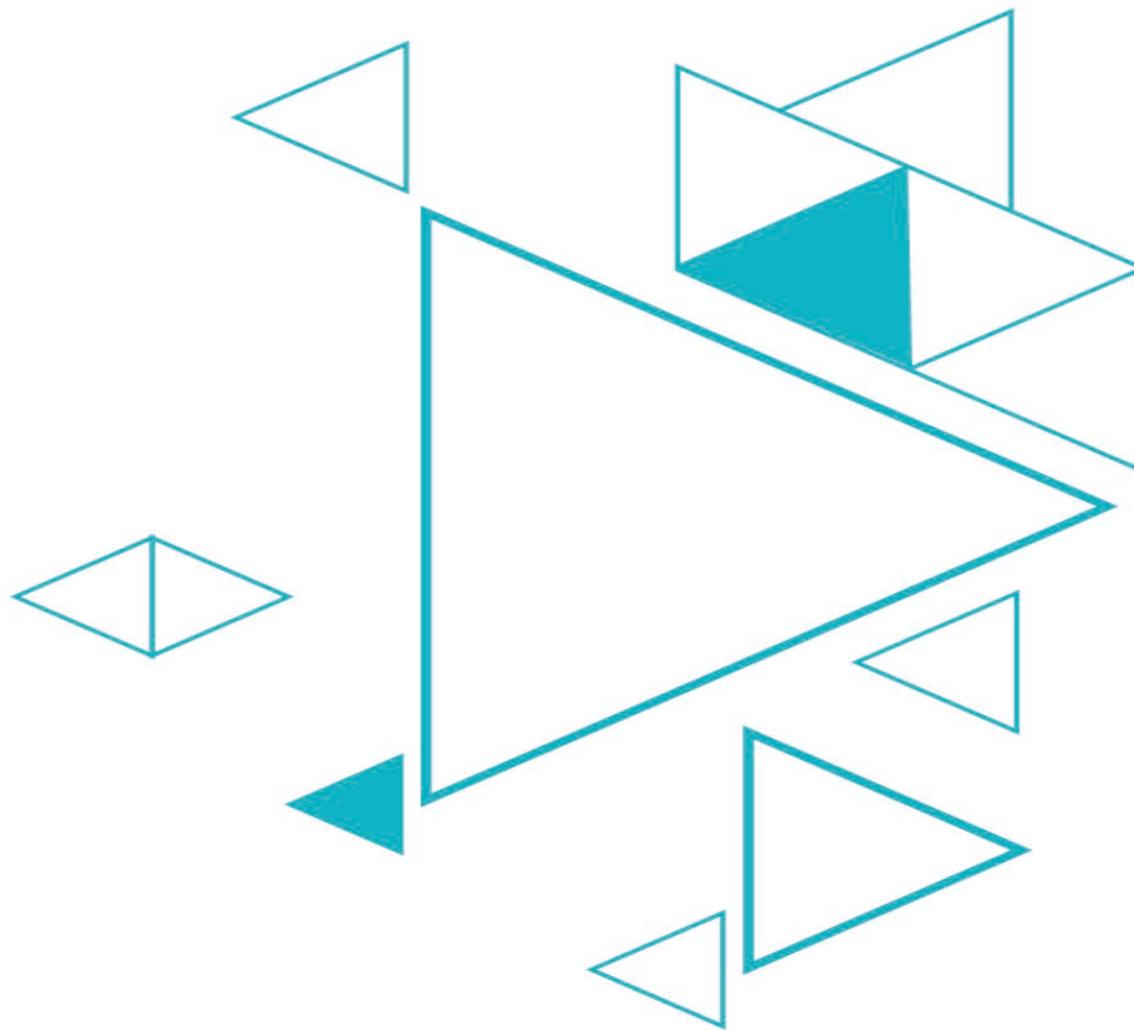
Conventionnement	
Durée de la convention du 2 mai 2018	7 ans
Critères à la convention	30 lgts/ha et 20 % de LLS
Dépenses	
Acquisition	Moins 10 000 € (suite participation à la réhabilitation des sols)
Travaux (dont diags et honoraires)	2 060 000 €
Autres frais (frais d'acte, impôts fonciers, surveillance de site...)	24 000 €
Recettes	
Subvention Fonds Friches	544 723 €
Subvention ADEME	600 000 €
Minoration travaux EPF	633 396 €
Projet	
Prix de revient foncier pour la collectivité	353 667 €
Projet effectif sur les 5492 m ² constructibles : 40 lgts + un local tertiaire	Densité effective : 72 lgts/ha Pourcentage effectif de LLS : 75 %
Prix de revient foncier pour la collectivité par logement créé :	8842 € TTC



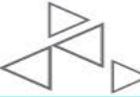
Projet : 40 logements locatifs sociaux



2. L'expérience de Locqueltas



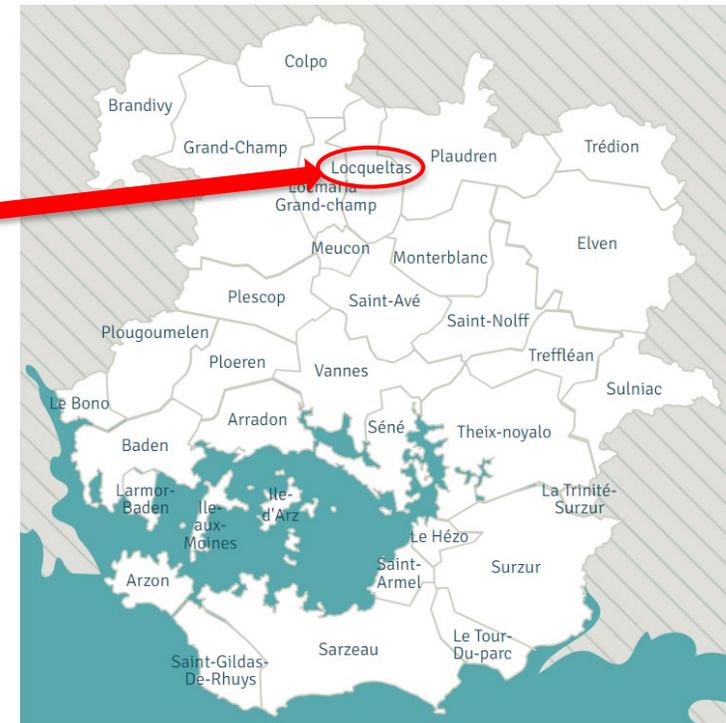
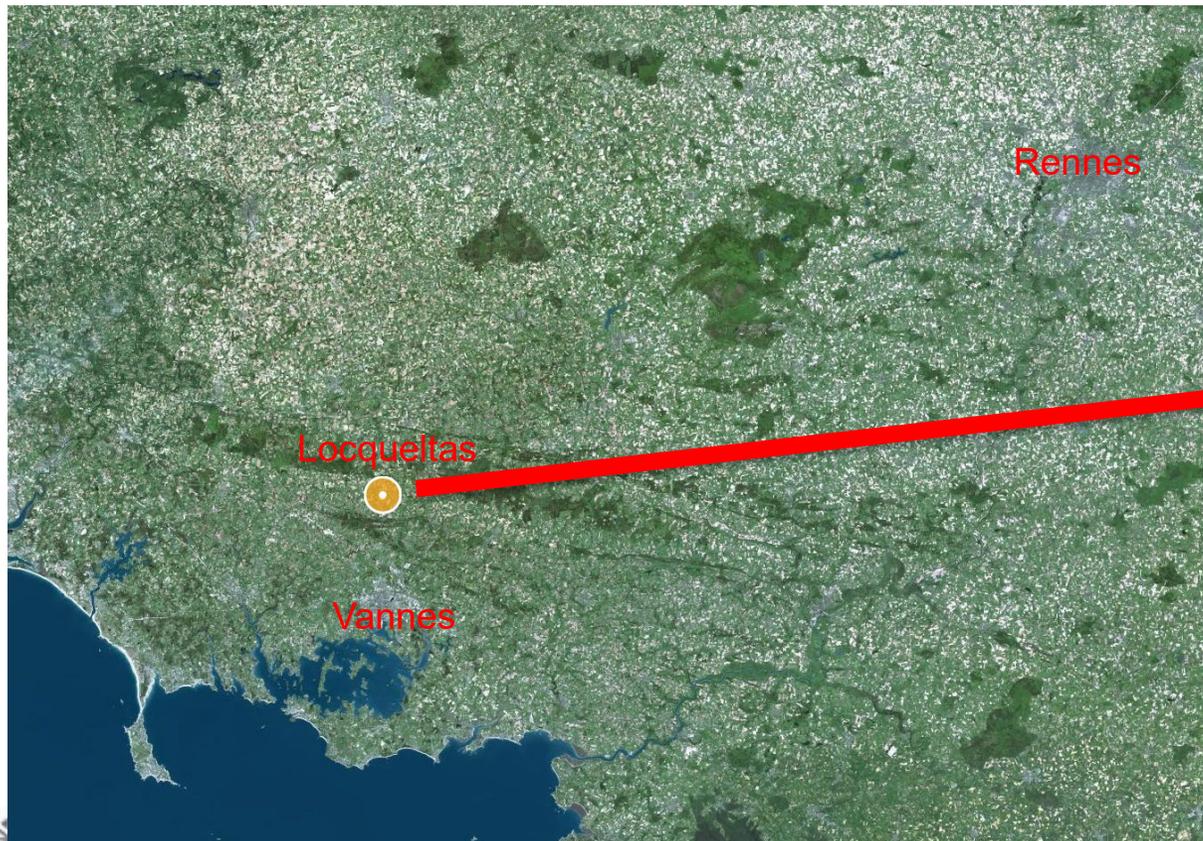
L'expérience de Locqueltas



Voir l'expérience en film (durée 5mn ici) :

<https://www.bruded.fr/videos-renouvellement-urbain-et-de-densification-de-centres-bourgs/>

Commune rétro-littorale du Morbihan, de 2000 habitants, dans la communauté d'agglomération de Vannes (170 000 habitants)



Sollicitation de l'EPF dès 2014



Sollicitation de l'EPF par la commune :

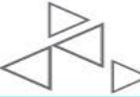
- contexte de marché très tendu, manque de logements sociaux (part en diminution), besoin de locaux pour groupement agriculteurs bio ;
- opportunité d'acquisitions dont pour l'EPF : ancien couvent, maisons en vente...

Maisons à vendre



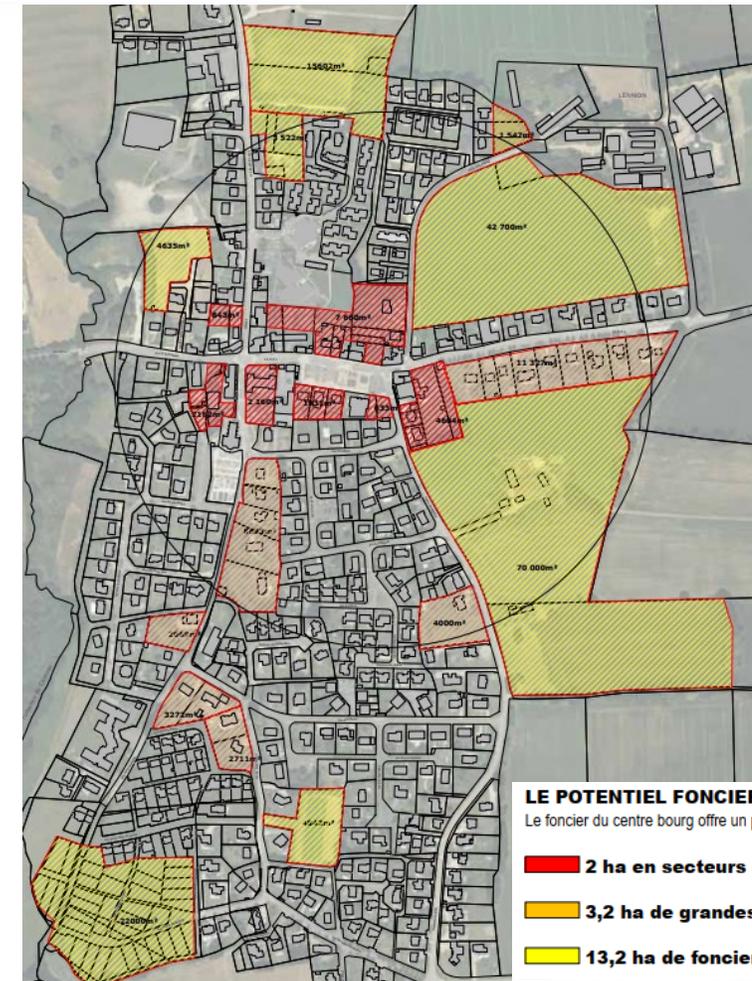
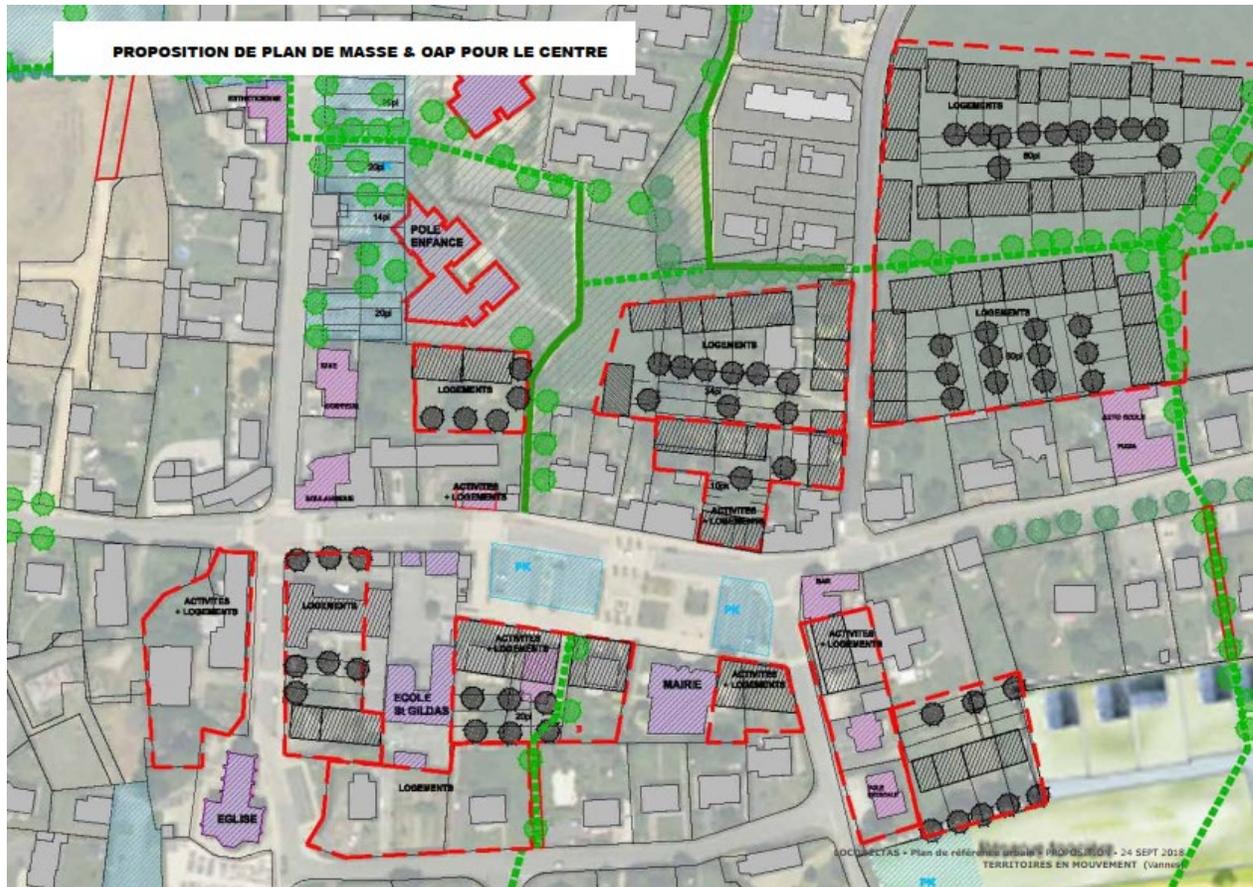
ancien couvent





2015 : étude CAUE.

2017-2018 : accompagnement EPF cahier des charges, consultation, suivi du « plan de référence » (réalisation par Territoires En Mouvement)



Parallèlement : mobilisation du prestataire de l'EPF, Ginger-Burgeap (diagnostics pollution et estimation des coûts de déconstruction)



Convention opérationnelle « ancien couvent » signée le 09/10/2020

- Engagements : densité 20 lgts/ha, 20% LLS minimum (projet 6 logements + 1 TAB + locaux GAB56).
- Montant plafond d'action foncière : 300k€ (dont 120k€ acquisition, 150k€ travaux)



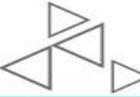
PROJET

Acquisition du 28/10/2021:

- nue-propriété EPF pour 199 999 €
- usufruit commune pour 1€



Travaux EPF et projet



Désamiantage, curage, revalorisation des matériaux sous maîtrise d'ouvrage EPF (maîtrise d'œuvre : AD Ingé) pour 82 000 € HT. Livraison : juin 2022 (environ 5 semaines)



Projet ancien couvent :

Cession à venir EPF à Morbihan Habitat du terrain pour 5 LLS en neuf pour **1€**.

Cession à venir EPF à Morbihan Habitat d'une partie du bâti pour 6 LLS en réhabilitation (surface réhabilitée = 494 m²) pour **30 000 € HT (31 650 € TTC)**

Cession du reste à la commune qui a déjà réalisé des bureaux loués à une coopérative de produits bio, pour **133 152,40 (soit 154 972,45 TTC)**



prix de revient HT:	286 765,74 €
minoration travaux:	- 49 512,44 €
minoration réhabilitation:	-74 100,00 €
prix de cession HT:	163 153,30 €
TVA	23 470,14 €
prix de cession TTC:	186 623,44 €

Il faut retirer les 33 001 € HT de la cession à Morbihan Habitat

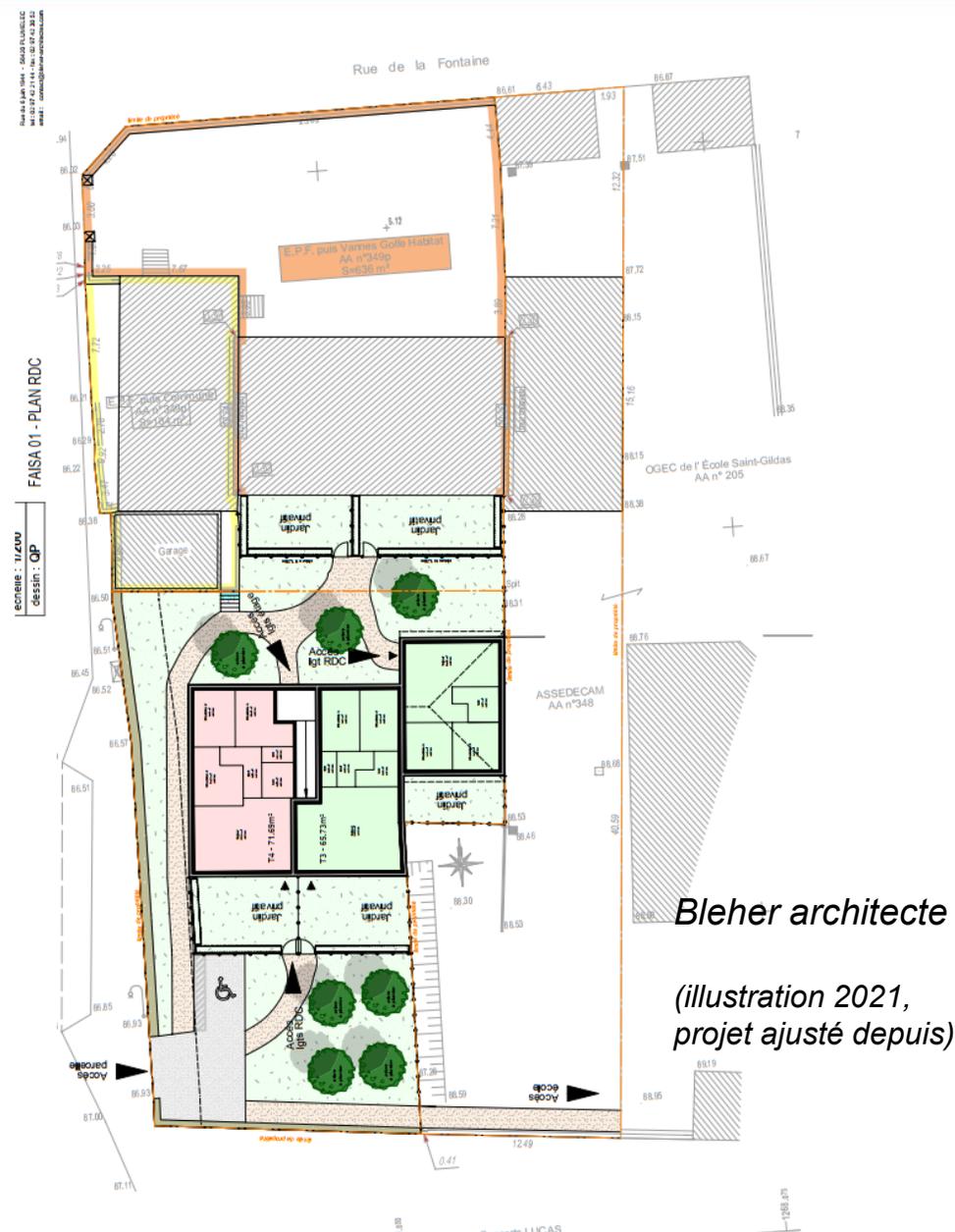
Projet en sortie de portage : Morbihan Habitat + commune (rdc du bâtiment existant)



Aile Ouest : locaux communaux pour l'association GAB56 (groupement des producteurs bio du Morbihan)

Aile centrale : 6 logements PLUS-PLAI (4 T2, 2 T3), réalisés par Morbihan Habitat

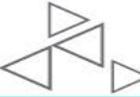
Densification du terrain au sud : 5 logements PLUS-PLAI (2 T2, 2 T3, 1 T4) réalisés par Morbihan Habitat



Bleher architecte

(illustration 2021, projet ajusté depuis)

Précisions sur le projet Morbihan Habitat

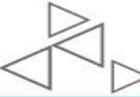


Réhabilitation lourde (reprise planchers bétons) Cout construction en acquisition/amélioration = 1755 €/m² SHAB

Prix de revient TTC = 133K€/logement

Calendrier : APD sur 2023, DCE : 1^{er} Trim. 2024 + consultation et lancement en septembre 2024





Préemption le 17/10/2014 pour 58 000 € (parcelle de 80m²) d'une maison patrimoniale.

Revente à la commune le 26/03/2019 pour TTC 64 277 €.

Réalisation par la commune d'un commerce (fleuriste) au RDC et d'un logement à l'étage).





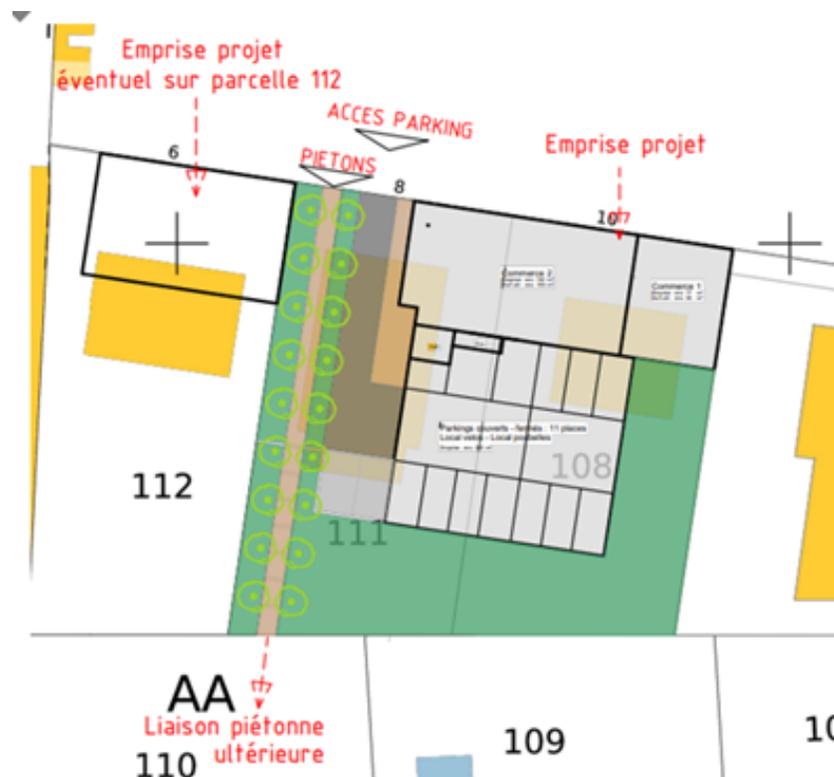
Parcelle de 601m² avec maison d'habitation années 70 en vente, jouxtant la mairie et une parcelle communale de 652 m² occupée par supérette en location

Opération mixte commerce-logements avec un phasage pour permettre le maintien de la superette puis son transfert à terme.

Etude capacitaire : cellules commerciales en RDC (230 m²) + 10 logements locatifs sociaux (T2-T3) en PLUS-PLAI + parking de 11 places.

Etude plus globale de reconfiguration de l'îlot à mener (opportunités foncières de moyen terme).

Acq du 30/11/2022 à 270 000 €. Démolition à venir.



- Axe piéton Nord Sud
- Axe commun à une futur opération/112
- **Minimiser les parkings VL en extérieur**
- Front commun/décalée Mairie
- Commerces en façade

Merci pour votre attention

