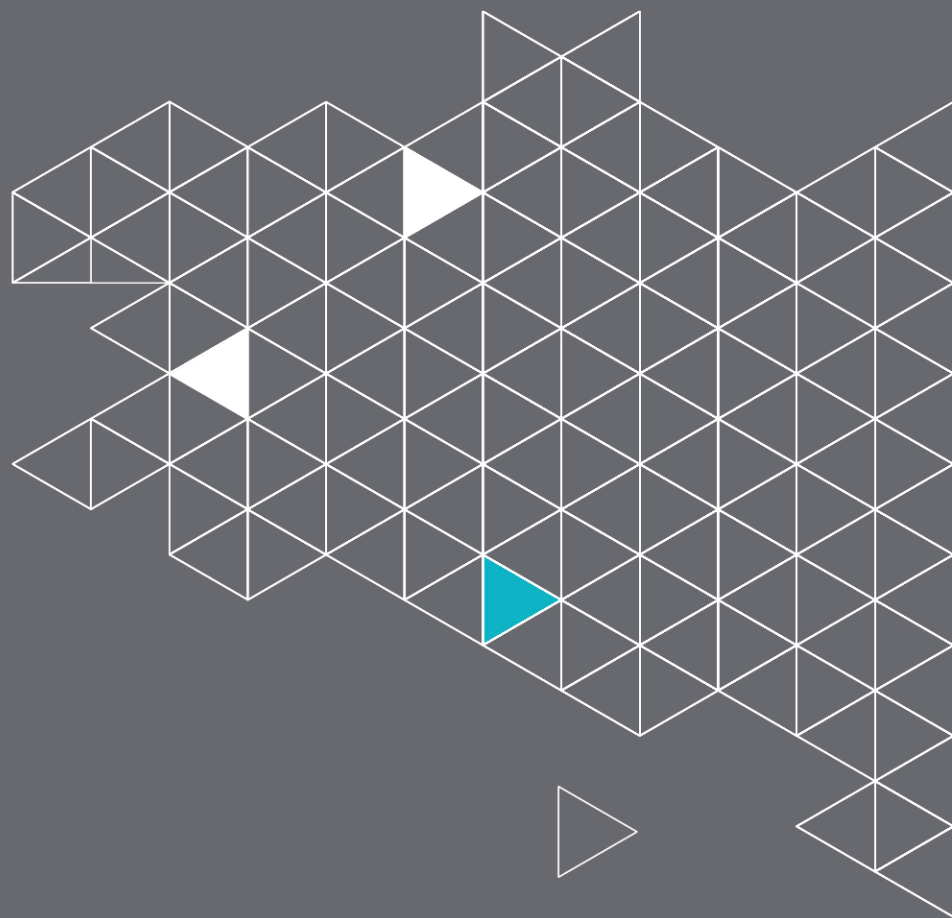


Préparation révision du Programme Pluriannuel d'Intervention

Réunion départementale Côtes
d'Armor

Le 17 septembre 2019

La Meaugon

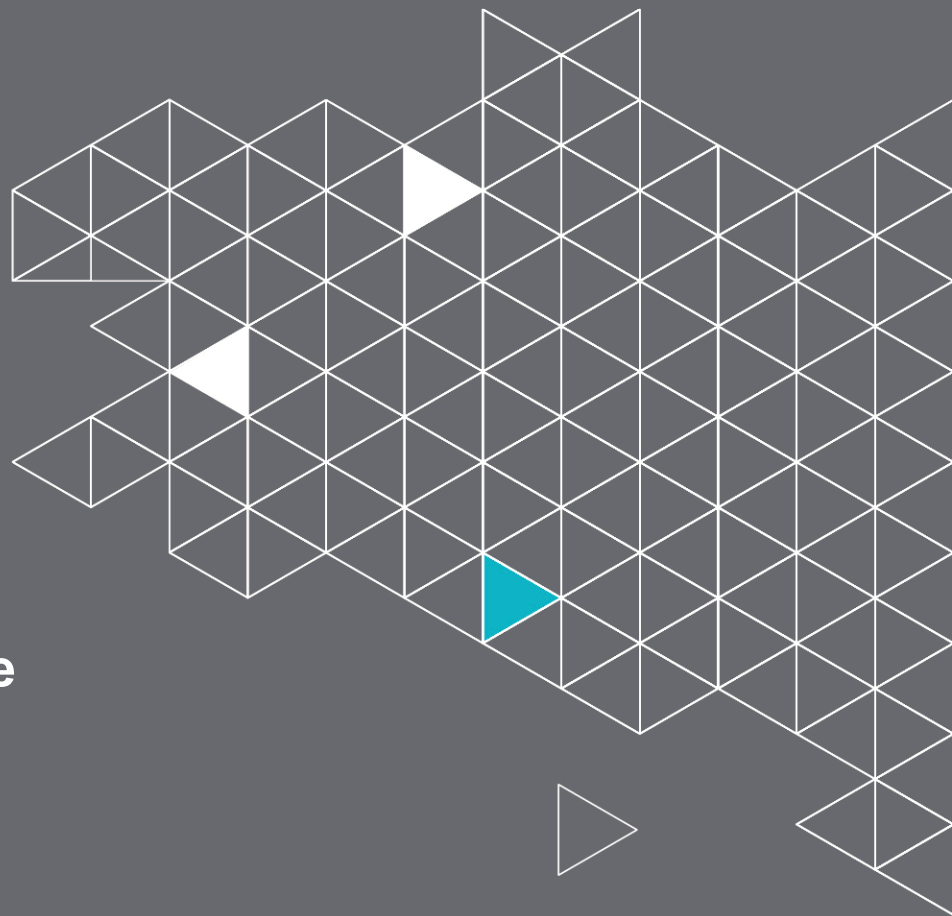


Ouverture par
A. Bothorel, représentant l'AMF
et D. Ramard, Président de l'EPF

1. Qu'est ce que l'EPF ... et
pourquoi un PPI ?

2. Notre action sur votre territoire

3. Ouverture pour discussions



1. Qu'est ce que l'EPF ... et pourquoi un PPI ?





- ▶ Création de l'EPF Bretagne : 8 juin 2009.

- ▶ Il s'agit d'un des 10 EPF d'Etat existants en France dont les objectifs sont définis par le code de l'urbanisme :
 - Aider les collectivités à mettre en place des **stratégies foncières** afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain

 - Pour contribuer prioritairement à la **réalisation de logements, notamment sociaux** ; au **développement économique**, à la **lutte contre les risques**, à la **préservation des espaces naturels et agricoles**

 - **Réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières** dans le cadre de projets conduits par des personnes publiques et réaliser toutes actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieurs (au sens de l'art L 300-1 CU) des biens acquis



▶ PPI n°1 2010 – 2015

▶ PPI n°2 2016 – 2020



Un document obligatoire **d'une durée maximale de 5 ans**,

qui formalise les **enjeux fonciers des territoires bretons**,
précise les **stratégies et modalités d'intervention** de l'EPF
ainsi que ses **moyens d'action**.

▶ Vers un PPI n°3 2021 - 2025

Un PPI en révision



Approbation du PPI 2021-2025

2019

2020

Juillet Août Sept. Oct. Nov. Dec. Janvier Février Mars Avril Mai Juin Juillet Août Sept. Octobre Nov.

Élections municipales

Renouvellement des élus intercommunaux du CA

BILAN DU PPI 2016 - 2020

RÉUNIONS THÉMATIQUES sur les grandes orientations et modalités d'interventions

SYNTHÈSE et FINALISATION du PPI

CONSULTATION des collectivités et des partenaires

GRUPE GOUVERNANCE ET TRAVAIL INTERNE
Synthèse, travail sur les ressources et le modèle économique de l'EPF

QUATRE RÉUNIONS départementales

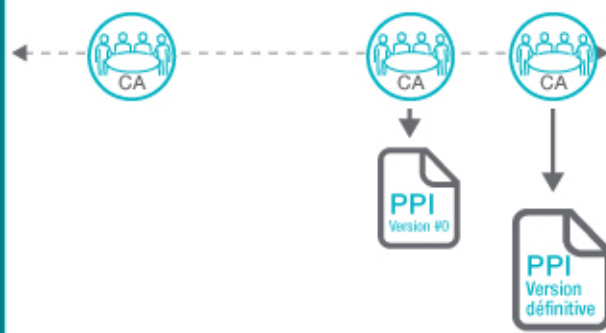
- 22
- 29
- 35
- 56

HABITAT Réunions à Brest

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE Réunions à Dinan

TRANSITION ÉCOLOGIQUE Réunions à Montauban de Bretagne

CENTRALITÉS Réunions à Pontivy



Réaliser un bilan de l'action de l'EPF et entendre les besoins des territoires

Définition des enjeux et des grandes orientations

Approfondissement des grandes orientations

Propositions de modalités d'intervention

Synthèse des travaux, arbitrages, finalisation et validation du PPI en Conseil d'administration

Juillet Août Sept. Oct. Nov. Dec. Janvier Février Mars Avril Mai Juin Juillet Août Sept. Octobre Nov.



Objectifs de la séance :

- ▶ Appréhender les enjeux des territoires
- ▶ Affiner les problématiques foncières rencontrées par les collectivités
- ▶ Evaluer la manière dont l'EPF accompagne aujourd'hui les territoires au regard de ces besoins
- ▶ Proposer des pistes d'évolution possible : enjeux, critères d'intervention, types d'accompagnement, modalités ...
- ▶ ... des éléments qui, ajoutés aux retours de la consultation en ligne, viendront alimenter les réflexions des groupes thématiques et du conseil d'administration.



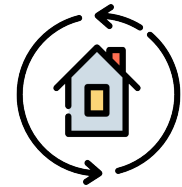
Et pour cela :

- ▶ Une séquence en plénière de « bilan de l'action » et premiers échanges

- ▶ Trois ateliers
 - Agglomérations et villes moyennes
 - Bourgs et territoires ruraux
 - Territoires littorauxpour échanger plus avant sur les besoins de vos territoires en accompagnement foncier



▶ Objectif prioritaire : le **renouvellement urbain** et la production de logements



▶ Quatre axes d'intervention

- ▷ Habitat et mixité fonctionnelle
- ▷ Développement économique
- ▷ Prévention des risques
- ▷ Protection des espaces naturels et agricoles



Minimum de 20
logements/ha



Minimum de 20%
de logement
locatif social

▶ Deux problématiques transversales

- ▷ Revitalisation des centralités urbaines
- ▷ Résorption des friches urbaines



Projet de la collectivité

Acquisition du foncier

Travaux de déconstruction et dépollution

Travaux d'aménagement (viabilisation)

Travaux de construction

accompagnement en ingénierie

Commune, EPCI

EPF

EPF

SEM, collectivités, aménageur privé

Bailleur social, promoteur, constructeur de maison individuelle et particulier

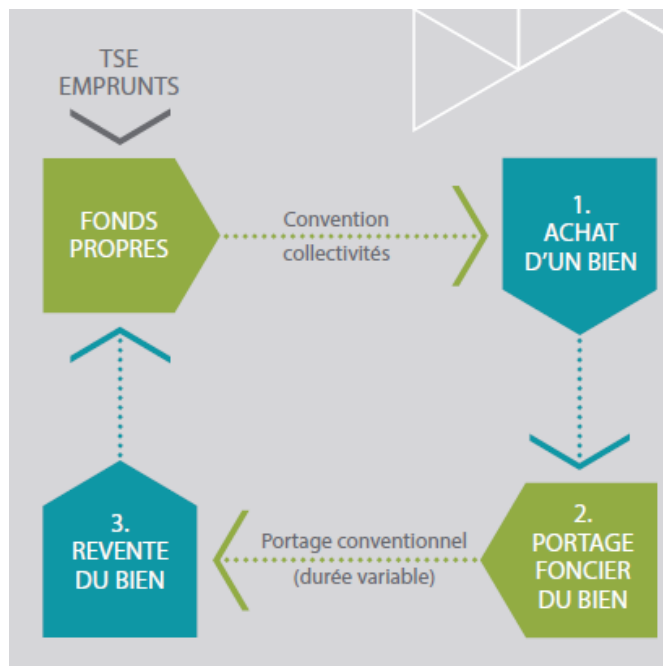
Convention opérationnelle

Durée = 7 ans

(sauf cas particuliers)



Le modèle économique



Garantie de rachat par la commune

Prix de cession = Prix de revient

(acquisition + travaux + frais annexes)

Depuis PPI 2

Dispositif de **minoration** portant sur les travaux de démolition/dépollution

60% du coût des travaux dans la limite de 60% du déficit foncier

DONC

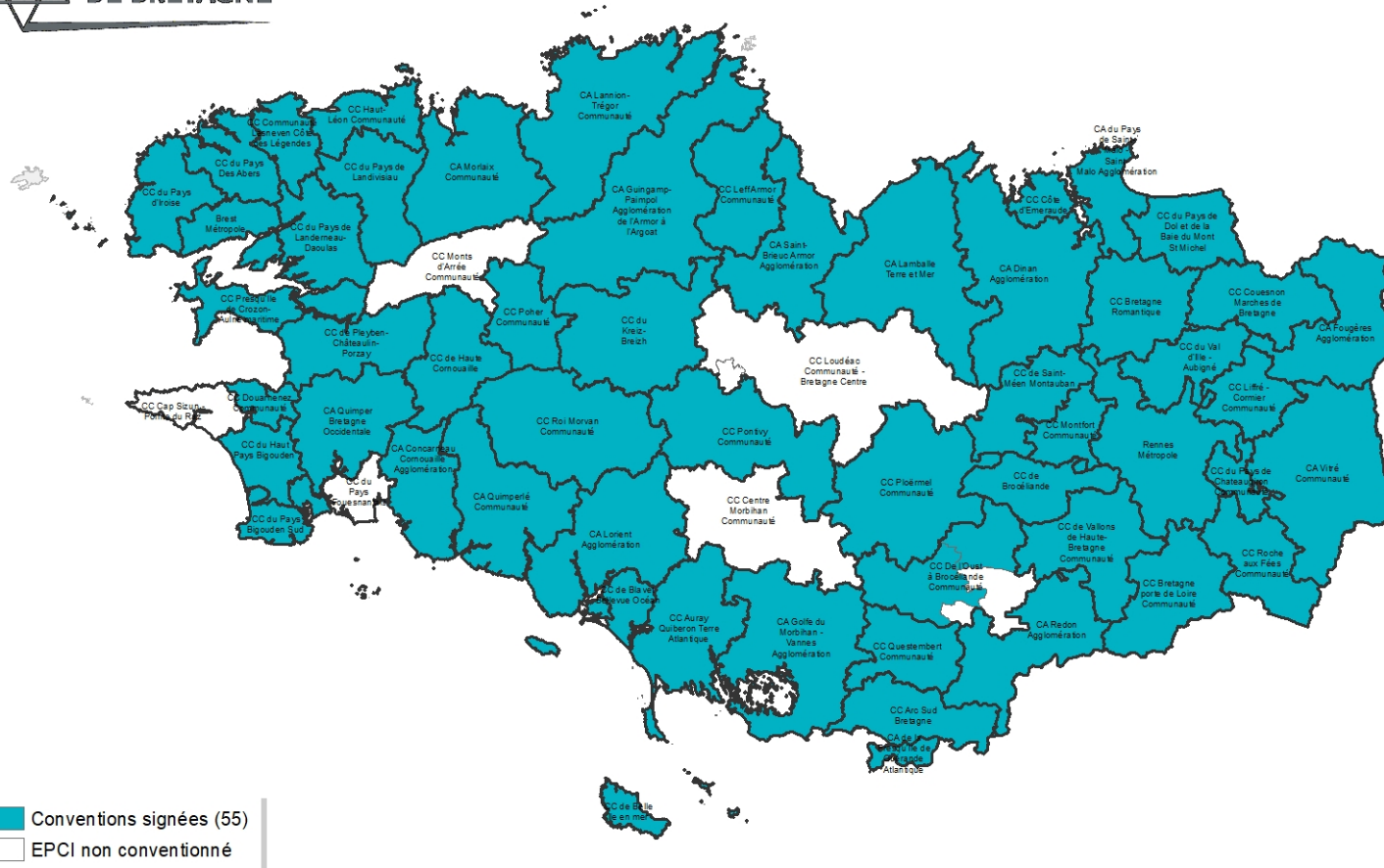
Objectif

Réduire le prix de revient et faciliter la sortie des opérations de recyclage foncier complexes et coûteuses

Prix de cession = Prix de revient - minoration



Les conventions cadre



Source : Datagouv - EPF Bretagne

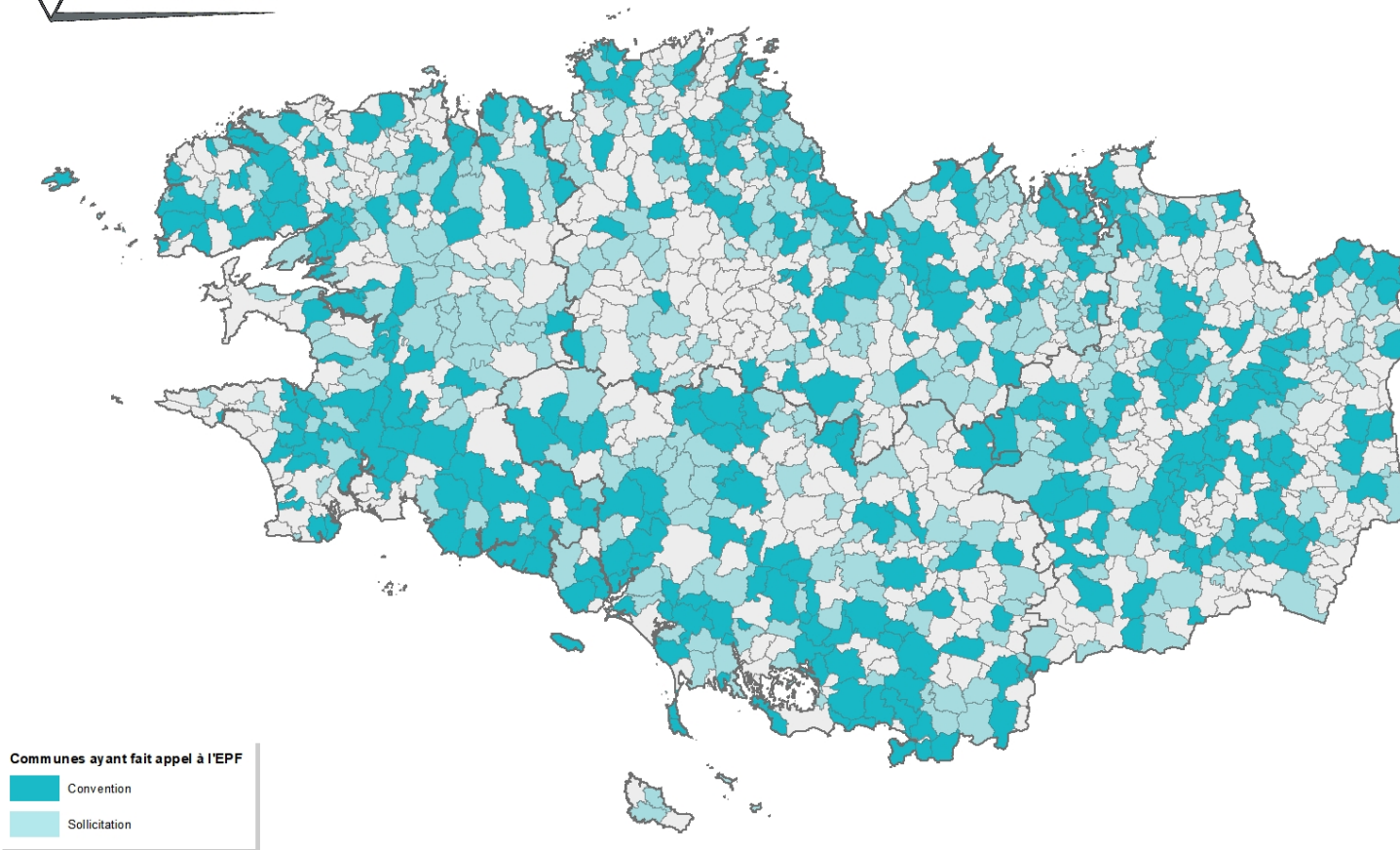
Réalisation : EPF Bzh - JD - Avril 2019



fdsfdsfd



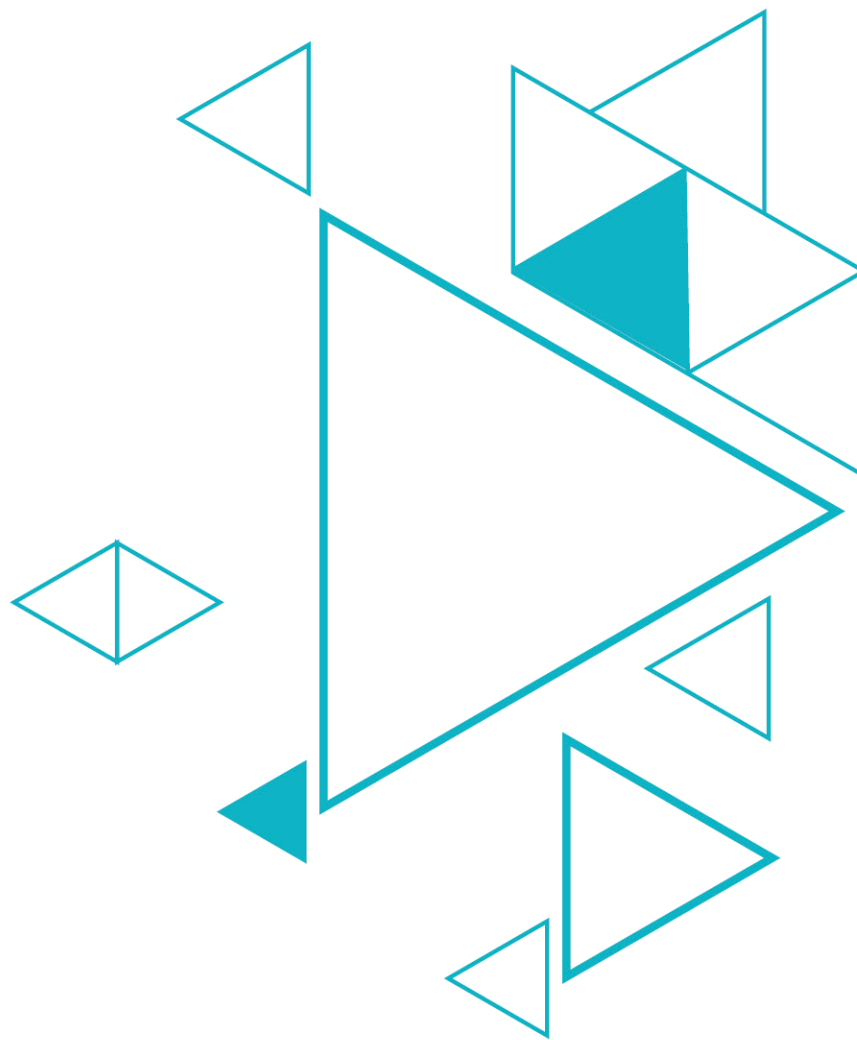
Sollicitations et Conventions approuvées



Source : Bd topo - EPF Bretagne

Réalisation : EPFB - JD - Juin 2019

2. Notre action sur votre territoire





8

EPCI



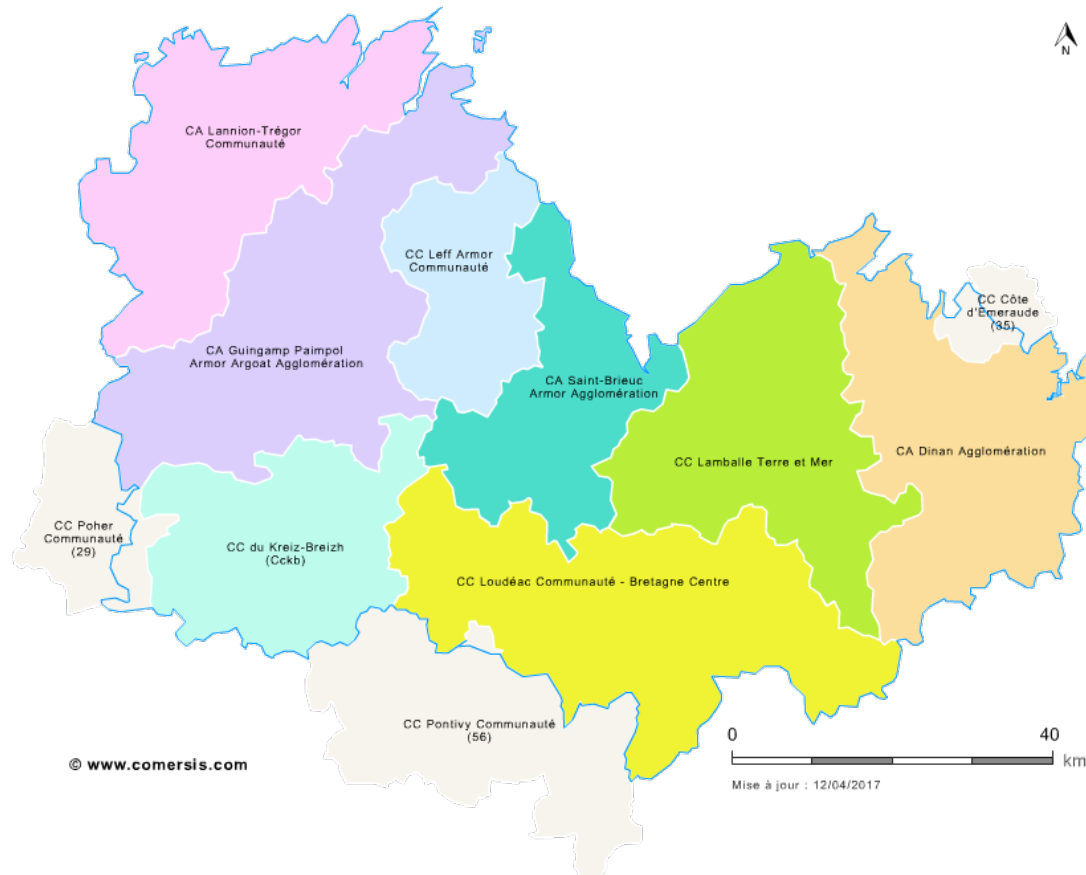
335

communes



598 953

habitants

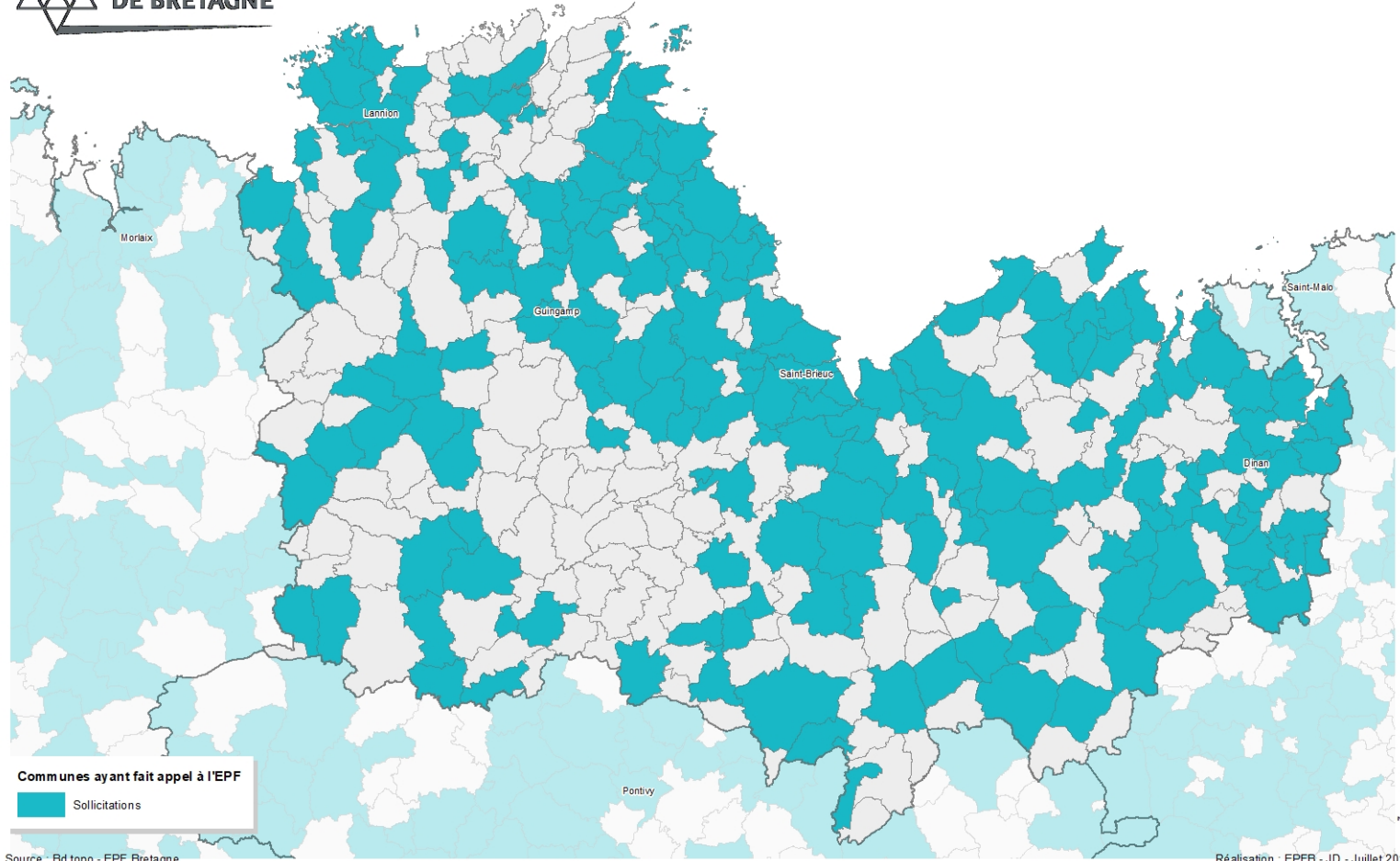


© www.comersis.com



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Communes ayant fait appel à l'EPF





Bretagne

1301
sollicitations



454
conventions approuvées



321 501 428 €
engagés depuis 2009



Côtes d'Armor

361
sollicitations



120
conventions approuvées

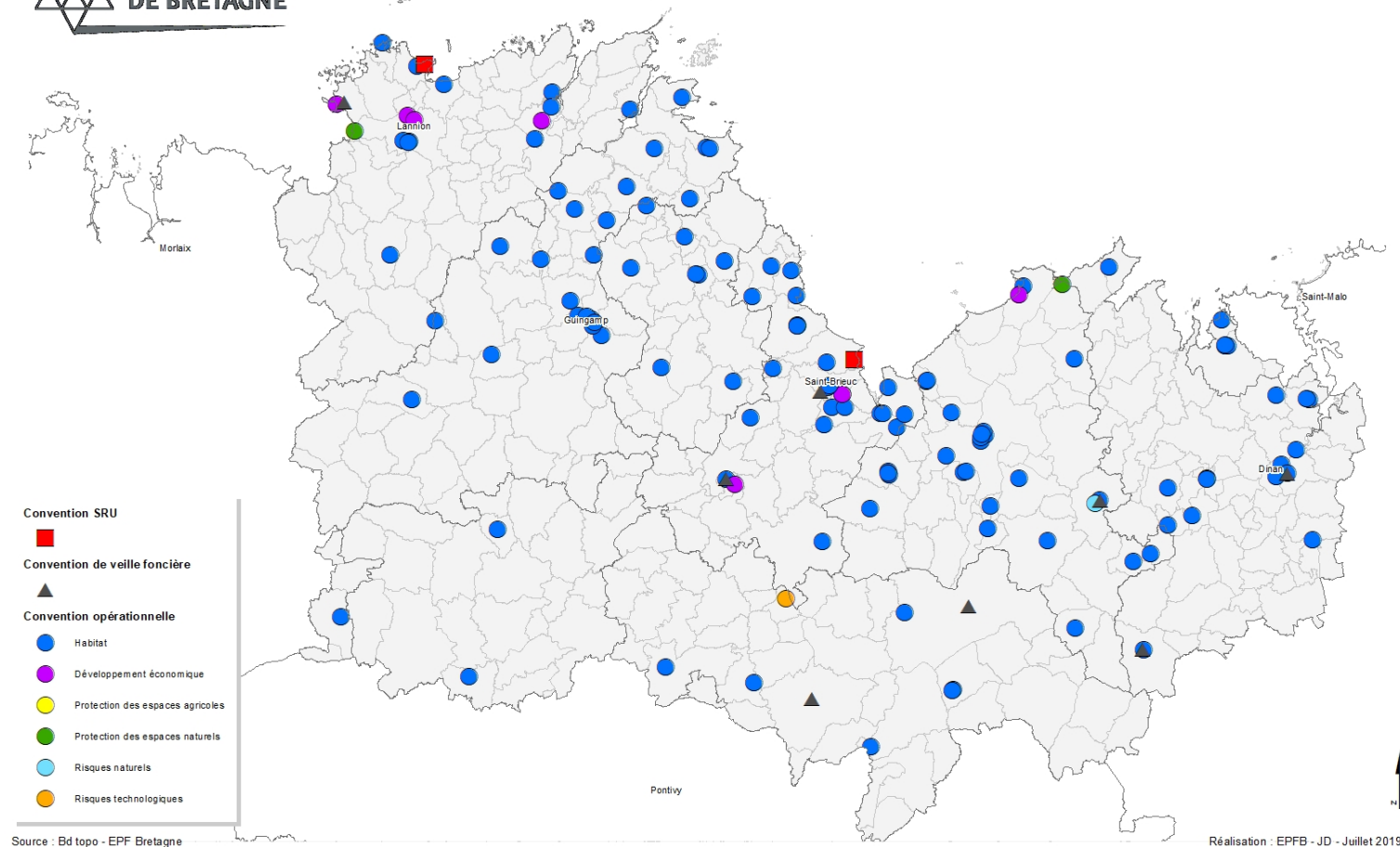


57 561 101€
engagés depuis 2009



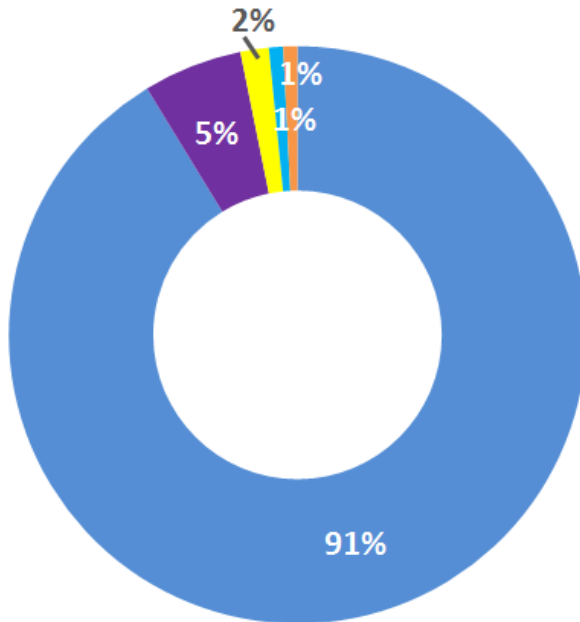


Conventions approuvées depuis 2009

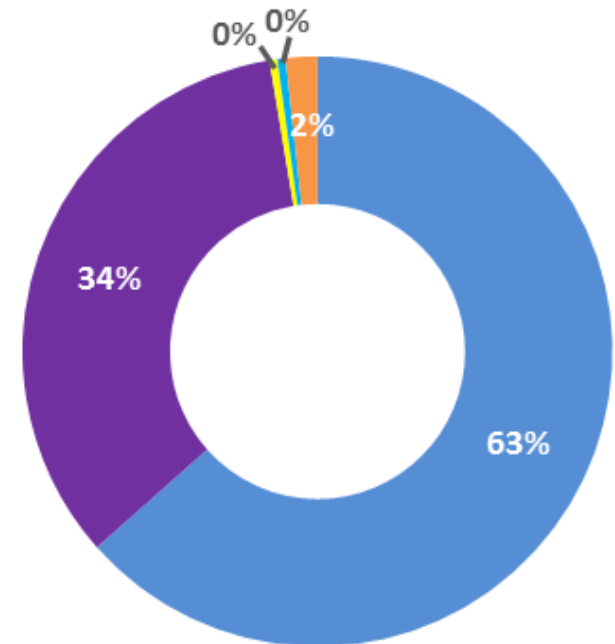




% en nombre
de conventions



% en montant
pluriannuel
d'action foncière



- Habitat
- Développement économique
- Protection des espaces agricoles
- Protection des espaces naturels
- Risques naturels
- Risques technologiques



Bretagne

415
opérations



254 994 328€

de montant d'action
foncière



Côtes d'Armor

109
opérations



39 264 001 €

de montant d'action
foncière





Bretagne

Côtes d'Armor

Production approuvée

21 113 logements

Rapport
30%

DONT

6428 logements
locatifs sociaux

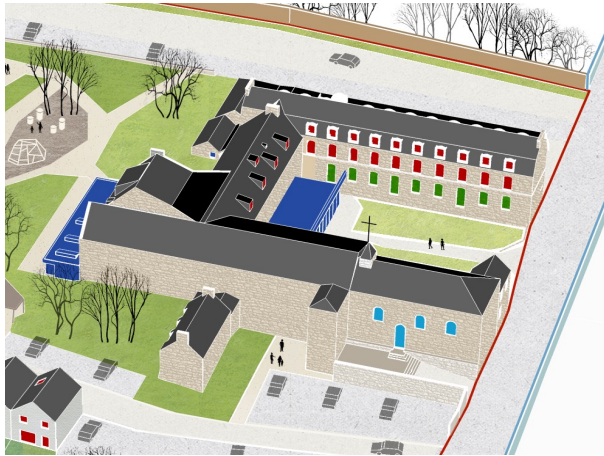
Production estimée

1862 logements

Rapport
40%

DONT

744 logements
locatifs sociaux



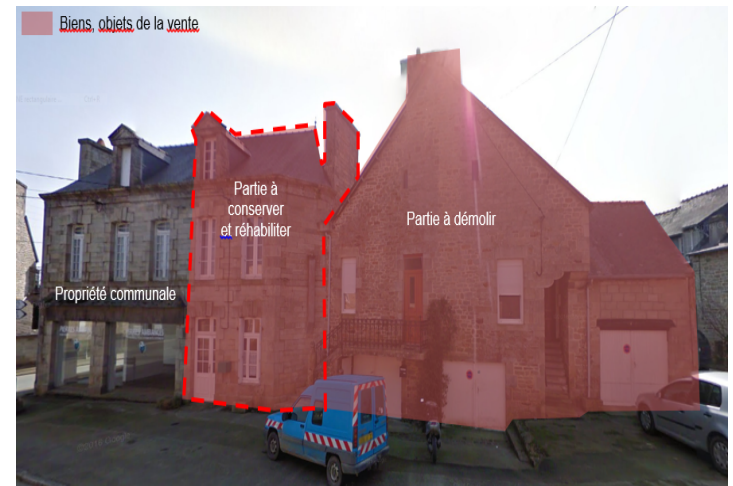
Quintin



Lamballe



Plouvara



Languedias



Bretagne

24

opérations



36 758 600 €

de montant d'action
foncière



Côtes d'Armor

7

opérations



16 423 600 €

de montant d'action
foncière





Lannion



Trémeur



Trémargat



Erquy



Bretagne

8

opérations



28 513 500 €

de montant d'action
foncière



Côtes d'Armor

2

opérations



1 563 500 €

de montant d'action
foncière



Source : EPFB

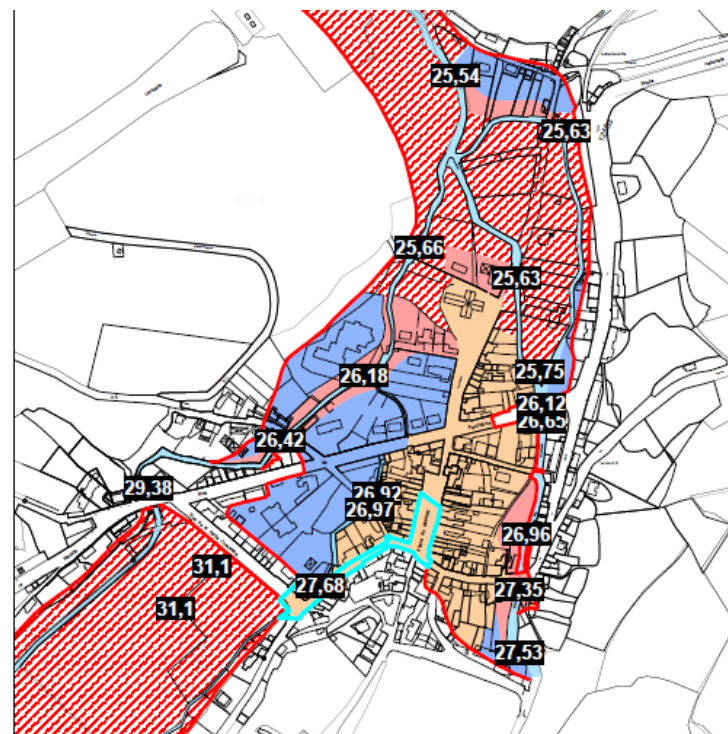


Esquisse Atelier Parallèle du 26 mai 2017 superposée avec le zonage

Lamballe



Legende
Périmètre sollicitation
Périmètre site Totalgaz



Jugon les Lacs



Bretagne

7

opérations



1 235 000 €

de montant d'action
foncière



Côtes d'Armor

2

opérations



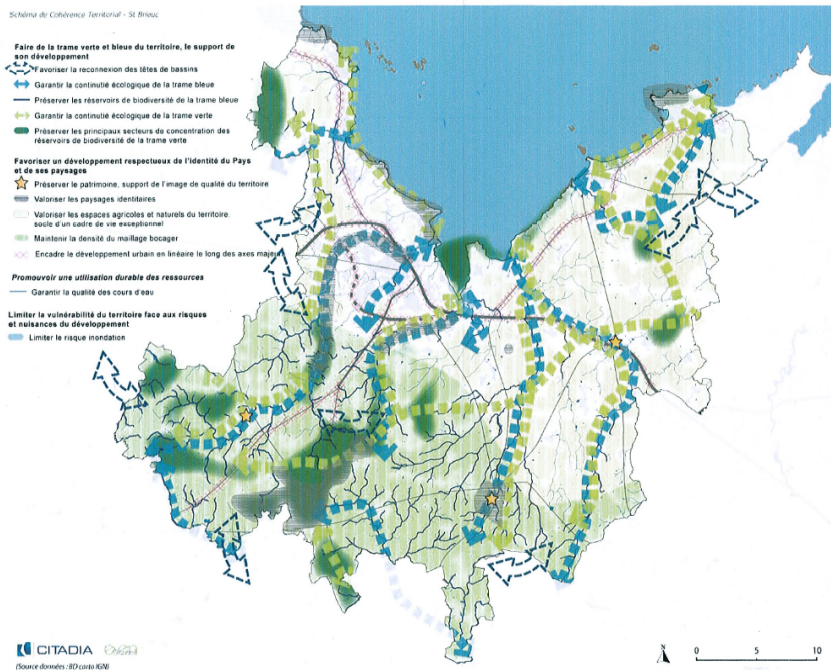
310 000€

de montant d'action
foncière





Lannion



Plurien



- ▶ Rédaction de cahier des charges
- ▶ Suivi d'étude

Bretagne

334
études



1 216 623 € 
de subventions études

Côtes d'Armor

100
études

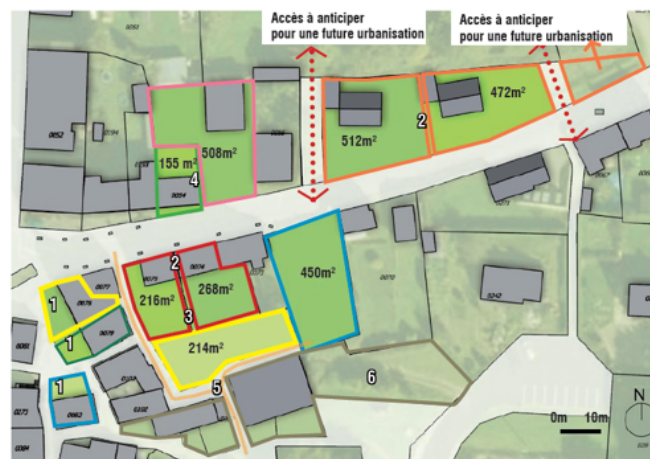


309 321 € 
de subventions études



Plumaugat

Projet de remembrement foncier (Atelier Terre à Terre)



- 1 Don de jardinnet par la commune sur l'espace public
- 2 Achat des propriétés A :-
- faire 2 lots
- anticiper l'extension future du bourg
- 2 maisons de bourgs sans jardin
- 3 1- Achat par la commune du terrain du propriétaire B (0312)
2- Echange du jardin avec le propriétaire C (0075)
3- Création de jardins pour les maisons 0076 et 0074
4- Vente des maison ou mise en location
- 4 Vente d'une partie du grand terrain pour donner un petit terrain au nord de la maison sur rue dans le but de faciliter la revente. Création d'une continuité piéton
- 5 Don de l'accès au fournil par la commune en échange de la continuité piétonne
- 6



Loudéac

Référentiel foncier Mellionec



Bretagne



454

conventions approuvées

802 acquisitions pour 142 556 024,67€

18 051 874€ de montant de travaux

208 cessions pour 45 361 592,49€

Côtes d'Armor



120

conventions approuvées

156 Acquisitions pour 21 961 062,42€

1 991 972€ de montant de travaux

40 cessions pour 6 179 843,15 €



Plouaret



Pommerit-le-Vicomte



Landéhen



Tréguier



Saint Laurent



▶ **Modalités d'acquisition : le plus souvent possible à l'amiable**

- **668** acquisitions amiable (83%)
- **108** préemptions (14%)
- **26** expropriations (3%)

▶ **Spécificité du département des Côtes d'Armor**

- Projets sous maîtrise d'ouvrage communale par manque d'opérateurs en sortie de portage
- Caractère patrimonial du bâti et coûts réhabilitation, nombreuses villes à caractère patrimonial
- Beaucoup de sollicitations sur des friches, notamment touristiques sur le littoral



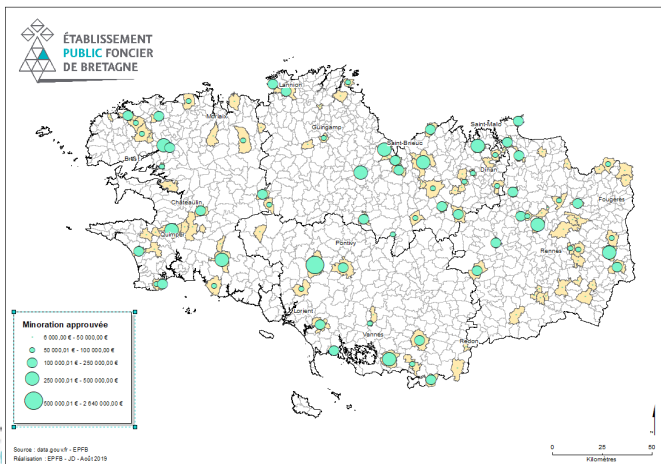
Mobilisation potentielle du fonds de minoration

Bretagne



13 426 750 €

engagés depuis 2009



Côtes d'Armor



3 801 334 €

engagés depuis 2009



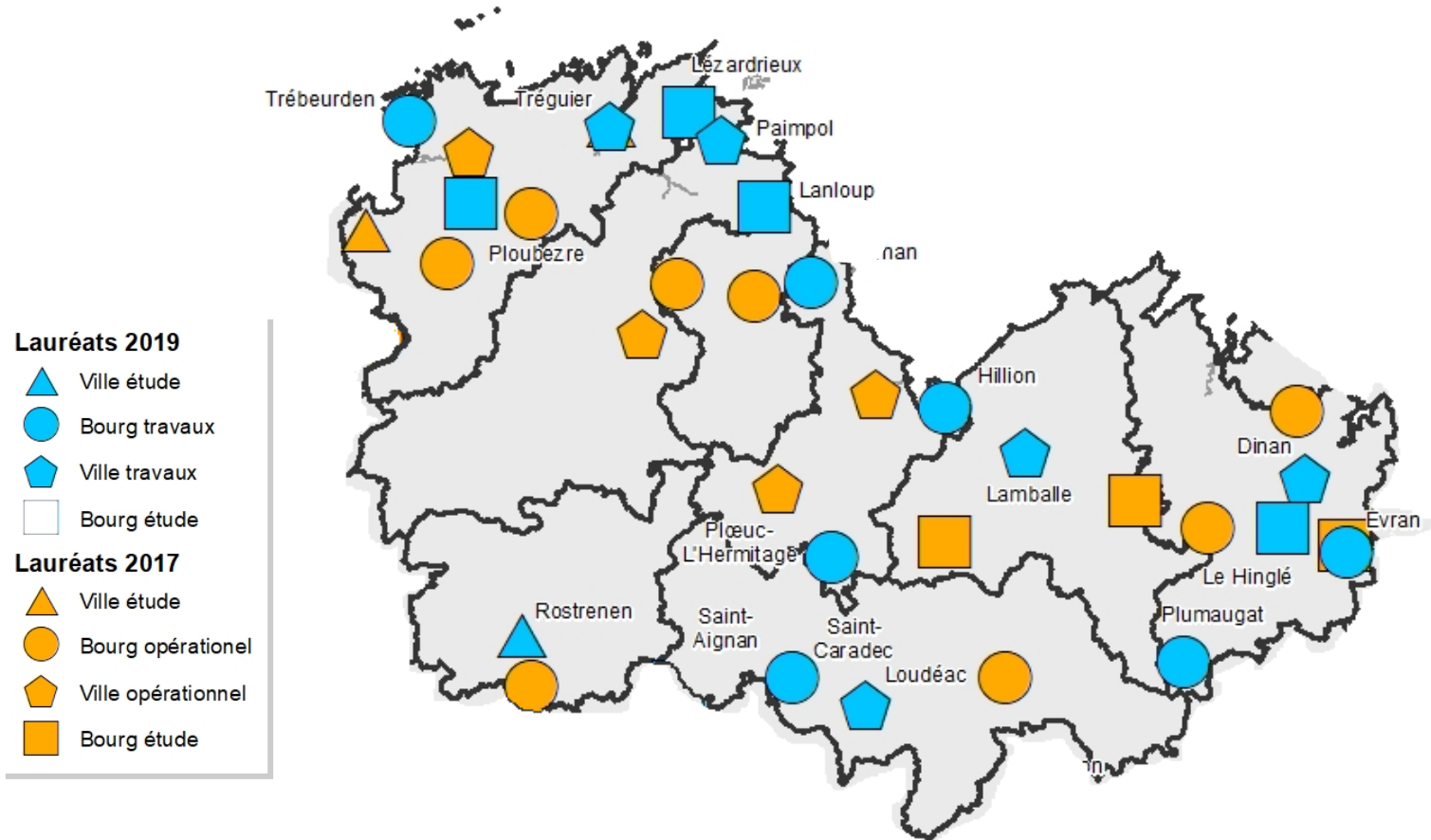
38

conventions



Dynamisme des centralités :

- ▶ Expérimentation EPF centre-bourgs : Guingamp
- ▶ Appel à candidatures 2017 et 2019 :

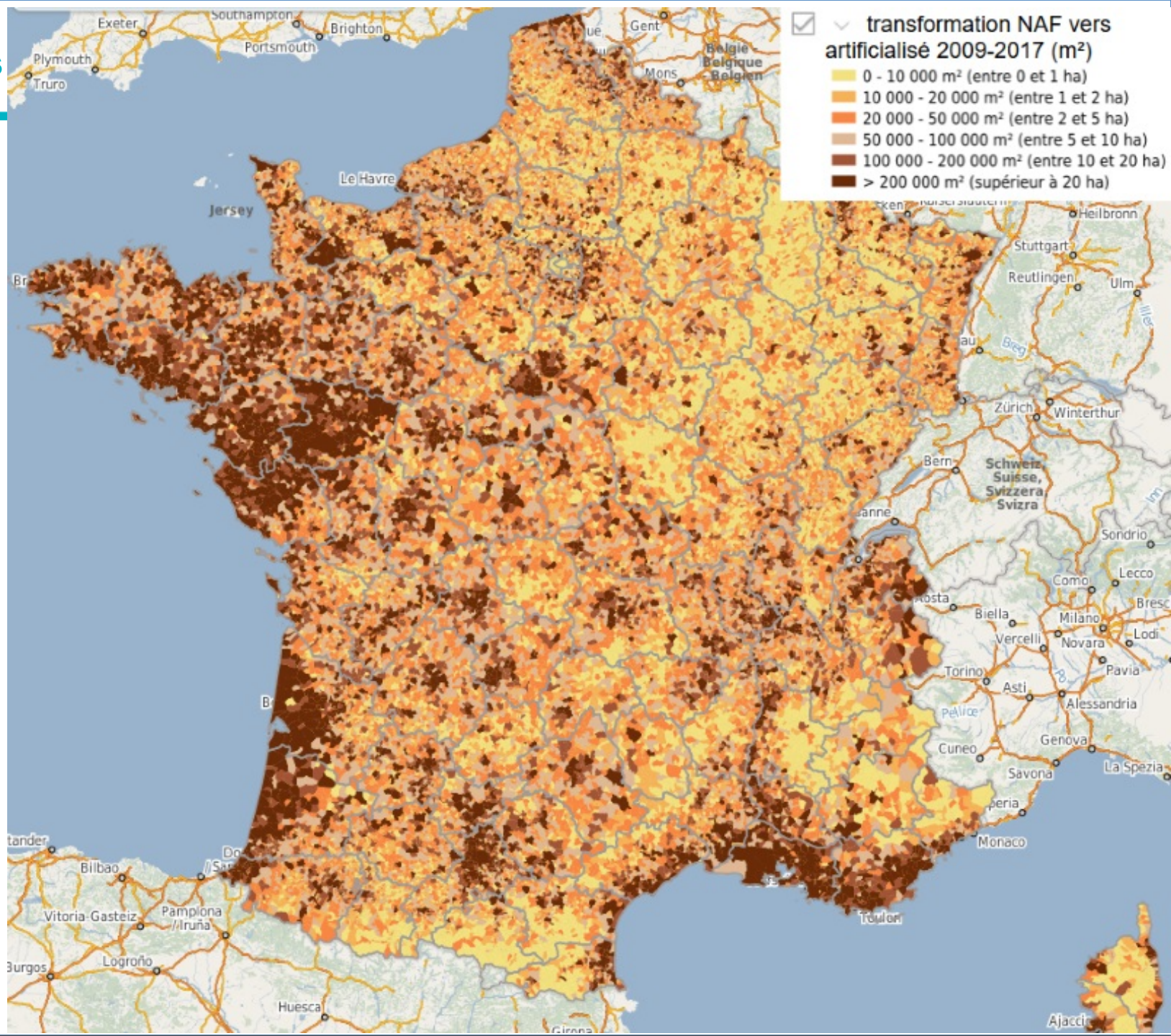


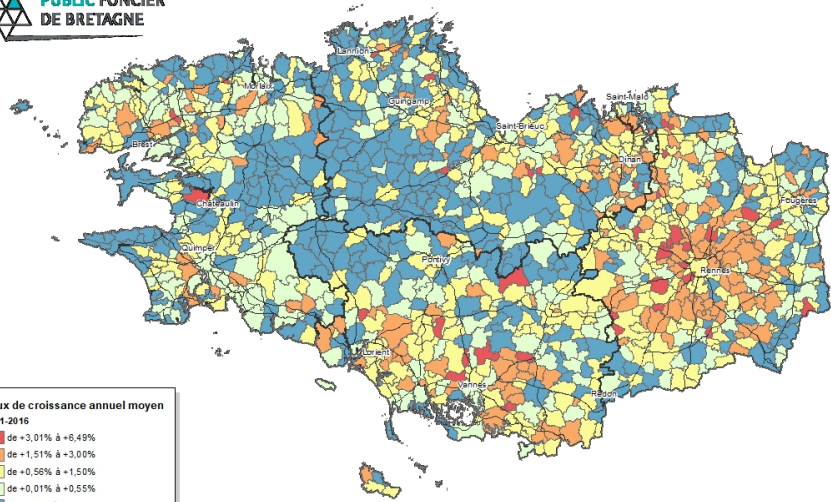
- ▶ Expérimentation copropriétés dégradées en cours

3. Synthèse



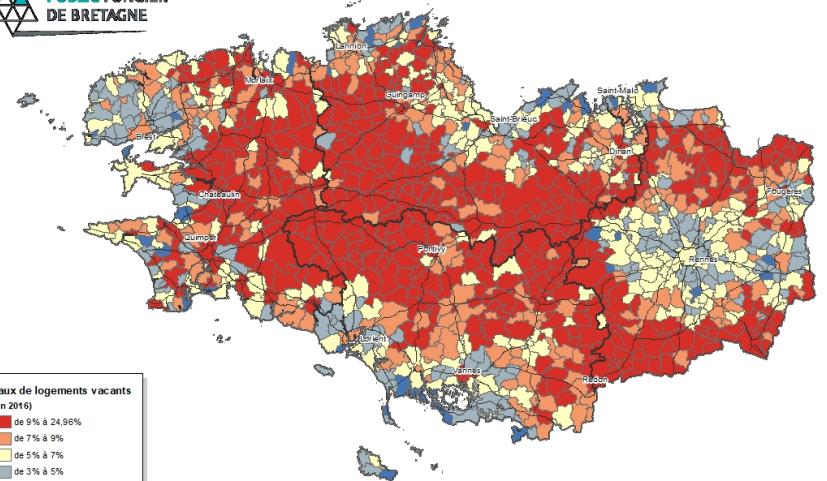
Echanges





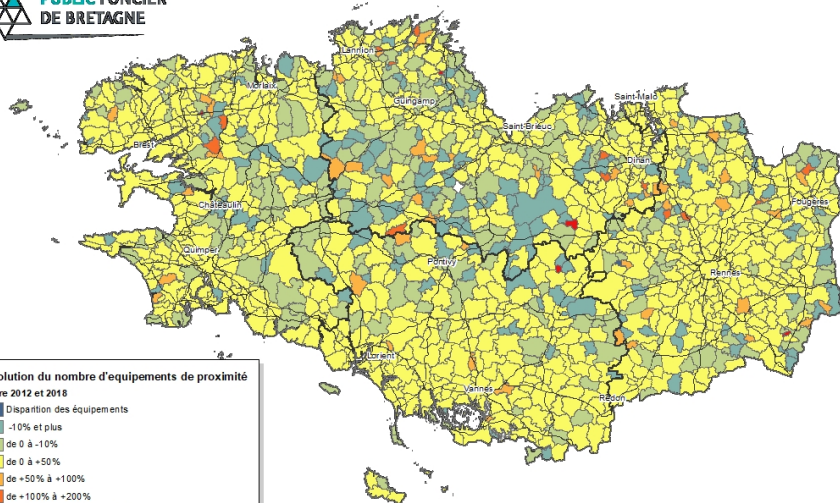
Source : INSEE
Réalisation : EPFB - JD - Septembre 2019

0 25 50
Kilomètres



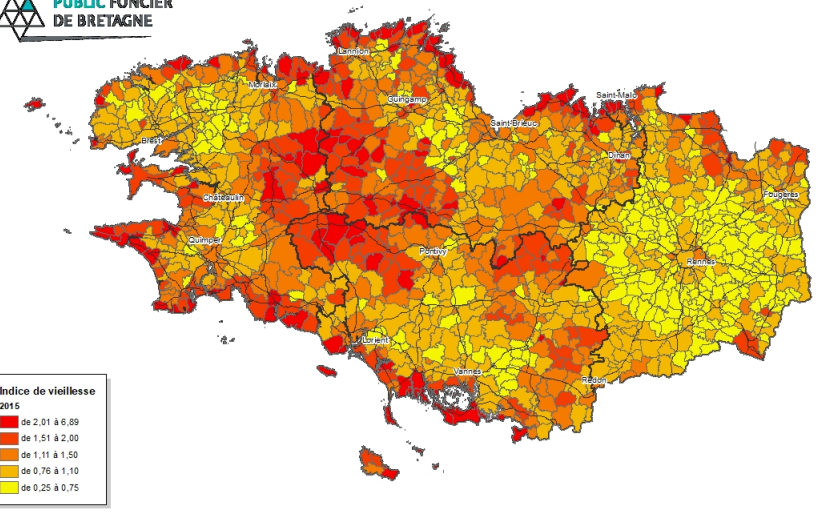
Source : INSEE
Réalisation : EPFB - JD - Septembre 2019

0 25 50
Kilomètres



Source : INSEE
Réalisation : EPFB - JD - Septembre 2019

0 25 50
Kilomètres



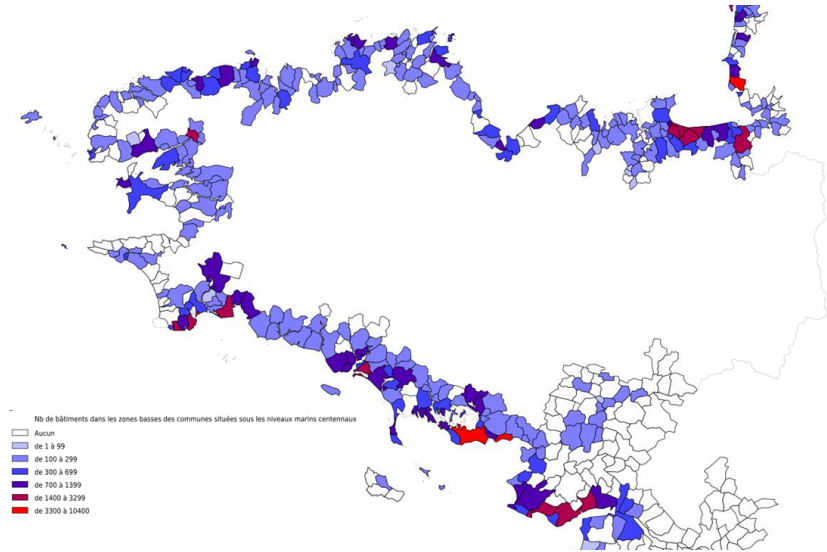
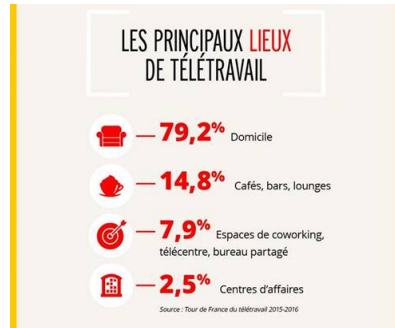
Source : INSEE
Réalisation : EPFB - JD - Septembre 2019

0 25 50
Kilomètres



Hôtel ? Commerces ?
Services de centralité ?

Travailleurs nomades ?



Submersion marine ?

Recul du trait de côte ?

Énergies renouvelables ?

Activités liées à la mer ?

Nature en ville ?



Un département aux dynamiques très différenciées entre :

- Des villes avec de forts enjeux de renouvellement urbain et patrimonial ;
- Des villes moyennes et petites, marquées par un habitat à requalifier, qui cherchent à se consolider ;
- Un littoral sous la pression des résidences secondaires et des espaces naturels ou agricoles de grande qualité et à préserver de projets d'urbanisation extensifs.

Quels besoins d'accompagnement dans les prochaines années ?