

# Comment passer à l'action ?

Mardi 23  
Mars 2021  
-  
En ligne



les **TERRITOIRES**  
— *innovent*  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

**Comment activer les bons leviers ?** Comment fonctionnent DPU (Droit de préemption urbain) et ZAD (Zone d'Aménagement différé) ? Quels partenaires et ressources sont mobilisables sur mon territoire pour bien gérer le foncier, puis l'aménager ? La troisième rencontre du cycle « *Les territoires innovent pour un foncier responsable* » a permis d'apporter de nombreux éléments de réponses à ces questions, grâce aux partages de connaissances et d'expériences d'élus, de représentants de l'EPF et du Conservatoire du littoral. Au total, près de 150 participants ont pu découvrir les différents mécanismes d'acquisition du foncier.



## Rappel des enjeux

Dans un premier temps, le « passage à l'action » est permis par des **mesures incitatives et un accompagnement personnalisé** (orientations dans le PLU, taxes sur la vacance, mesures d'incitation fiscales, aides publiques...). Puis des **mesures plus interventionnistes** (acquisition publique, droit de préemption urbain, expropriation...) sont employées, lorsque c'est nécessaire. A titre indicatif, la part de **préemption foncière** dans les démarches d'accompagnement de l'EPF ne représente que 11 % du total, et celle d'**expropriation foncière seulement 2 %** en nombre d'acquisitions.

## Les points clés de la rencontre

- **Sandrine PATEROUR**, Directrice des opérations à l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF) a introduit la rencontre en présentant la boîte à outils réglementaires de l'Etablissement pour les collectivités. Des fiches complètes et multiples, permettent aux élus et aux collectivités de choisir l'outil et la méthode les plus adaptés au regard de l'objectif recherché et de la situation.
- **Jérémy DAUPHIN**, Maire de Languedias (22) accompagné de **Romane FARAMIN**, adjointe aux Affaires juridiques et à la Communication, sont revenus sur la création d'une ZAD (Zone d'Aménagement Différé) dans le cœur du bourg. Un projet inspirant d'acquisition foncière, mené avec l'EPFB sur la commune de Languedias.
- **Cécile NAY**, Maire de Gouézec (29), une commune appartenant à la Communauté de communes Pleyben-Châteaulin-Porzay, a présenté un projet foncier d'acquisition-déconstruction via une procédure de « parcelle en état d'abandon manifeste » menant à une procédure simplifiée de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) permettant la redynamisation du centre-bourg.
- **Henri RAULT**, Maire de Chauvigné (35) a partagé l'exercice du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur deux anciens restaurants de la commune, afin de requalifier le foncier du centre-bourg, de proposer des infrastructures communales de qualité et de lutter contre la vacance.
- **Jocelyne CHAPELLE**, Responsable du pôle foncier à la délégation Bretagne au Conservatoire du littoral, a détaillé la politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral.



**DINAN**  
AGGLOMÉRATION



● **REPLAY**

Accès en ligne à la plateforme du cycle de conférences: Vidéo de la conférence

 Cliquez -ici

# Comment passer à l'action ?



les **TERRITOIRES**  
**innovants**  
**POUR**  
**UN FONCIER**  
**RESPONSABLE**

## Boîte à outils « réglementaires » de l'aménagement et du foncier par l'EPF

En 2012, à la suite d'un colloque sur le foncier, l'EPF est convaincu que les élus et les collectivités méconnaissent souvent les outils réglementaires qui leur sont destinés pour les accompagner dans l'aménagement de leur territoire. L'idée émerge alors de créer une boîte à outils concise et intelligible, qui permette d'éviter des écueils juridiques et de lever des freins méthodologiques.

Comment est construite cette boîte à outils ? A ce jour, 60 fiches de 4 pages environ ont été rédigées. Elles sont regroupées dans 6 chapitres : outils d'aménagement (AM), de protection et mise en attente (PRO), financiers et fiscaux (FIN), d'appropriation foncière (FONC), d'intervention environnementale (ENV), et des fiches « généralistes ».

Ces fiches permettent de comparer les outils et de choisir la procédure la plus adaptée à ses besoins. Ces outils méthodologiques et synthétiques sont mis à jour régulièrement et sont accessibles à tous. Pour aller plus loin, un binôme (opérateur foncier et chargé d'études) est affecté à chaque EPCI pour conseiller les collectivités qui s'engagent.

La boîte à outils est accessible via le lien suivant : <https://www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire--1841.html>



## La Zone d'Aménagement Différé (ZAD) de la ville de Languedias (22)



En 2017, la ville de Languedias est lauréate de l'Appel à projets « Redynamisation des centres villes et centres bourgs ruraux », avec un projet en trois phases. Afin de réaliser la 3<sup>ème</sup> « Aménagement d'une zone de commerce, création d'un commerce de proximité (boulangerie) et rénovation/acquisition d'habitations adjacentes », la commune va signer une convention opérationnelle d'action foncière avec l'EPFB.

La création d'une Zone d'Aménagement Différé par Dinan Agglomération en 2018 a permis l'acquisition par l'EPFB, par préemption, de plusieurs biens, pour un montant de 80 000 €, puis la cession de l'usufruit temporaire acquis pour un euro symbolique à la commune en vue de la réhabilitation du bien. Cette opération mixte en renouvellement urbain, située place de l'Eglise, n'aurait pas été possible sans l'accompagnement de L'EPF. La commune s'est engagée pour le rachat des parcelles avant juillet 2025.

Comment avez-vous impliqué la population à ce projet ?

Simon POUILLAUTE, Auxilia

Ce projet a réuni la population lors de réunions publiques d'information, d'échanges et via des groupes de travail réunissant des personnes engagées pour la MAM (Maison d'Assistantes maternelles), et des habitants. Nous avons même réalisé un référendum populaire incluant les enfants.

Pouvez-vous expliquer en quoi la ZAD est un outil anti-spéculatif ?

Cécile QUEBRIAC, Directrice Générale des Services à Josselin (56)

La ZAD permet d'utiliser son droit de préemption et d'avoir la main sur les biens en vente. Dinan Agglomération a désigné la commune comme titulaire du droit de préemption dans la ZAD et la commune en a cédé l'exercice à l'EPF. L'EPF a pu ainsi acquérir puis céder l'usufruit des biens à la commune et a été en charge de la phase de négociations des prix avec les propriétaires privés. Pour rappel, la ZAD est à l'initiative de l'EPCI, s'il est compétent en matière de PLU.



# Comment passer à l'action ?



les **TERRITOIRES**  
innovent  
POUR  
UN FONCIER  
RESPONSABLE

## L'acquisition de « Parcelle en état d'abandon manifeste » de Gouézec (29)



Quel est le profil des nouveaux arrivants, et comment prenez-vous cela en compte dans la définition de vos projets ?

Pierrick GOUIN, Président Redon agglomération

?

*Nous ne pouvons pas sélectionner les arrivants. Le plus souvent, ce sont les agents immobiliers qui sont en contact avec les futurs acquéreurs. De notre côté on essaye juste de les informer des aides existantes, de notre programme local de l'habitat, et d'apporter un soutien au niveau communautaire, par exemple en mettant à disposition des architectes, une permanence ADIL, etc.*

La commune de Gouézec a entamé un projet de revitalisation de centre-bourg (en zone ABF) grâce à une convention signée avec l'EPFB en 2015. Il s'agit d'un projet d'acquisition-déconstruction d'un îlot vétuste en centre-bourg (une ancienne auberge, une maison abandonnée et une ancienne coopérative) pour permettre à la fois la réhabilitation de l'ancien presbytère, la création d'une médiathèque et le lien avec l'élaboration d'un PLUiH (en cours) d'une surface au sol de plus de 1800 m<sup>2</sup>. La maison abandonnée a fait l'objet d'une acquisition par l'EPF par une procédure de « bien en l'état d'abandon manifeste » (arrêté préfectoral d'utilité publique fin 2019).

La commune a aussi bénéficié de l'accompagnement du Conseil Départemental du Finistère, de FIA (Finistère Ingénierie Assistance), du CAUE 29, de l'ABF, et aujourd'hui d'un architecte paysager et d'un bureau d'études pour l'aménagement des espaces publics du centre-bourg. Ce soutien aura permis à la commune de ne pas se décourager, lors de cette procédure longue et complexe, de maîtriser les enjeux de préservation du patrimoine, les aspects juridiques du dossier et de mieux évaluer le coût global de l'opération.

## Mise en place du DPU (Droit de Préemption Urbain) à Chauvigné (35)

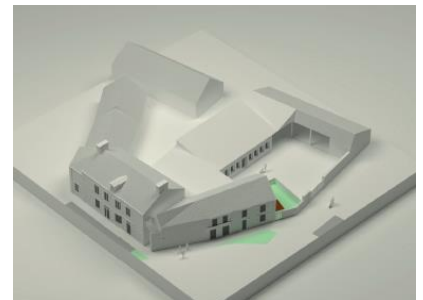
A quel titre le département intervient-il ? Et quel est son positionnement ?

Thibault TANGUY, Douarnenez

*Dans un premier temps le département d'Ille-et-Vilaine accompagne les communes pour répondre à l'appel à projet, puis il se positionne pour un projet de revitalisation du centre-bourg, qu'il finance à hauteur de 50% du prix d'achat.*

La commune de Chauvigné a répondu en 2019 à l'Appel à projet du département (35) pour « le dynamisme des centres-bourgs et centres-villes », avec un projet d'achat de foncier vacant pour le renouvellement urbain de deux îlots du centre-bourg.

La municipalité a fait valoir son droit de préemption urbain pour acquérir un ancien commerce (« Le fer à cheval »), puis un second (« Le Gicquel »). Ce remaniement du foncier, soutenu par l'EPF, le département et le réseau BRUDED, permet la réhabilitation en logements, l'agrandissement de l'école et la programmation d'équipements publics manquant sur la commune.



## L'action foncière au cœur des missions du Conservatoire du littoral

Mener une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique (art. L322-1 du Code de l'env.), c'est le travail du Conservatoire du littoral, en partenariat avec les collectivités locales. L'aire de compétences comprend les cantons côtiers et rives des lacs de plus de 1000 ha. Aujourd'hui, en Bretagne, c'est plus de **146 sites naturels littoraux protégés**, représentant **29 100 hectares de surface**, dont **11 500 hectares acquis** par le Conservatoire.

Le Conservatoire du littoral, c'est :

- Un cadre d'actions défini par la **stratégie foncière** : cohérence territoriale, continuités écologiques, enjeux environnementaux, paysagers et sociaux
- Des périmètres définis en **concertation** avec les collectivités à l'initiative du Conservatoire ou des élus
- Des acquisitions foncières s'appuyant sur **l'animation foncière, la préemption ou l'expropriation**
- Une gouvernance originale, **qui associe les collectivités** et permet d'inscrire l'intervention du Conservatoire dans les projets de territoires
- Une gestion en faveur de la **restauration et de la préservation des milieux**, au service de la biodiversité et des paysages - Plan de gestion et conventions de gestion inscrivent les sites dans la vie d'un territoire en associant ses acteurs.



*Pointe des Poulains à Sauzon-Belle Ile (56)  
Restauration d'un site patrimonial et ouverture au public*



*Baie d'Audierne (29)  
Le plus grand site naturel littoral du Finistère*

## Les accompagnements et outils à disposition des territoires

- <https://www.epfbretagne.fr/-boite-a-outils-reglementaire--1841.html> : Boîte à outils réglementaires -EPF
- Contact EPF : Sandrine PATEROUR- Tél : 02 99 86 79 97 ou 06 78 43 05 88; [sandrine.paterour@epfbretagne.fr](mailto:sandrine.paterour@epfbretagne.fr)
- Contact Conservatoire du littoral : Jocelyne CHAPELLE - [J.CHAPELLE@conservatoire-du-littoral.fr](mailto:J.CHAPELLE@conservatoire-du-littoral.fr)

Christine BONFIGLIO, Courriel: [christine.bonfiglio@bretagne.bzh](mailto:christine.bonfiglio@bretagne.bzh)

