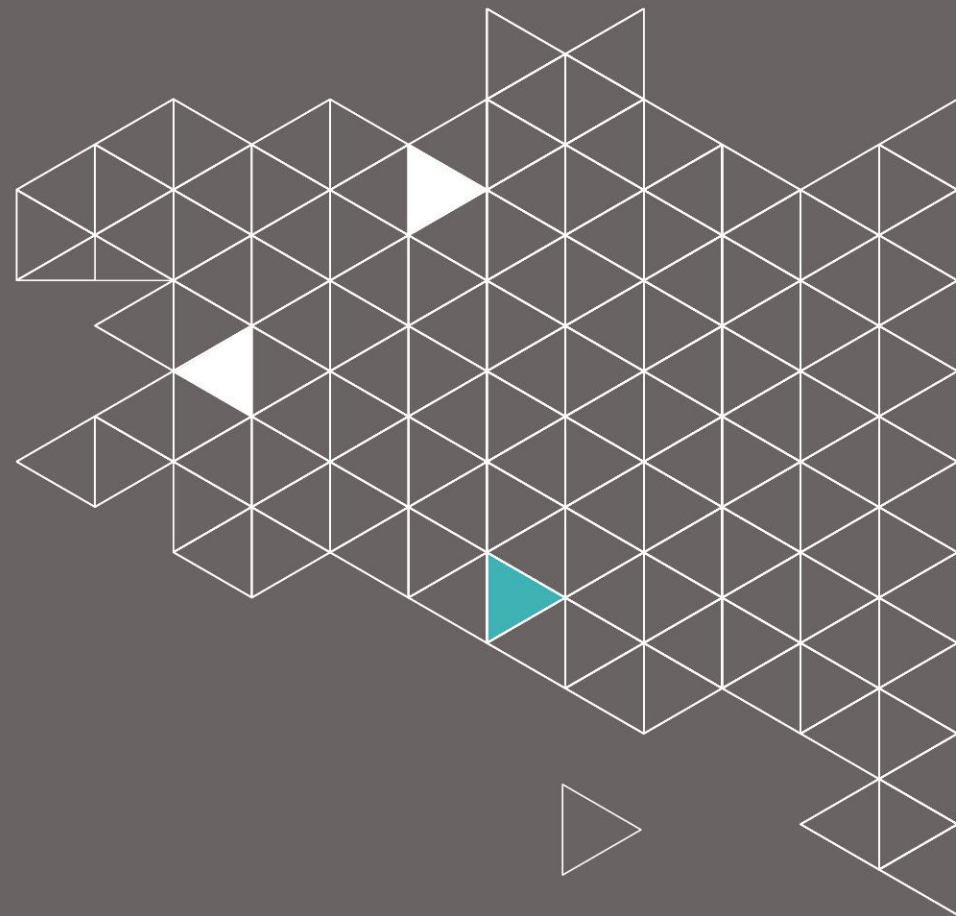


L'appui de l'EPF Bretagne au programme Action Cœur de Ville

Antoine Morin, directeur des études
17 juin 2019



1. **Cadre d'intervention de l'EPF**
2. **Modalités d'accompagnement des opérations**
3. **Exemples**

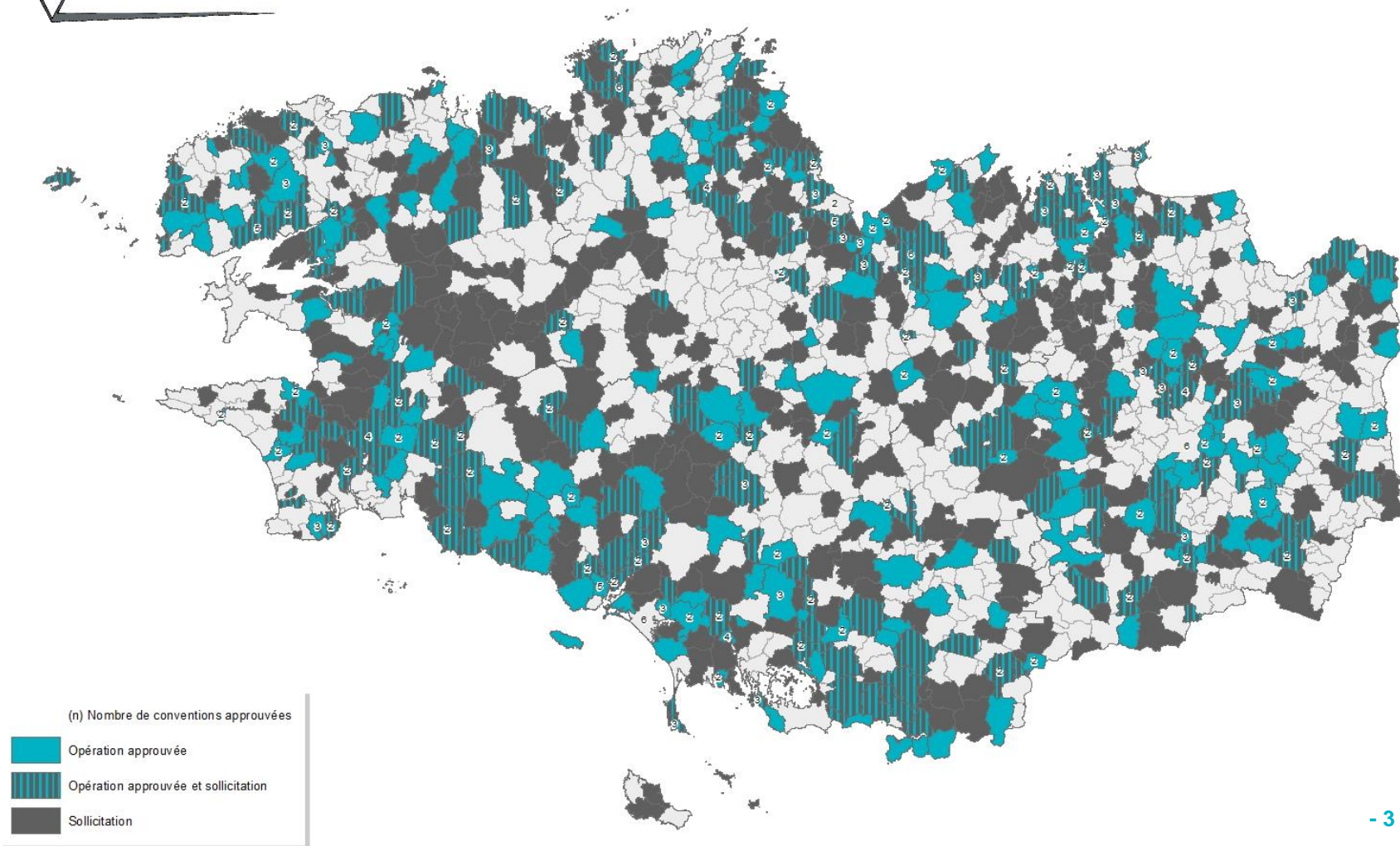


1. Le mode d'intervention de l'EPF de Bretagne



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Un outil au service de tous les territoires bretons





Implication de l'EPF sur Cœur de Ville :

- ▶ dans la continuité de son action sur la dynamisation des centralités bretonnes = une thématique transversale identifiée dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI).

L'EPF Bretagne est :

- ▶ membre du Comité régional d'engagement, piloté par l'État
- ▶ signataire des 11 conventions-cadres (2018) en tant que partenaire local ;
- ▶ acteur foncier sur plusieurs villes retenues, au travers de conventions en cours.
- ▶ impliqué dans l'appel à projets « Réinventons nos cœurs de ville » (exemples : Redon/friche STEF, Morlaix/îlot Gambetta)



En matière d'ingénierie, l'EPF Bretagne peut apporter, selon les besoins des territoires :

- ▶ une aide à la définition d'une stratégie foncière et immobilière
- ▶ un accompagnement de la collectivité dans la faisabilité technique, administrative et juridique d'un projet nécessitant une maîtrise foncière publique (accompagnement technique et financier)

En matière d'appui opérationnel :

- ▶ acquisitions et portage d'emprises foncières ou de biens immobiliers, nécessaires à la réalisation du projet de revitalisation;
- ▶ réalisation de travaux de déconstruction, curage ou dépollution (pas d'aménagement, ni de réhabilitation du bâti);
- ▶ mobilisation possible du dispositif de minoration foncière (i.e. l'EPF prend à sa charge une partie du coût des travaux de déconstruction-dépollution)



▶ **Le dispositif de minoration foncière** (acté dans le PPI 2016-2020, renforcé en juin 2018)

Objectif = faciliter la sortie des opérations (habitat ou développement économique) nécessitant d'importants travaux de dépollution / déconstruction

- ▷ l'EPF prend à sa charge jusqu'à 60 % du coût des travaux réalisés
- ▷ montant limité à 60% du déficit foncier (dépenses foncières - recettes foncières)

(au-delà de 500 k€ : modalités de minoration à valider en Bureau)

Ce montant de minoration est déduit du prix de revient (auquel il est cédé à la collectivité ou son opérateur), en fin de portage.



L'EPF peut accompagner des projets qui seraient dérogoratoires aux critères de droit commun de son PPI, sous réserve :

- ▶ qu'ils soient constitutifs du projet global de revitalisation;
- ▶ que la dérogation soit motivée par le porteur de projet, au vu du projet d'ensemble;
- ▶ que la dérogation soit approuvée par le Bureau de l'EPF.



Exemple à Morlaix : convention opérationnelle conclue en janvier 2019 pour la réalisation d'une liaison ville-haute / ville-basse (maîtrise foncière pour l'accueil voyageurs en partie basse).

Exemple d'intervention à Redon (friche STEF)





- Contexte : projet de reconquête des abords de la gare, bâtiments en friche du groupe STEF depuis 2008.
- Présence de pollution et d'amiante



Accompagnement de l'EPF :

- Convention opérationnelle (2012), négociations et diagnostics techniques par l'EPF, acquisition février 2019.
- Travaux de dépollution / déconstruction à partir d'octobre 2019.
- Site lauréat de la démarche « Réinventons nos cœurs de ville » : accompagnement de l'EPF pour l'AMI qui portera sur un programme comprenant locaux tertiaires, logements mixtes, résidence tourisme/étudiants, et tiers lieux

Exemple d'intervention à Vitré (forum de la Trémoille)





- Copropriété commerciale de 1988 déqualifiée, forte vacance, proche centre-ville.

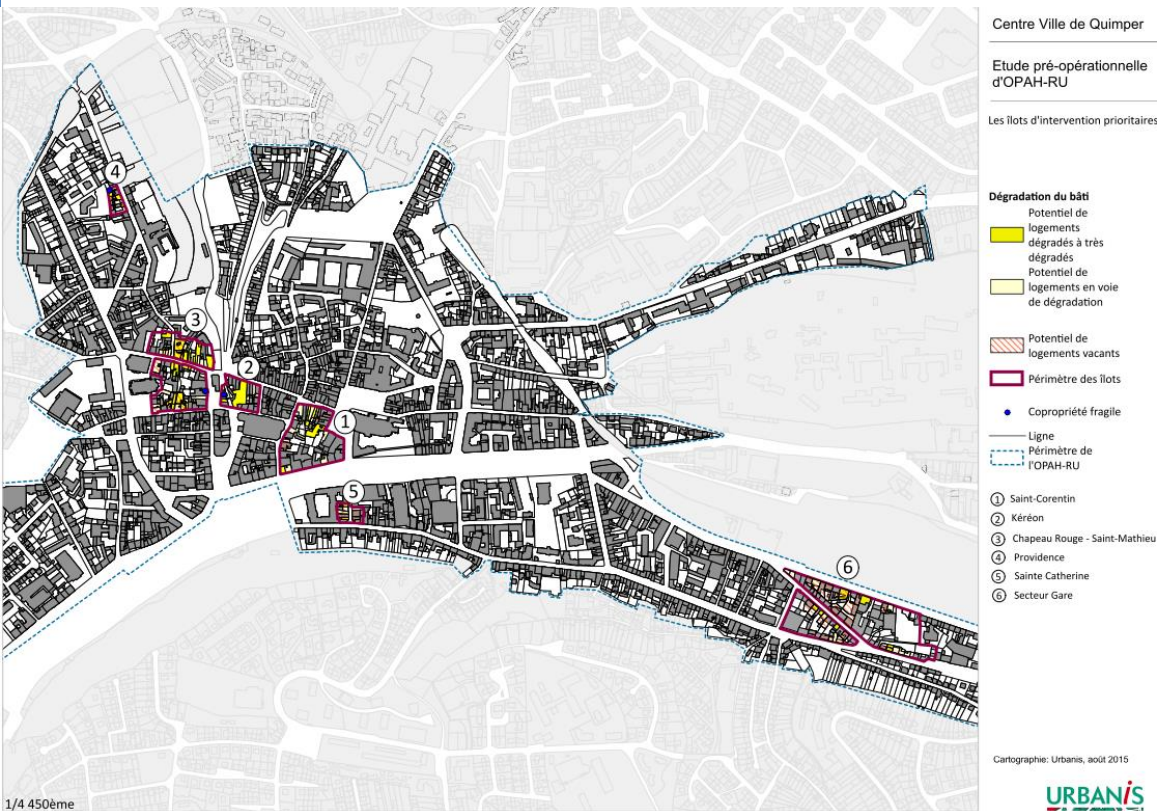


EPF sollicité pour :

- acquérir le bien (complexité / nb de lots et historique de l'opération)
- accompagner une opération de densification (80 logements et 3 commerces en rdc), avec consultation d'opérateurs.

Exemple à Quimper – secteurs OPAH





Îlot Galerie Kéréon – copropriété commerciale

- Contexte de forte vacance de logements et commerces + immeubles dégradés en centre-ville.
- 6 îlots dégradés identifiés dans l'étude préopérationnelle OPAH-RU



Accompagnement de l'EPF :

- Convention de Veille Foncière (2017) sur les 6 îlots dégradés identifiés.
- Préparation d'une convention opérationnelle pour intervenir sur la galerie Kéréon, dans le cadre d'une procédure de DUP.