



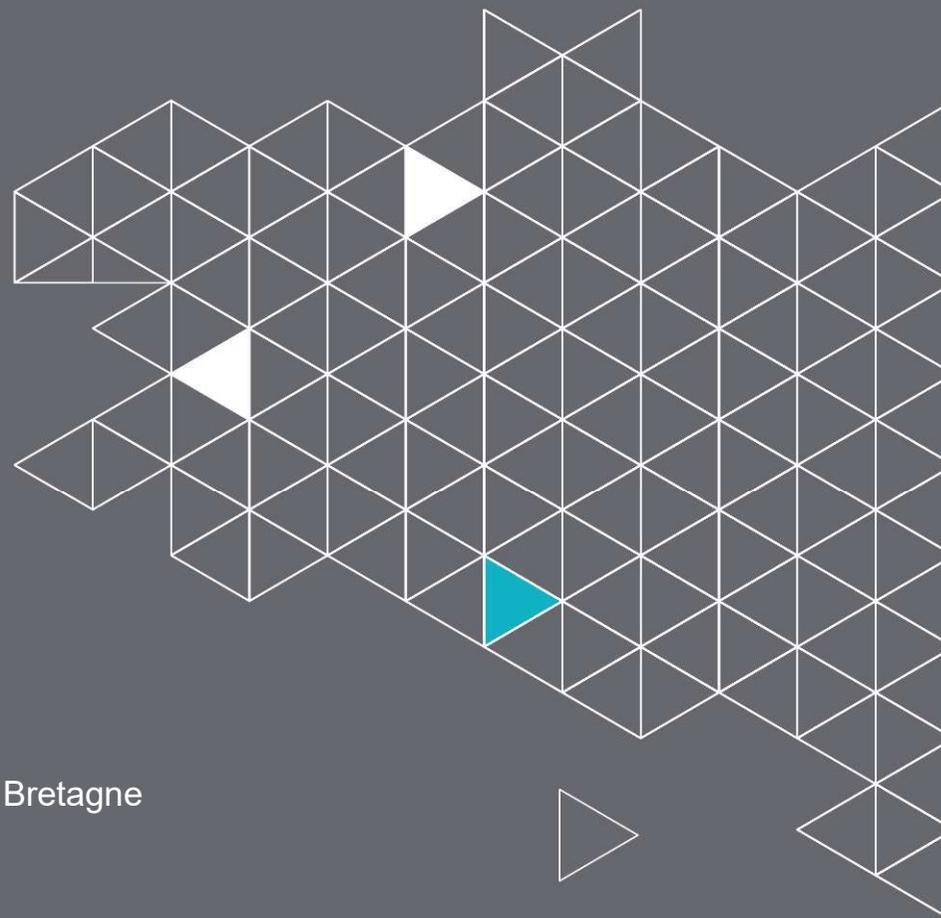
Rendez-vous du SCOT 2019

Vers zéro artificialisation de terres agricoles et naturelles ?

## Atelier 1 : Comment densifier et renouveler davantage le foncier économique existant ?

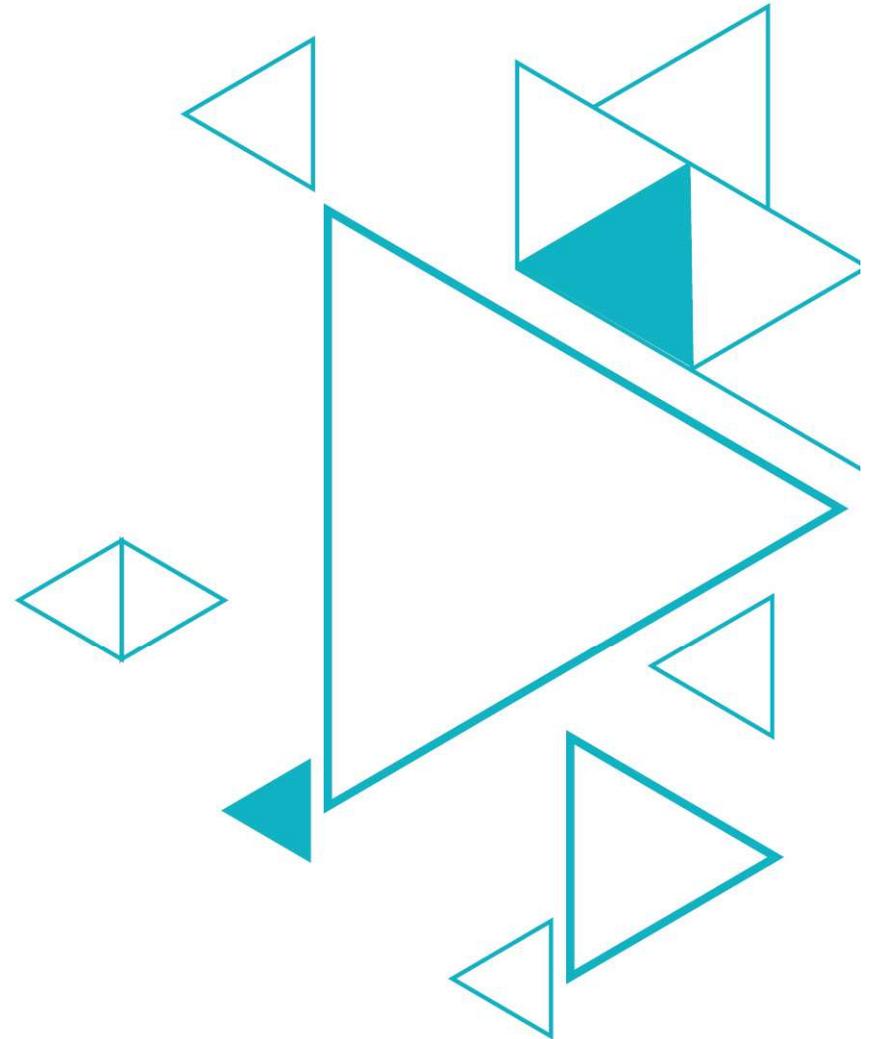
Le 24/10/2019 – Plouvien  
Sandrine PATEROUR, directrice des opérations, EPF Bretagne

[www.epfbretagne.fr](http://www.epfbretagne.fr)



## Déroulé

- ▶ Rappel sur le rôle et les modalités d'action de l'EPFB
- ▶ L'intervention de l'EPF en chiffres
- ▶ Exemples d'actions en renouvellement urbain de foncier économique



## Qu'est-ce qu'un EPF ?



- ▶ Etablissement Public qui **aide les collectivités territoriales à acquérir le foncier dont elles ont besoin pour leurs projets**, peut mener des travaux de déconstruction /dépollution (mais pas d'aménagement) et assurer le portage foncier pour une durée limitée
- ▶ Il agit dans le cadre de conventions passées avec les collectivités qui garantissent notamment le rachat en fin de portage au prix de revient
- ▶ Modalités et critères d'intervention définis dans un programme pluriannuel d'intervention (PPI) d'une durée de 5 ans. **L'actuel PPI (2016-2020) met l'accent sur le renouvellement urbain.** Le 3<sup>ème</sup> PPI (2021-2025) est en préparation (3 réunions prévues sur le développement économique).
- ▶ Rappel des enjeux de l'actuel PPI sur le développement économique :



# Bilan de l'action menée en développement économique sur la période 2009-2019 (comprend les actions « dernier commerce »)



## Bretagne

**24**

**Opérations**

(sur 454 soit 5,29%)



**36 758 600 €**



**de montant d'action  
foncière**

(sur 321 501 428 € engagés  
au global soit 11,43%)

## Côtes d'Armor

**7** Opérations / ~ **16,4** M€

## Finistère

**7** Opérations / ~ **9,9** M€

## Ille-et-Vilaine

**8** Opérations / ~ **8,7** M€

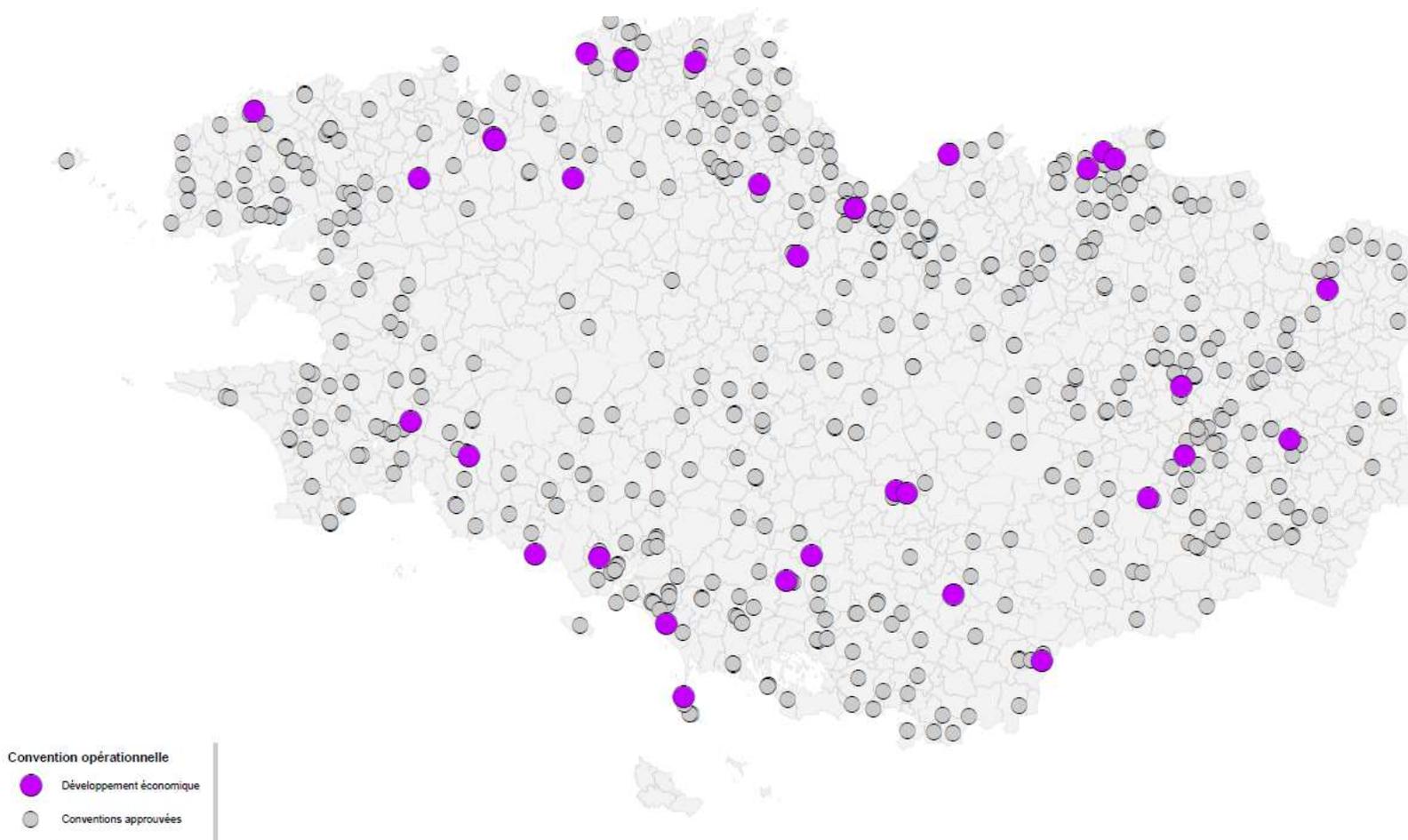
## Morbihan

**2** Opérations / ~ **1,7** M€

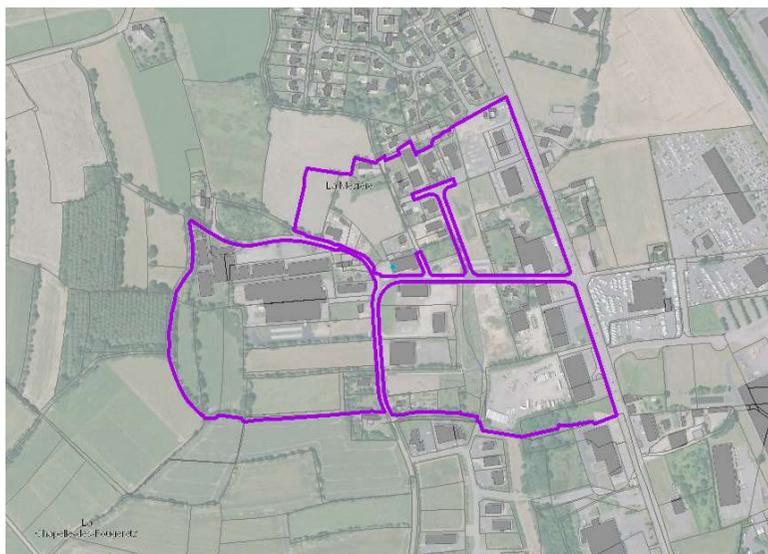
# Bilan de l'action menée sur la période 2009-2019



Les conventions opérationnelles  
« Développement économique »



## Exemple d'intervention : restructuration de la ZAE de la Bourdonnais à La Mézière (35)



### ► Sollicitation (CC Val d'Ille) :

Souhait de la CC du Val d'Ille et restructurer un parc d'activités de 24ha vieillissant et mixte (accueillant de l'habitat) parallèlement à un projet d'extension de 6 ha. Enjeu de créer un parc d'activités qualitatif sur le plan de la gestion du foncier, les mobilités douces, l'accueil d'entreprises à haute valeur ajoutée.

### ► Action EPF :

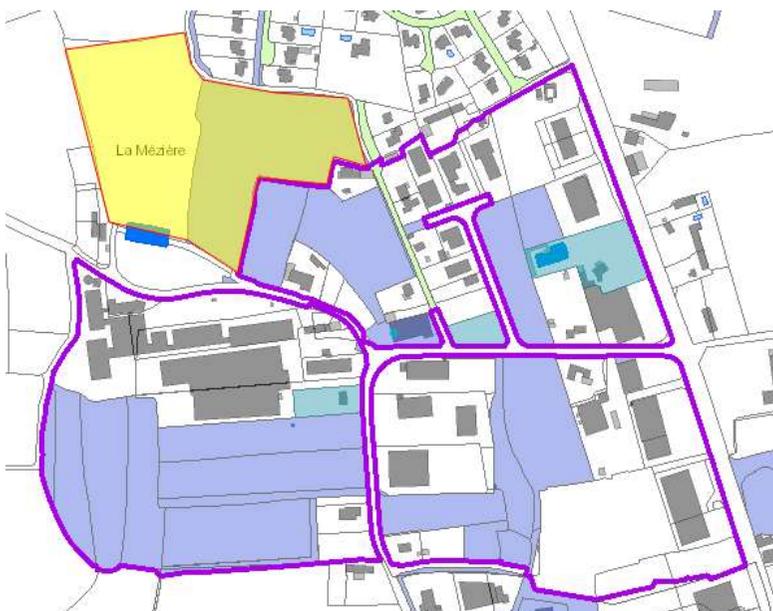
Conventionnement entre la CC du Val d'Ille et l'EPF en 2011 à la suite des études menées dans le cadre de la création d'une ZAC.

Enveloppe d'intervention foncière de 500k€.

**Achat de 3 biens en 2013 et 2014** (2 maisons d'habitat et un atelier de réparation TV). Démolition d'une maison d'habitation.

⇒ atteinte par ces acquisitions/démolitions du plafond d'intervention de l'EPFB sur l'opération.

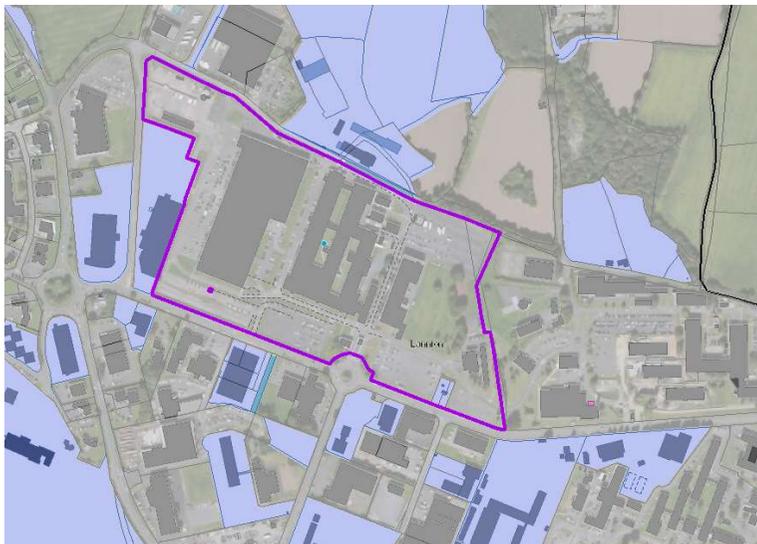
Signature d'un avenant en novembre 2018 à la convention opérationnelle pour augmenter l'enveloppe financière dédiée à l'opération à 1M€ et prolonger les durées de portage jusqu'à novembre 2020 au plus tard (nouvelle échéance de la convention)



# Exemple d'intervention : portage de foncier bâti en démembrement de propriété à Lannion (22)



## Restructuration de sites d'activités : LANNION (Alcatel) - Recomposition des sites



### ► Sollicitation (Lannion Trégor Communauté) :

Alcatel Lucent se sépare d'une partie de son site historique (15ha, 55.000 m<sup>2</sup> de bureaux) pour investir dans de nouveaux équipements sur place.

LTC souhaite accompagner cette évolution, maîtriser le foncier pour le mettre à disposition des entreprises et créer un parc technologique

### ► Action EPF :

Convention opérationnelle EPF / LTC du 23/09/2014 et avenant en 2015.

Acquisition du site par l'EPF en démembrement par acte du 05/03/2015. EPF acquiert la nue-propriété (6M€) et LTC l'usufruit. En tant que gestionnaire de l'immobilier existant, LTC perçoit des loyers permettant de provisionner le rachat à termes et réaliser des équipements pour le futur parc technologique.

Portage par l'EPF de la nue-propriété sur 10 ans.

Nécessité d'anticiper l'ingénierie foncière pour l'individualisation du site (Alcatel continuant d'exploiter une partie du site)

Le site devrait être entièrement occupé d'ici 2021.



# Exemple d'intervention : restructuration d'une friche économique à Châteaubourg (35)



Convention du 09/06/2011. Acquisition du 26/01/2012

Prix : 1 500 000 € HT pour 4,4 ha

Revente 1er prospect 29/10/2012 pour 781 772 € HT

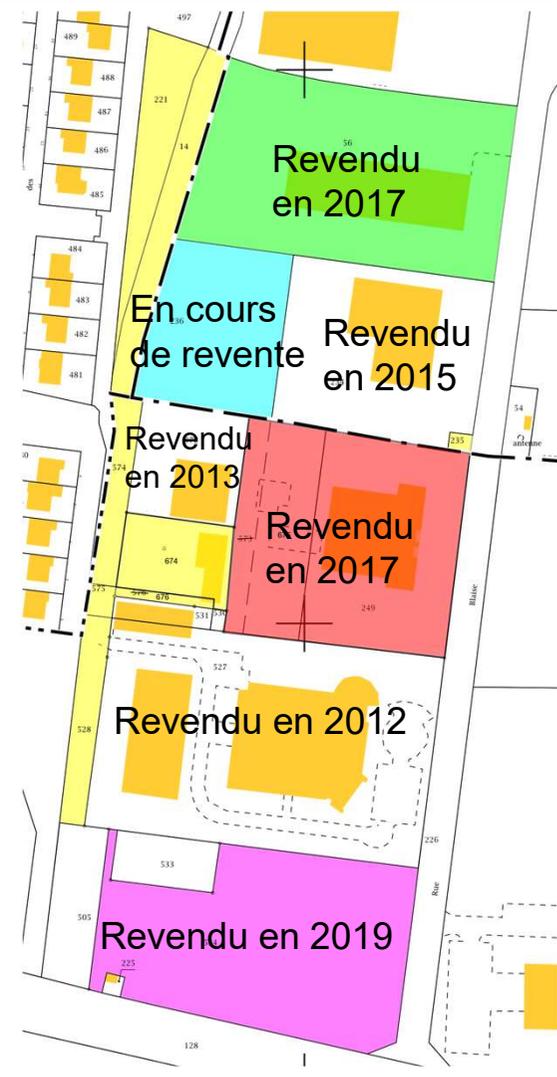
Etude 2013 préconise de démolir le B2 : hésitation

Démolition 1er semestre 2015 pour 230 000 €.

Entre temps coûts de gestions importants (+ 500 K€)

**Un facteur déclenchant : l'embauche d'un développeur économique fin 2014**

Déficit prévisible d'opération : 650 000 €



## Exemple d'intervention : retrouver des espaces pour l'activité portuaire à Saint-Malo (35)



**Transfert** de 3 ports par l'Etat à la région en 2007 : Saint-Malo, Lorient et Brest.

Le PADD du PLU de Saint-Malo définit plusieurs objectifs pour le Port dont « *Permettre le développement d'un véritable pôle de construction navale dans la zone du bassin Jacques Cartier* »

Souhait de la région d'améliorer les conditions d'activité du **chantier naval** pour développer l'activité portuaire (notamment élargir le terre-plein servant au stockage des navires ne attente de travaux)

### Des opportunités foncières :

- Un bien de la CCI à vendre ;
- Plusieurs habitations privées ;
- Des garages et petits hangars ;
- Un bien d'une entreprise à vendre ;
- Un bien propriété communale.

La Région a déjà acheté trois maisons dans ce secteur au cours des 3 dernières années, toujours sur opportunités.

CO signée le 18/12/2015

**Déjà 4 acquisitions, 3 autres accord obtenus.**  
AO en cours pour démolition.

# Retour d'expérience



## Difficulté à passer du diagnostic des potentiels à la stratégie et à sa mise en œuvre opérationnelle

- Coût des acquisition parfois importants (biens d'habitation, foncier déjà viabilisé, bien en état d'usage avec équipements spécifiques)
- Coût des travaux de déconstruction/dépollution
- Coûts de réhabilitation/individualisation/entretien-maintenance difficiles à anticiper
  - ➔ Nécessité d'anticiper les coûts – importance des aides financières (ex : minoration EPF) – difficulté du renouvellement urbain en ZAE sans aide publiques
- Une indécision facteur de dépenses : coût d'entretien, surcoûts de démolition
- Des fonciers « inégaux » en termes de réutilisation (industrie agro-alim vs tertiaire)
- Un foncier qui ne fait pas le prospect...
  - ➔ Nécessité d'un projet et d'un développeur éco
- Une faible mobilisation des entreprises elles-mêmes, notamment en raison d'un coût du foncier encore attractif à l'achat
- Une « concurrence » entre territoires en fonction des disponibilités foncières
- Une boîte à outils réglementaire moins fournie que pour l'habitat
- Pourquoi toutes les activités en ZAE ?... Penser à l'attractivité des centralités...
  - ➔ Nécessité de travailler l'argumentaire pour inciter les propriétaires à l'optimisation foncière

**Conclusion : nécessité d'un ingénierie adaptée : études d'aménagement, évaluation des coûts, entretien-travaux, recherche de prospects, animation, marketing territorial.**