



Création d'un EPF en Bretagne

Pourquoi un EPF est-il indispensable en Bretagne ?

La Bretagne bénéficie depuis un certain nombre d'années d'une forte attractivité, qui amène chaque territoire, urbain ou rural, à accueillir de nouveaux habitants.

Les derniers chiffres de l'INSEE confirment ce dynamisme démographique, largement supérieur à la moyenne nationale (25 000 habitants supplémentaires par an depuis 1999). Cette hausse concerne les quatre départements et est particulièrement forte dans les communes de moins de 10 000 habitants.

Si cette attractivité est une chance pour le dynamisme de notre région elle n'est pas sans conséquence, notamment sur les **prix du foncier et des logements**¹:

- > En Bretagne, en 4 ans (chiffres d'octobre 2008), le prix moyen des terrains a subi une augmentation de 88,5%, celui des maisons de 43,1% et celui des appartements de 21%
- > Tous les départements sont concernés (en 2006, Côtes d'Armor : + 9,6% pour le foncier ; Morbihan : +6% pour le foncier ; Finistère : + 1,7 % pour le foncier ; Ille-et-vilaine : +3,2 %pour le foncier)
- > Les zones littorales (en 2006 : Côte d'Emeraude : +12,3% pour le foncier ; pays Malouin + 29,5% pour le foncier ; Finistère sud : + 11,3% pour le foncier...
- > ...comme les secteurs ruraux (en 2006 : pays de Pontivy : + 29,3% pour le foncier ; Centre-Finistère : +21,5% pour le foncier ; Pays de Redon : +32,1% pour le foncier...).

Ces prix rendent criants les problèmes du **logement**, en excluant une large part de la population de certains territoires, allongeant considérablement les temps et les frais de transport. C'est également **l'environnement et les paysages** qui pâtissent d'une urbanisation incontrôlée qui gaspille les **espaces agricoles** et naturels.

La consommation de foncier agricole est particulièrement préoccupante : 25.000 ha de terres agricoles ont ainsi été artificialisées entre 2000 et 2007. A tendance constante, 100.000 ha supplémentaires seraient urbanisés en 2030. Malheureusement, ce sont les terres au meilleur potentiel agronomique qui sont les premières concernées, car situées généralement à proximité des zones urbaines en croissance.

La maîtrise du foncier permet aux collectivités de mener leurs projets, de gérer leur développement et ainsi de maîtriser leur avenir. Cependant, toutes n'en ont pas les moyens particulièrement dans les zones rurales et littorales particulièrement concernées par les pressions foncières.

En conséquence, pour répondre au souhait des collectivités de maîtriser leur foncier, l'Etat et la Région proposent de mettre un outil adapté à leur disposition.

¹ Conseil régional des notaires, octobre 2008

Les établissements publics fonciers : des outils au services des collectivités

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

Un établissement public foncier est un outil chargé de conseiller les collectivités et de réaliser, pour leur compte et à leur demande, des missions d'actions foncières (acquisition et portage foncier). Il dispose pour cela d'un personnel spécialisé et de moyens propres.

- **L'EPF, une exception bretonne ?**

Non, le premier EPF a été créé en 1968 en Normandie, à l'initiative de l'Etat. Au vu de la montée des besoins (logements, restructurations industrielles, protection des espaces naturels...) ces établissements se sont multipliés et il existe aujourd'hui désormais 23 EPF en France (dont Normandie, Ile-de-France, Lorraine, PACA...)

- **Comment intervient-il ?**

Un EPF agit à la demande des collectivités. Il ne mène jamais d'actions foncières de sa propre initiative.

La collectivité sollicite l'EPF pour l'achat d'un terrain ou d'un bien



La collectivité conventionne avec l'EPF pour fixer les conditions d'achat et de revente (durée, prix)



L'EPF acquiert le terrain ou le bien pour le compte de la collectivité



Le bien est cédé à la collectivité lorsque son projet est prêt

- **Comment l'EPF achète les biens ?**

Sollicité par la collectivité, l'EPF négocie l'acquisition à l'amiable. Le cas échéant, la collectivité peut demander à l'EPF de procéder par préemption ou expropriation.

- **Quelle est la durée de la convention ?**

La durée est variable selon les besoins de la collectivité et la nature du projet en vue duquel l'acquisition est réalisée.

- **Que devient le bien pendant ce temps ?**

Selon les biens, la convention entre la collectivité et l'EPF peut inclure la sécurisation du bien, son entretien, le gardiennage, la location à titre précaire...

- **Quel est le coût de l'action de l'EPF ?**

Le prix de revente à la collectivité est constitué du prix d'achat et des frais annexes fixés par la convention signée au moment de l'achat du terrain.

- **Sur quels projets peut-il intervenir ?**

L'EPF mène son action dans le cadre d'objectifs définis par le décret de création et précisés dans un programme pluriannuel d'intervention. Pour l'EPF de Bretagne, quatre grands objectifs ont été retenus :

- Faire des réserves foncières pour l'habitat (terrains nus ou des immeubles),
- Faire des réserves foncières pour le développement économique (terrains pour zones d'activités, maintien de commerces en milieu rural, acquisition de terres agricoles, en lien avec la SAFER),
- Agir pour la protection de l'environnement (protection de périmètres de captage d'eau, soustraction de terrains à l'urbanisation, protection d'espaces naturels),
- Favoriser la reconquête de friches industrielles et militaires.

- **La collectivité doit-elle avoir un projet précisément défini pour faire appel à l'EPF ?**

Non, le délai de la convention permet à la collectivité qui souhaite saisir une opportunité d'affiner son projet par la suite.

- **Qui peut mobiliser l'EPF ?**

Les collectivités territoriales couvertes par le périmètre de l'EPF.

- **Une collectivité peut-elle bénéficier d'une assistance technique de l'EPF ?**

Oui, l'EPF dispose d'un personnel spécialisé pour la négociation foncière, l'acquisition des biens et leur gestion (négociateurs fonciers, juristes, ingénieurs et techniciens, responsable financier...) à la disposition des collectivités porteuses de projets. Cela permet une mutualisation des moyens techniques entre l'ensemble des collectivités bretonnes.

- **L'EPF a-t-il un effet sur les prix ?**

Le bien acquis par l'EPF est protégé de la spéculation *et des pressions des promoteurs*, sécurisant l'opération pour la collectivité. En outre, cela peut permettre de créer des prix de référence pour le voisinage et donc de lutter progressivement contre la spéculation et la hausse des prix.

- **Comment l'EPF finance-t-il son action ?**

Pour pouvoir mener son action l'EPF dispose de moyens propres, provenant essentiellement de :

- La dotation d'Etat
- La dotation du Conseil régional
- L'emprunt
- La taxe spéciale d'équipement
- la revente des terrains acquis (au bout de quelques années seulement)
- les subventions éventuelles d'autres collectivités

- **Qu'est-ce que la taxe spéciale d'équipement ?**

Assise sur les taxes locales, la TSE représente une contribution allant de 2€ à 8 € par foyer fiscal et par an selon le potentiel fiscal des ménages. L'effort de solidarité sera fourni par les territoires aux bases fiscales les plus élevées.

Elle est prélevée directement par l'EPF et identifiée par une colonne spécifique sur la feuille d'imposition, distincte de celle des collectivités.

- **Qui dirige l'EPF ?**

Un Conseil d'administration, composé des représentants des collectivités locales (Conseil régional, Conseil généraux, EPCI et de l'Etat, détermine les orientations de la politique de l'établissement et approuve le programme pluriannuel d'intervention.

Un directeur, nommé par l'Etat, exécute ses décisions.

- **Quelle articulation avec la SAFER ?**

Face à l'ampleur des besoins, la SAFER ne peut pas, seule, répondre à la crise. Elle a besoin d'un partenaire et est pour cela engagée dans le projet d'EPF.

Exemples d'interventions possibles d'un EPF

- **Domaine du logement :**

- Diversification de l'offre de logements en milieu rural
 - > Réalisation de 17 logements locatifs et d'un lotissement de 22 parcelles en accession à la propriété à Autretot (500 hbts - Seine-Maritime)
- Logements sociaux (cf ex epf Lorraine)
 - > Programme de logements sociaux (44 logements individuels : 34 locatifs et 10 accessions) à Saint-Etienne du Rouvray (29 090 hbts - Seine-Maritime) (grâce au dispositif de minoration foncière de l'EPF Normandie)
 - > 3 programmes d'habitats sociaux (collectifs) sur une friche industrielle à Sotteville-les-Rouen (agglomération de Rouen - Seine-Maritime)
 - > acquisitions de terrains pour un programme de logements sociaux à Trélon (2908 hbts - Nord-pas-de-Calais)

- **Développement économique**

- Friche industrielle en centre ville (renouvellement urbain) :
 - > transformation d'une minoterie en école de musique (Louviers, Eure) (EPF Normandie)
 - > aménagement du site d'une ancienne entreprise dans le cadre de la restructuration du quartier de la gare (Le Quesnoy – Nord-pas-de-Calais)
- aide au maintien de commerces en milieu rural :
 - > Implantation d'un commerce multi-services à Sainneville (Seine-Maritime - 826 hbts) (EPF Normandie)
- Réalisation d'une ZA économique en milieu rural
 - > Parcs d'activités de la Vatine (Mont-Saint-Aignan 21000 hbts, Seine-Maritime)
 - > Zone d'activités de 20 ha à Moyenmoutier (Vosges - 3300 hbts) (EPF de Lorraine)
- Conchyliculteurs sur le littoral
- **Protection de l'environnement**
- Protection de périmètres de captage d'eau
- Réalisation de ceintures vertes autour des espaces urbains
 - > Création du parc de Rouelles en périphérie du Havre (ceinture verte entre l'agglomération et les zones à urbaniser)
- Acquisition d'un espace naturel à protéger
 - > Réhabilitation d'une dune à Varaville (Calvados)