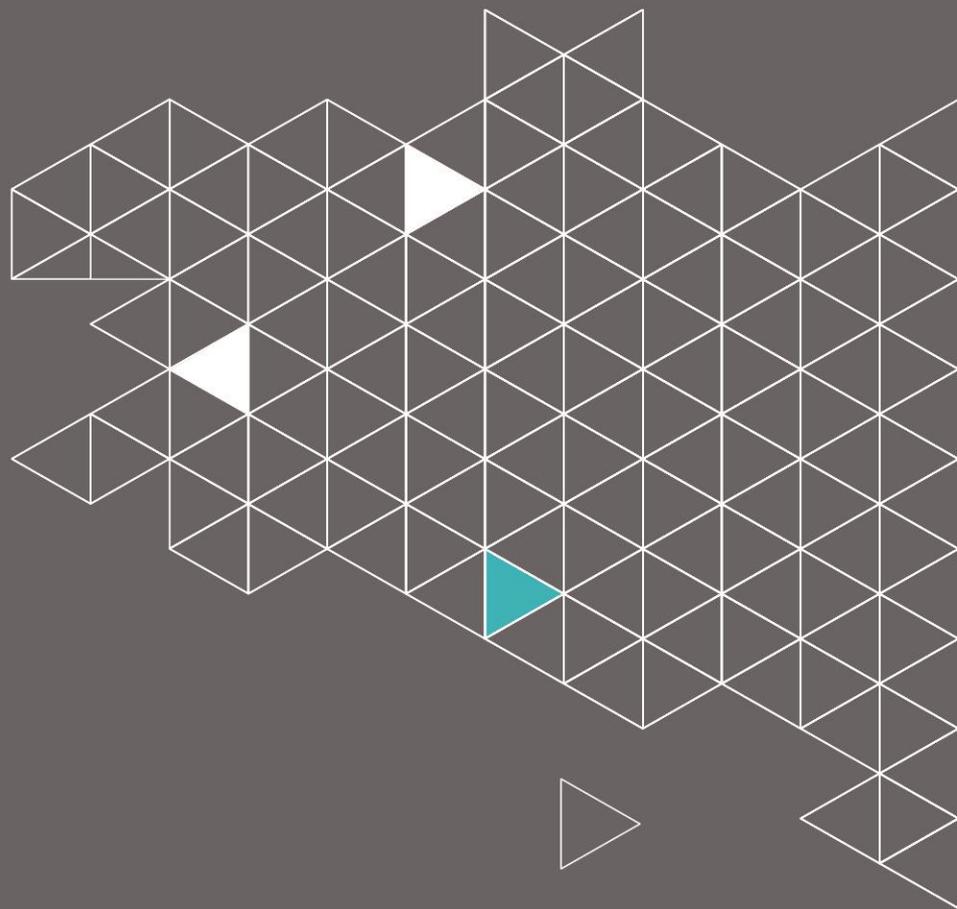
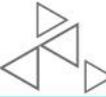


## Intervention de l'EPF sur un ancien garage à Arzano (29)

Antoine Morin, directeur des études

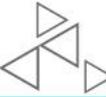
20/06/2023





1. Contexte, sollicitation de la collectivité
2. Déroulement de l'action foncière
3. Bilan, enseignements
4. Rappels sur les interventions de l'EPF

# Sollicitation de l'EPF en juin 2014

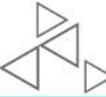


Sollicitation de l'EPF par la commune :

- contexte de marché détendu, réflexion sur le devenir d'équipements communaux;
- opportunité d'acquérir un garage en vente de 1000m<sup>2</sup> à proximité.



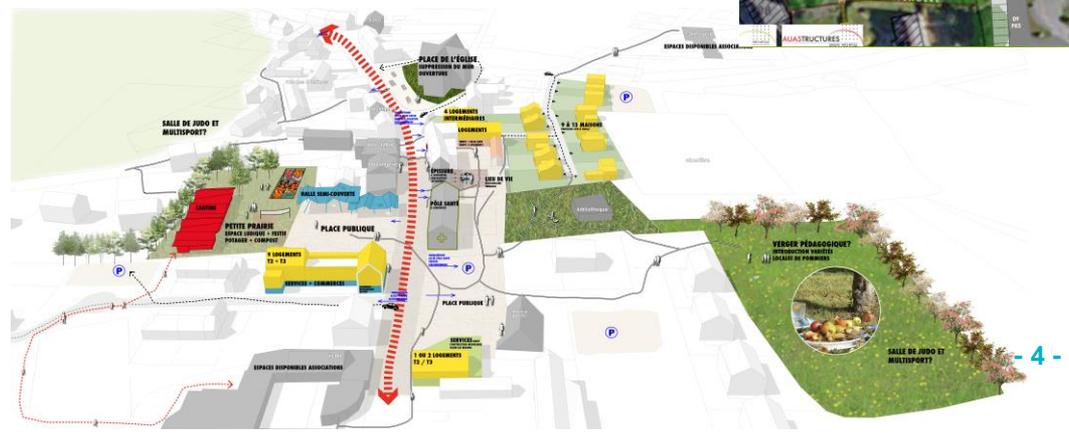
# Accompagnement de l'EPF dans les 1<sup>ères</sup> études

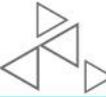


**2014** : EPF rédige cahier des charges de l'étude « Flash » (mandataire: Archipole) + participation au copil.

**2015** : EPF confie une étude historique et estimation démolition ancien garage à son AMO Burgeap (avant acquisition, vu les difficultés attendues en dépollution et restructuration);

**2016** : EPF rédige un cahier des charges de l'étude centre-bourg (mandataire: TLPA) > référentiel foncier, scénarios, plan-guide.





## Septembre 2015 : signature d'une convention opérationnelle:

- Engagements : densité 25 lgts/ha, 100% LLS (2 logements prévus initialement)
- Durée de portage : 5 ans à compter de la date d'acquisition (convention 1<sup>er</sup> PPI)
- Montant plafond d'action foncière : 260k€ (100k€ pour l'acquisition, 150k€ pour les travaux de déconstruction/réhabilitation des sols).

## 2016-2017 : Négociation – acquisition:

- Achat par voie judiciaire. Négociation impossible avec les propriétaires en place. **L'achat par adjudication (vente sur saisie immobilière suite faillite des propriétaires).**
- L'EPF s'est présenté avec un avocat pour acquérir le bien pour **61 000 €** (montant de la mise à prix, il n'y avait pas de concurrent) en juillet 2016
- Jugement titre de propriété obtenu un an plus tard en 2017
- La libération du local a pris du temps, car les propriétaires se maintenaient dans les lieux. Contexte très difficile nécessitant d'agir par voie d'huissier de justice pour prendre possession des lieux. Possible qu'en 2018.

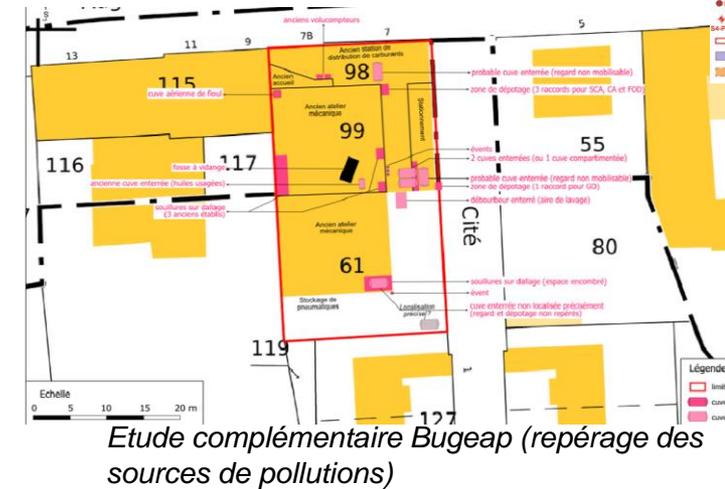
# Déroulement de l'action foncière : travaux



Diagnostics pollution préalables complémentaires (possible qu'une fois la libération du bien effectué);

Études complémentaires visant à rendre compatible l'état du sol avec l'usage futur, en tenant compte du projet de l'OPAC.

- Démolition : démarrage fin 2019, réception en mars 2020.  
en groupement de commande avec la commune pour démolir également CIAL
- Mise en compatibilité des sols : de juillet 2020 à juillet 2021.



# Suivi du projet et cession



Mise au point du projet pendant le portage : transmission par la commune et l'opérateur du projet précis, afin d'en tenir compte dans les travaux EPF.

Travail avec l'OPAC et la commune pour partager le niveau de pollution et le rendu final avec pollution résiduelle (l'objectif étant de rendre le site compatible avec maison de santé et logements locatifs sociaux en étage).

Prix de revient : 402 998 € (dont acquisition pour 61 000 € et travaux EPF pour 327 011 €).

Minoration foncière EPF : 196 206 €

Cession à la commune : 206 791€ en mars 2022.



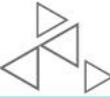
# Les missions de l'EPF Bretagne :

- ▷ Accompagner des **études** (définir un projet urbain, vérifier la faisabilité d'un projet, etc...)
- ▷ **Négocier et acquérir le foncier** : négociations amiables, préemption, mise en œuvre de procédures coercitives si nécessaire
- ▷ Porter le foncier et le remettre en état par des **travaux de démolition et dépollution**  
*(Pas d'aménagement ni de réhabilitation de bâti >hors statut)*
- ▷ **Céder le foncier à un opérateur** (aménageur, bailleur, promoteur... ou collectivité) au plus tard 7 ans après la signature de la convention.





- Intervention en **habitat (= axe prioritaire)** :
  - opérations respectant 20 logts / ha mini et 20% de PLUS-PLAI mini (dérogations possibles : pour opérations de 5 logements ou moins + difficulté à faire intervenir les bailleurs, ou pour opérations ciblant du logement « abordable » au sens large).
- Opérations de **développement économique** en renouvellement urbain :
  - opération inscrite dans une stratégie définie en amont, partenaires (EPCI, CCI...)
  - si commerce > dans le périmètre de centralité commerciale
  - /!\ pas de portage immobilier pur (sans transformation des biens).
- Accompagnement de projets de **nature en ville** et de trames vertes et bleues, en déclinaison de stratégies définies en amont.
- Possibilités limitées d'intervention en expérimentation / innovations sur des thématiques émergentes (copro dégradées, ZAN, éolien...).



- **Minoration travaux** (pour les opérations habitat, dév. éco, redynamisation des centralités) : l'EPF peut garder à sa charge jusqu'à 60% du coût des travaux de démolition / dépollution
- **Minoration réhabilitation** (pour des opérations habitat ou dév. éco, redynamisation des centralités, hors restructuration de ZA) : diminution du prix de revient de 150€HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher réhabilitée, pour les bâtiments à dominante habitat ou développement économique.

Dispositifs cumulables, dans la limite de 60% du déficit foncier.

Plafonnement possible des minorations dépassant 500k€.