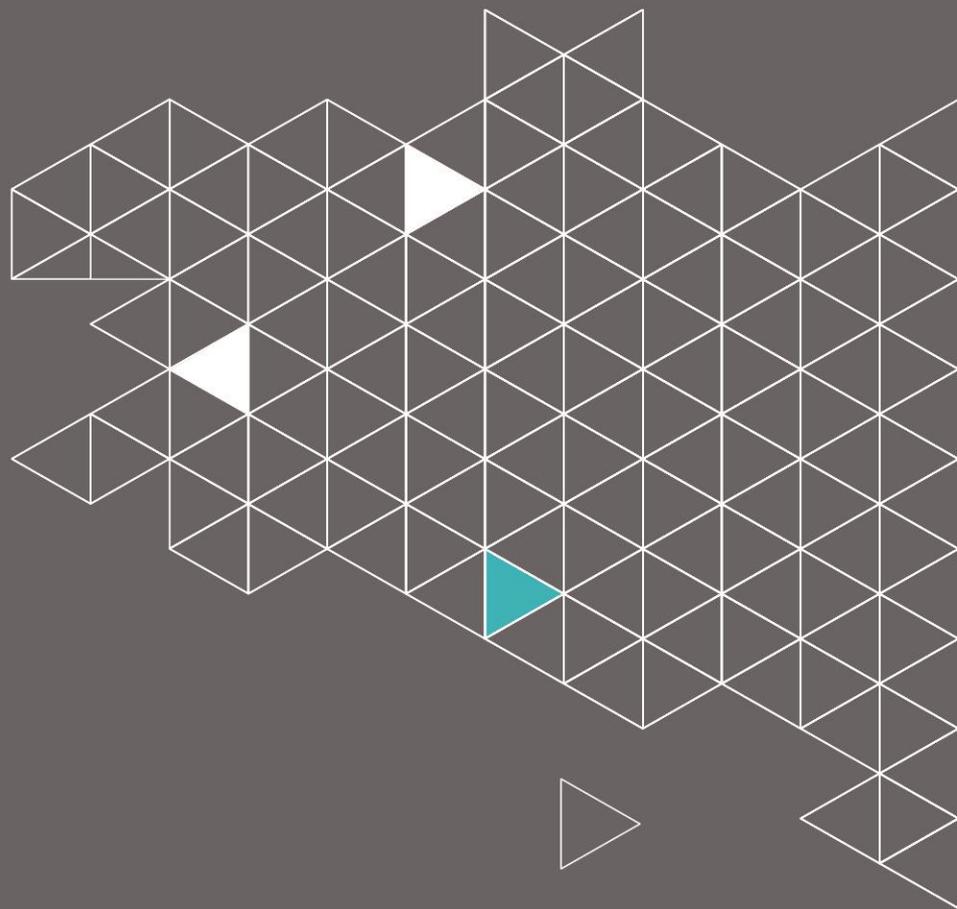


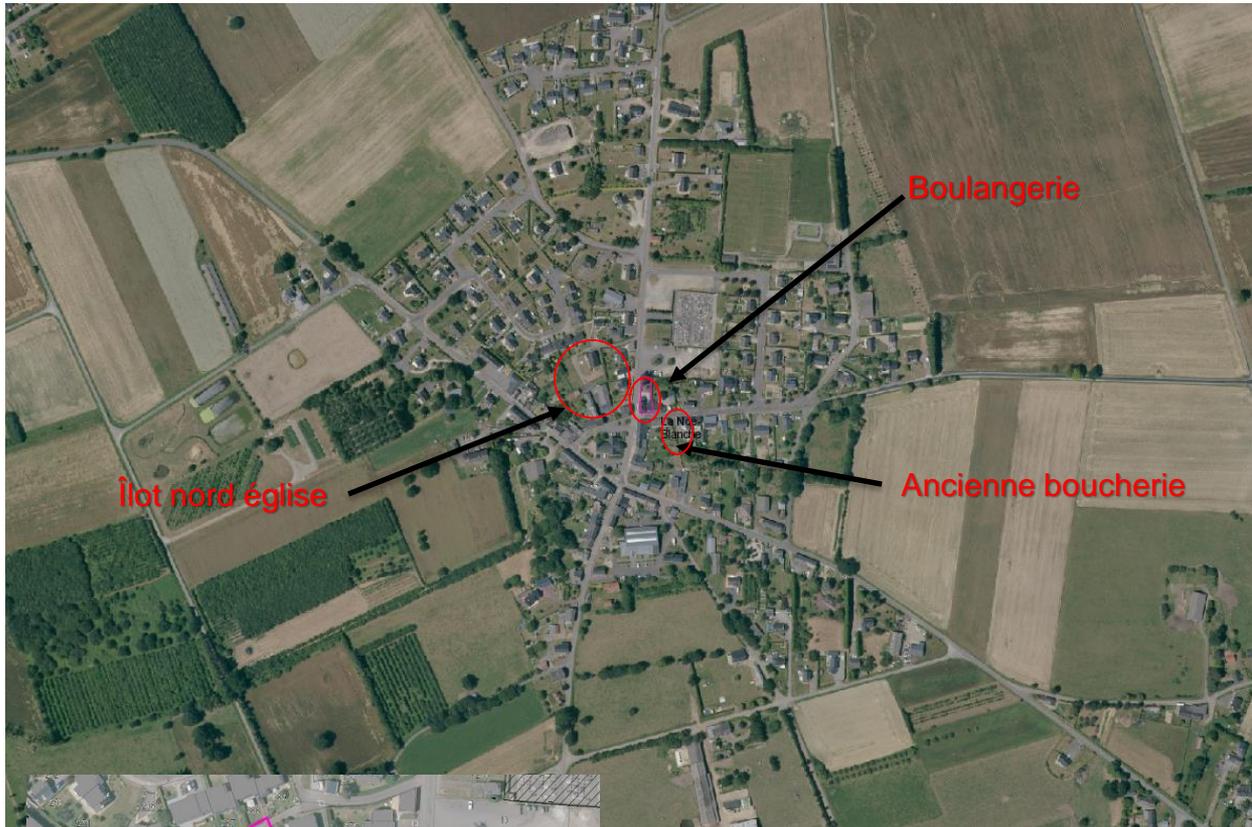
Intervention de l'EPF sur La Noë-Blanche (35)

Antoine Morin, directeur des études

22/06/2023

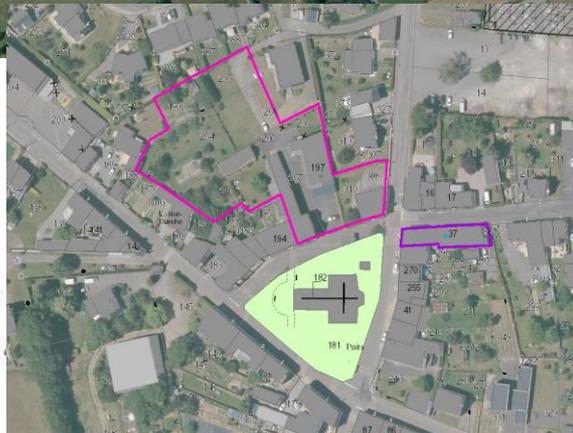


Sollicitation de l'EPF en 2017



Sollicitation de l'EPF par la commune :

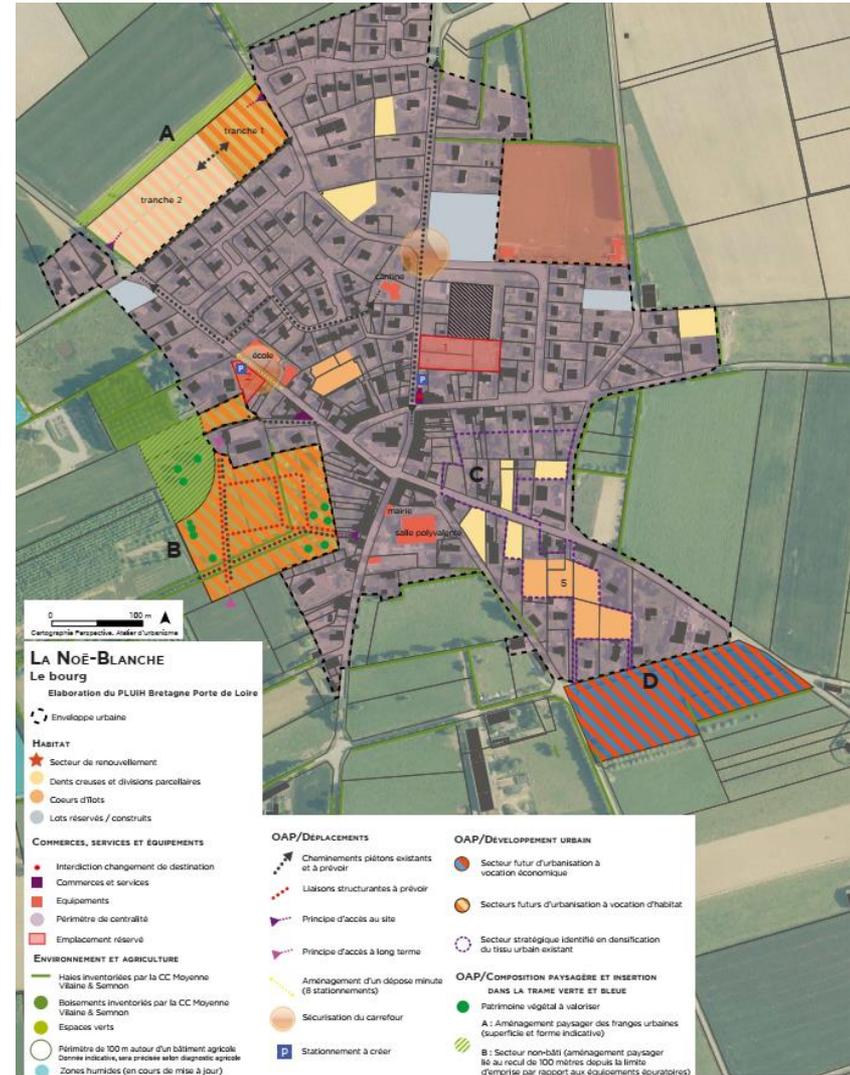
- contexte de marché détendu, réflexion sur la redynamisation du bourg, taux de LLS bas ;
- opportunités d'acquisitions d'une supérette vacante, d'anciens commerces, bâti ancien dégradé.





2018 : EPF accompagne une étude prospective sur le bourg, (étude réalisée par le groupement POLIS, Atelier FAYE, Alizés) > référentiel foncier, plan guide.

2019 : EPF confie une étude historique et estimation démolition ancienne boucherie à son AMO Burgeap (avant acquisition, vu les difficultés attendues en dépollution et restructuration);





Ancienne boucherie :

Décembre 2019 : signature convention opérationnelle :

- Engagements : densité 20 lgts/ha, 20% LLS (> 1 local commercial + 1 logement locatif à l'étage du bâtiment principal sur rue et un logement en densification de la parcelle après démolition des bâtis annexes >>> dérogation possible si pas de bailleur)
- Durée de portage : 7 ans à compter de la signature de la convention.
- Montant plafond d'action foncière : 200k€ (74k€ pour l'acquisition, 116k€ pour les travaux: curage/désamiantage de l'ancienne boucherie + démolition de l'arrière à 75.000€ + 5.000€ d'aléa amiante réseaux enterrés +1.000€ d'aléa amiante, soit 81k€ au total. Estimation du coût de gestion de la pollution potentielle entre 15.000€ et 35.000€ (en l'absence de sondages).

Juin 2020 : Achat par voie amiable de l'ancienne boucherie : 70k€



Îlot nord église :

Décembre 2020 : signature convention opérationnelle :

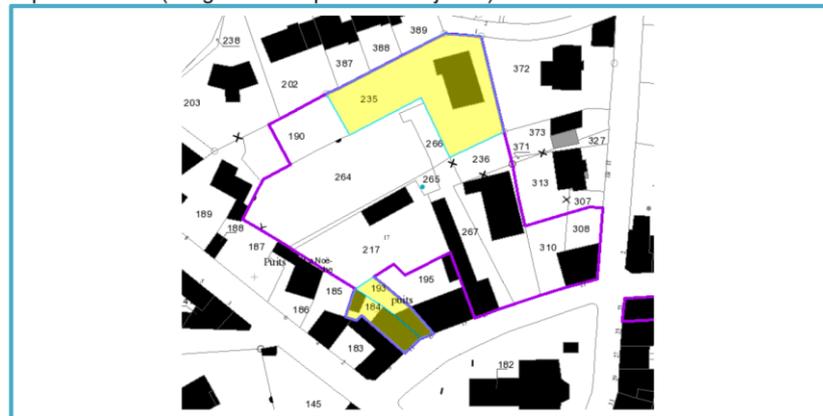
- Engagements : densité 20 lgts/ha, 20% LLS (9 logements dont 2 LLS). Projet la réalisation de logements à destination des séniors incluant une part de logements locatifs sociaux (conformément aux orientations de l'étude prospective sur le devenir du bourg) et de commerce multi services;
- Durée de portage : 7 ans à compter de la signature de la convention.
- Montant plafond d'action foncière : 450k€ (déconstruction de l'ancienne épicerie 105k€ HT + 44k€ HT d'aléa amiante (matériaux + conduits – préconisation de prélèvements de 2 à 8k€) dépollution de 20.000€ à 65.000€ (recommandation de sondages pour un coût de 5 à 8k€)

Été 2021 : Achat par voie amiable de 2 biens (Ravache 112k€ + 488k€ et Bonne 190k€)

Avenant octobre 2022:

- Elargissement du périmètre d'intervention
- augmentation du plafond d'action foncière.

Périmètre après avenant (intégration des parcelles en jaune)

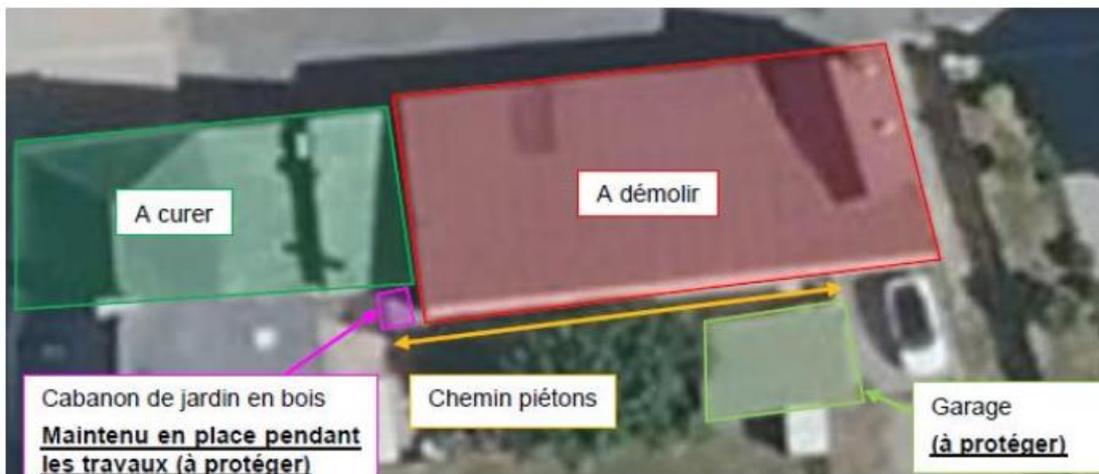


Déroulement de l'action foncière : travaux

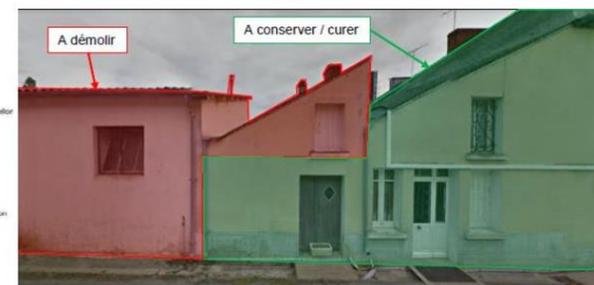
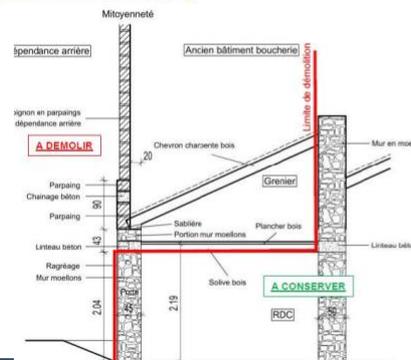


Diagnostiques avant travaux. Réalisation travaux désamiantage, de curage et de démolition partielle sous conduite EPF, maîtrise d'œuvre ADE Ingé, entreprise Kerleroux. Réception mai 2022. 76k€

Prix de revient : 148k€ - Minoration : travaux 45k€ - minoration réhabilitation 18k€ >>> Cession commune : déc. 2022. 88k€.



– Désolidarisations – Confortement :



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/m² 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€.