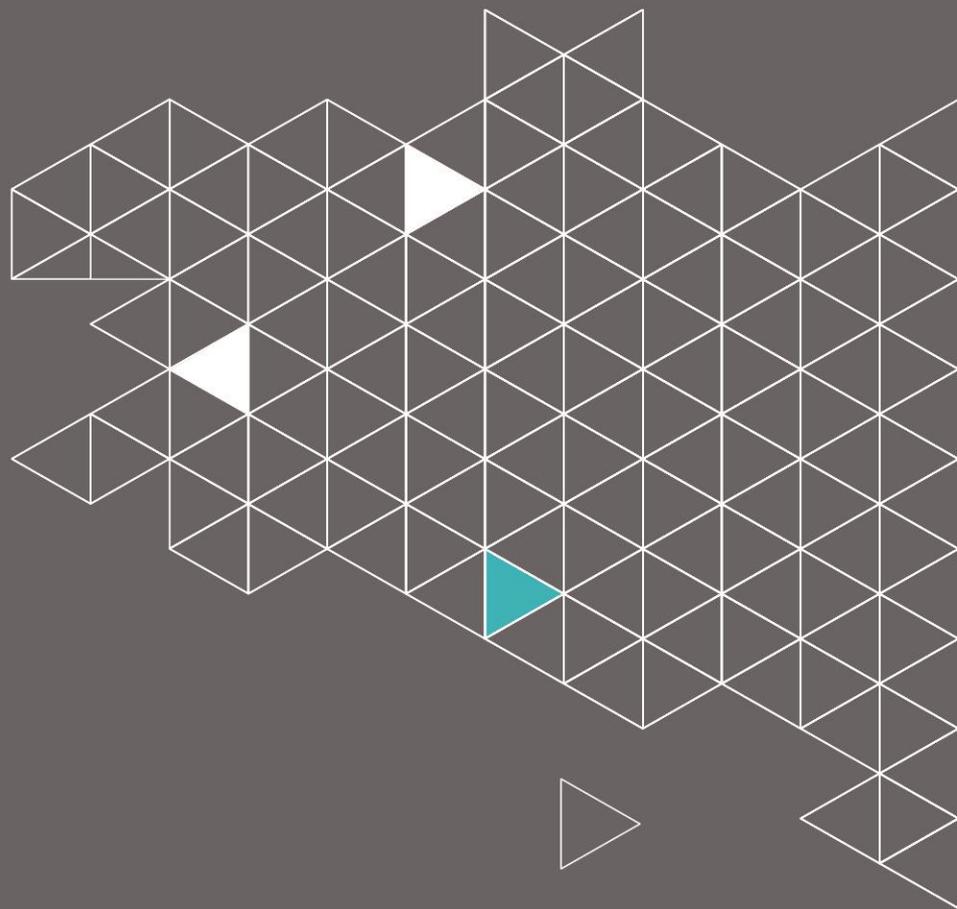


# Intervention de l'EPF en renouvellement urbain à Locqueltas (29)

Antoine Morin, directeur des études

28/06/2023





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

# Sollicitation de l'EPF dès 2014



Sollicitation de l'EPF par la commune :

- contexte de marché très tendu, manque de logements sociaux (part en diminution), besoin de locaux pour groupement agriculteurs bio ;
- opportunité d'acquisitions : ancien couvent en vente, parcelles densifiables, ancien garage (sans intervention EPF)...







## Convention opérationnelle « place de la mairie » signée le 13/03/2015

- Engagements : densité 20 lgts/ha, 20% LLS minimum (projet de petits logements communaux en réhab + longère à l'arrière à réaménager).
- Montant plafond d'action foncière : 58k€ (acquisition)

Réception DIA sur maison de 80m<sup>2</sup>, finalement retirée de la vente.

Acquisition EPF 2015 amiable, cession à commune 2019.

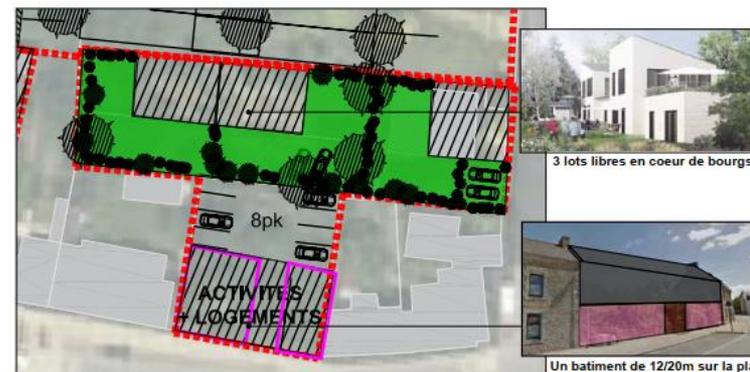


## Convention opérationnelle « place de la mairie – Le Priol » signée le 09/04/2019

- Engagements : densité 20 lgts/ha, 20% LLS minimum;
- Montant plafond d'action foncière : 200k€ (150k€ d'acquisition, 50k€ de travaux)

Projet de densifier 3 parcelles après une démolition, pour réaliser 4 LLS, 3 lots libres et 2 locaux d'activités. BSH et VGH associés à l'étude de faisabilité.

négo avec les propriétaires sans trouver d'accord sur le prix. Les propriétaires ont mis en vente et EPF a préempté en révision du prix (de 117.000 € à 100.000 €) puis retrait de la vente.



# Déroulement de l'action foncière : conventionnement et premières acquisitions



## Convention opérationnelle « place de la mairie » signée le 09/10/2020

- Engagements : densité 20 lgts/ha, 20% LLS minimum (projet 6 logements + 1 TAB + locaux GAB56).
- Montant plafond d'action foncière : 300k€ (dont 120k€ acquisition, 150k€ travaux)

Acqu. 10/2021 nue-propiété EPF, usufruit commune pour 1€



## Convention opérationnelle « Epicerie » signée le 14/10/2022

- Engagements : densité 100 lgts/ha, 100% LLS minimum (projet 10 LLS T2-T3 par VGH);
- Montant plafond d'action foncière : 310k€ (dont 276k€ d'acquisition, 30k€ de déconstruction)



Principe urbain





Opération Couvent : désamiantage et curage sous conduite EPF, avec revalorisation des matériaux

- moeu : AD Ingé
- entreprises Sotrama et SFB Morbihan.

Livraison : juin 2022 (environ 5 semaines) coût : 82k€





## Projet ancien couvent :

Cession à venir EPF terrain à MH pour 5 LLS en neuf pour 1€.

Cession à venir EPF à MH d'une partie du bâti pour 6 LLS en réhab. pour 30k€.

Cession du reste à la commune, dans les conditions suivantes :

- ▶ Travaux EPF = 82k€
- ▶ Surface réhabilitée = 494 m<sup>2</sup>

<b>prix de revient HT:</b>	<b>286 765,74 €</b>
minoration travaux:	- 49 512,44 €
minoration réhabilitation:	-74 100,00 €
<b>prix de cession HT:</b>	<b>163 153,30 €</b>
TVA	23 470,14 €
<b>prix de cession TTC:</b>	<b>186 623,44 €</b>

sous réserve de travaux effectués et d'un plafond lié au déficit

# 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€.