



Région
Bretagne
Groupe socialiste

13 c, Franz Heller
35700 Rennes
☎ 02 23 21 36 50
☎ 02 23 21 14 39
psbretagne@wanadoo.fr

Notes & Arguments

Canal Socialiste
N° 13 - 3 Novembre 05

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER REGIONAL

La Bretagne traverse aujourd'hui une grave crise foncière et immobilière, se traduisant par une spectaculaire envolée des prix que rien, si l'on s'en remet à la seule loi de l'offre et de la demande, ne paraît en mesure de juguler. Les causes de ce renchérissement, nous les connaissons : développement anarchique de la péri-urbanisation, accroissement démographique continu, attractivité toujours plus forte du littoral... Ses effets, de même, nous ne les appréhendons que trop bien. Nombre de Bretons, en effet, éprouvent des difficultés grandissantes, voire insurmontables, à se loger là où ils travaillent ou étudient...

Dans ce domaine, l'intervention publique s'avère donc nécessaire. C'est pourquoi la Région Bretagne a décidé de créer un Etablissement Public Foncier (EPF), qui constituera bientôt l'indispensable instrument d'une politique volontariste, marquée au sceau de l'efficacité et de la solidarité.

Qu'est-ce qu'un Etablissement Public Foncier ?

Fondés dans le cadre de la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005, les EPF visent principalement à réaliser, pour le compte des collectivités, des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains.

Quelles seront les caractéristiques du futur Etablissement Public Foncier Régional ?

Son Conseil d'administration comprendra des représentants du Conseil régional, des quatre Conseils généraux, des dix agglomérations ainsi que des chambres consulaires. L'établissement travaillera en étroite collaboration avec les services fonciers des agglomérations, les Chambres des notaires, la Société bretonne d'aménagement foncier et d'établissement rural (SBAFER), le Conseil national du littoral (CNL)...

Il œuvrera sur la base d'un contrat passé avec les collectivités sollicitant son intervention, en leur proposant, en fonction d'un certain nombre

de critères, l'élaboration d'une politique foncière globale.

Contrairement, par exemple, à la structure fondée dans le Nord-Pas-de-Calais, l'EPF breton ne bénéficiera pas de subventions européennes. Ses sources de financement proviendront de dotations consenties par l'Etat, la Région, les quatre départements et les dix agglomérations, ainsi que d'une Taxe spéciale d'équipement (TSE) prélevée à 40 % sur les entreprises et à 60 % sur les ménages. Son montant n'est pas encore fixé, mais pourrait s'élever à 6 € environ par habitant.

Pourquoi avoir opté pour un EPF à l'échelle régionale ?

La pression foncière concernant la quasi-totalité du territoire breton, l'échelon régional s'impose d'emblée comme le niveau d'intervention le plus adapté. D'autre part, il contribue à diminuer le coût de la taxe grâce à une base de collecte très large. Enfin, il permet de procéder à une mutualisation du risque relatif au portage foncier et

immobilier.

Mais le choix de l'échelon régional répond peut-être avant tout à un souci de solidarité entre les territoires. Sans cet outil, seuls quelques pôles urbains, à l'instar de Rennes, Brest ou Lorient, auraient disposé des moyens suffisants pour de se doter d'un établissement local viable.

Quels seront les domaines d'intervention de cet EPF régional ?

La moitié au moins des ressources de l'établissement devrait être consacrée à l'acquisition de terrains pour le logement, et en particulier pour le logement social. Selon l'INSEE, la Bretagne comptera, à l'horizon 2030, 350 000 nouveaux habitants. En conséquence, ce ne sont pas moins de 100 000 hectares supplémentaires qu'il conviendra d'urbaniser ! Dans ce domaine, l'action de l'EPF consistera, en intervenant sur le coût du foncier, à favoriser l'élaboration des programmes locaux de l'habitat et la construction de logements aidés.

D'autre part, l'EPF aidera les collectivités, par l'entremise des zones d'activité d'intérêt départemental, communautaire ou de pays, à développer leur réserve foncière consacrée à l'accueil des entreprises. L'enjeu, de taille, concerne à la fois les territoires urbains, périurbains et ruraux.

L'établissement interviendra en outre dans le domaine environnemental, en se portant acquéreur de sites sensibles menacés par la pression de l'urbanisation. Il peut s'agir bien entendu d'espaces naturels remarquables, mais aussi de terres cultivées afin de favoriser le maintien d'une agriculture respectueuse du milieu environnant.

Enfin, l'EPF aura pour mission de faciliter le recyclage des friches industrielles, militaires, portuaires, ferroviaires, – si nombreuses en Bretagne, et qui constituent un gisement foncier d'un grand intérêt en raison de leur implantation, le plus souvent, à proximité d'équipements publics. Cette opération de reconversion

permettra également de lutter contre l'étalement urbain.

Quel est, aujourd'hui, l'état d'avancement du projet ?

Entre le mois de juin et l'automne 2004, Michel Balbot, en charge du dossier, a rencontré les principales structures concernées par la question foncière, – collectivités (Communautés d'agglomération, Conseils généraux), SBA-FER, Conseil régional des notaires, chambres consulaires... L'accueil réservé au projet s'est révélé très positif dans l'immense majorité des cas, chacun reconnaissant la nécessité d'élaborer une politique foncière déterminée, seule susceptible d'enrayer la flambée des prix.

L'étude de préfiguration de l'établissement a été réalisée entre novembre 2004 et mai 2005, dans le cadre d'une large concertation avec les collectivités locales et les acteurs intéressés. Fruit d'un consensus, elle a d'ailleurs bénéficié d'un vote à l'unanimité à l'occasion de la session du Conseil régional des 30 juin et 1^{er} juillet. Suite au dépôt de candidature auprès de la Préfecture de Région, l'Etablissement Public Foncier breton devrait voir le jour en janvier 2007.

Cet outil, voulu et initié par le Conseil Régional, pour la Bretagne volera de ses propres ailes. En effet, il reviendra au Conseil d'administration, dans lequel la Région devra composer avec les autres collectivités notamment les Conseils Généraux et les EPCI, d'élaborer le Plan Pluriannuel d'Intervention Foncière (PPIF). Souhaitons que, dans ce cadre, les orientations en matière d'aménagement du territoire promues par la Région seront partagées par tous.

Car ce chantier, par ses implications dans les domaines du logement, du développement économique, du transport et de l'environnement, constitue assurément l'un des défis majeurs pour la Bretagne dans les décennies à venir.