



N° 47
22 février 2008

Etablissement Public Foncier de 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. Où trouver les terrains pour permettre à chaque habitant de se loger, de travailler, de s'instruire, de se garer, de se déplacer, de produire de quoi se nourrir ... et de profiter des paysages naturels ?

On a pu constater que l'artificialisation des sols de Bretagne progressait plus rapidement que la population bretonne (entre 1990 et 1999, **population +3,9 % et sols artificialisés +6,6 %**, source : ifen, Corine Land Cover). Cette artificialisation des sols prend essentiellement sur les surfaces agricoles (62.000 hectares de zones agricoles, soit 3,2 % des zones agricoles, sont ainsi devenus, entre 1993 et 2004, zones artificielles ; source : ministère agriculture, enquête Teruti).

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 : le prix moyen des terrains, des maisons et appartements en Bretagne a subi **une augmentation dépassant les 50% en 4 ans** (Chambre régionale des notaires, oct. 2006).

Tous les départements sont concernés : Côtes d'Armor : + 25,8 % pour les terrains à bâtir ; Morbihan, Finistère : + 10 % pour les maisons ; Ille-et-Vilaine : +9,5 % pour les appartements, Toutes les zones littorales : Côte d'Emeraude : +49% pour le foncier ; pays Malouin + 23% pour le foncier ; pays d'Iroise + 23% pour le foncier ; littoral est du Morbihan : 26% pour les maisons...

Tous les secteurs ruraux : Pays de Pontivy : + 35% pour le foncier ; secteur de Loudéac-Rostrenen : +27% pour le foncier ; Centre-Finistère : +10% pour les maisons ; Pays de Redon : +16% pour les maisons...

Ces prix excluent une large part de la population de certains territoires. Ils repoussent de nombreux ménages loin de leurs lieux de travail et allongent considérablement leurs temps et leurs frais de transport. Ce sont également nos espaces naturels et agricoles qui pâtissent d'un étalement rapide de l'urbanisation.

À ce rythme, 250 000 habitants supplémentaires sont attendus à l'horizon 2015. Il apparaît urgent d'agir pour que cette croissance de population se fasse dans des conditions durables sans remettre en cause la qualité de vie des Bretons.

Nos communes n'ont pas les moyens, particulièrement dans les zones rurales et littorales, de surmonter l'inflation foncière. En conséquence, pour répondre à la volonté des collectivités de maîtriser leur foncier, l'Etat, la Région et les Conseils généraux ont proposé de mettre un outil adapté à leur disposition.

Qu'est-ce qu'un EPF ?

Un établissement public foncier est un outil chargé de réaliser, pour le compte des collectivités locales, des missions d'actions foncières : acquisition et portage foncier, principalement.

L'EPF, une nouveauté ?

Non, le premier EPF a été créé en 1968 en Normandie, à l'initiative de l'Etat. Au vu de la montée des besoins, ces établissements se sont multipliés. Il existe aujourd'hui 19 EPF en France (dont Normandie, Ile-de-France, Lorraine, PACA, Nord-Pas-de-Calais...).

Le dernier en date a été créé en décembre 2007, à l'échelle du département de la Vendée. L'Etat a inscrit, dans le projet de loi de finances 2008 la création d'un EPF Languedoc-Roussillon.

Pourquoi l'échelle régionale ?

Parce qu'aujourd'hui l'interdépendance des territoires urbains et ruraux est telle que l'on ne peut pas limiter l'action foncière aux frontières institutionnelles. Selon le Conseil d'Etat, la mutualisation optimale des moyens se situe au niveau régional.

L'EPF est-il chargé de la politique foncière ou de l'action foncière ?

Très clairement, l'EPF n'est chargé que de l'action foncière, dans le cadre des politiques foncières décidées par les collectivités locales.

La politique foncière d'une collectivité consiste à décider des projets et des espaces qu'elle souhaite mobiliser pour développer son territoire. Elle peut s'appuyer sur des outils réglementaires, tels que, le cas échéant, le SCOT, le PLU, le PLH, le plan de déplacement. Elle peut également s'appuyer sur des outils opérationnels, comme des zones d'aménagement concerté, des lotissements, etc.

L'action foncière est la mobilisation de fonds importants pour mettre en œuvre les politiques foncières des collectivités. L'EPF permet, dans le cadre d'une mutualisation au niveau régional, de débloquer ces fonds que la collectivité seule n'aurait pas pu obtenir.

Comment intervient-il ?

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

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



2) La collectivité fixe les conditions d'achat et de revente (durée, prix) dans une convention signée avec l'EPF.



3) L'EPF achète le terrain ou le bien pour le compte de la collectivité.



4) 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, de 3 à 15 ans, selon les besoins de la collectivité et les possibilités offertes par l'EPF.

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... La collectivité peut dans le cadre de cette convention disposer du bien.

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. **Les frais sont de l'ordre de 3 à 4 % par an**, à comparer aux 11 % constatés ces dernières années en Bretagne.

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'acti-

vités, maintien de commerces en milieu rural),

- ▶ **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 ?

Uniquement 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, 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. Il dispose pour cela d'un personnel spécialisé et de moyens propres.

Quelle articulation avec la SAFER et le Conservatoire du Littoral ?

Face à l'ampleur des besoins, les moyens et les possibilités d'intervention de la SAFER et du Conservatoire du Littoral sont limités. Ils ont besoin de s'associer à une structure disposant des ressources et des outils lui permettant d'agir dans des dossiers plus complexes et plus nombreux. C'est pour cela qu'ils se sont engagés clairement en faveur du projet d'EPF.

Exemples d'interventions possibles d'un EPF.

Domaine du logement :

- ▶ Diversification de l'offre de logements en milieu rural
- ▶ Logements sociaux

Développement économique :

- ▶ Friche industrielle en centre ville (renouvellement urbain)
- ▶ Portage du foncier pour la réalisation de zones d'activités
- ▶ Conchyliculteurs sur le littoral

Protection de l'environnement :

- ▶ Protection de périmètres de captage d'eau.
- ▶ Réalisation de ceintures vertes autour des espaces urbains.
- ▶ Acquisition d'espaces naturels à protéger.
- ▶ Lutte contre les inondations...