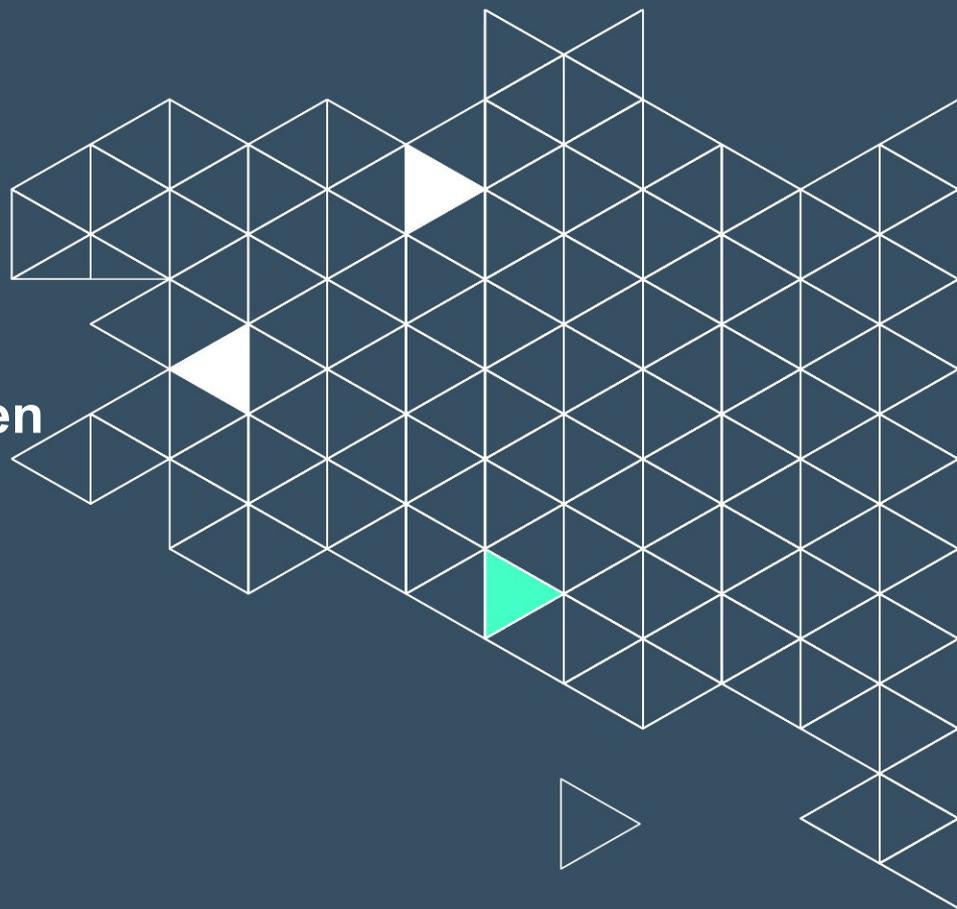


L'action de l'EPF Bretagne en soutien de la réhabilitation de bâti

Antoine Morin, directeur des études

31/03/2022





1. L'EPF Bretagne en quelques mots
2. Quelques exemples d'interventions en réhabilitation de l'existant
3. Quelques points de vigilances



- ▶ 1 des 10 EPF d'Etat existant sur le territoire national
- ▶ Son rôle : acquérir et préparer le foncier d'opérations en **renouvellement urbain**, principalement en habitat, pour éviter l'artificialisation et faciliter les projets complexes.
- ▶ Créé en 2009 (+ de 700 conventions aujourd'hui)
- ▶ intervient sur toute la région Bretagne
- ▶ Gouvernance partagée État et collectivités territoriales
- ▶ Financement : Taxe Spéciale d'Equipement (environ 13,5 M€ / an) + cessions (10 à 15 M€ / an)

12 ans d'actions sur le territoire breton



Guerlesquin

Plouégat-Guérand



GUIDE DE RÉAPPROPRIATION
POUR FAIRE ÉVOLUER LE BÂTI ANCIEN



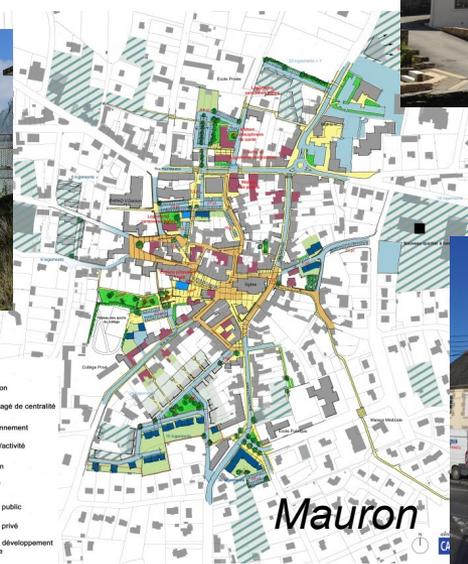
Ile de Groix



Locquénole



Lampaul-Guimiliau

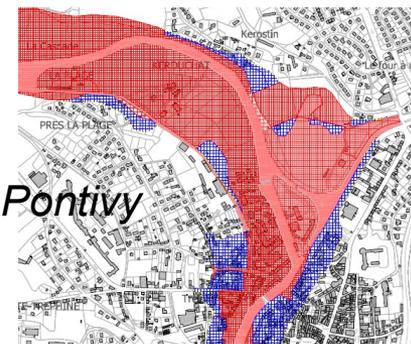


- Légende :
- espace pionnier
 - espace partagé de centralité
 - voies/lotissement
 - équipement/activité
 - réhabilitation
 - habitat neuf
 - espace vert public
 - espace vert privé
 - potentiel de développement à long terme

Mauron



Cancale



Pontivy



Lorient



Saint-Malo –
zone portuaire



Plumaugat



Brest

Les missions de l'EPF Bretagne :



- ▶ Accompagner les collectivités dans des **études** (référentiels fonciers, définition d'un projet urbain, études pré-opérationnelles...)
- ▶ **Négocier et acquérir le foncier** : négociations amiables, préemption, procédures coercitives
- ▶ 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.



- Le 3^{ème} PPI renforce le soutien à la réhabilitation du bâti;
- Une participation au déficit foncier à hauteur de 150€/m² de sdp réhabilitée (« minoration »);
- Une implication forte sur les études pré-opérationnelles (ingénierie, subventions), notamment auprès des petites communes;
- Une action menée en partenariat (État, Région, BdT, CAUE, Bruded, ENSAB...)

Document de capitalisation d'une expérience réhabilitation commerce-logement (2017, partenariat Bruded)



Exemples d'interventions :

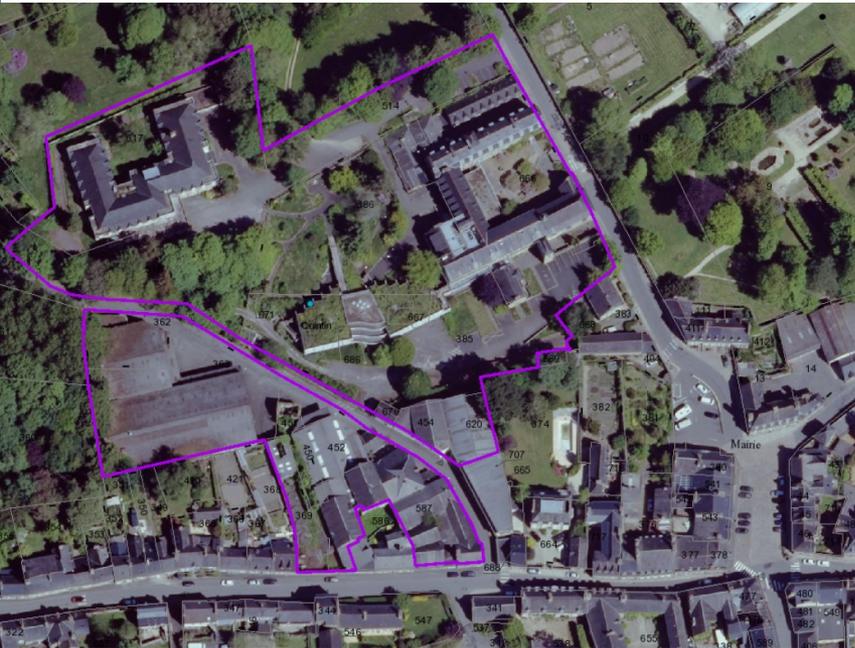
- Quintin – ancienne brasserie
- Lannion – îlot Leclerc
- Evran – ancienne supérette
- Lannion – ancien collège
- Plobannalec-Lesconil : hôtel de la plage



Quintin (22) : démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne brasserie

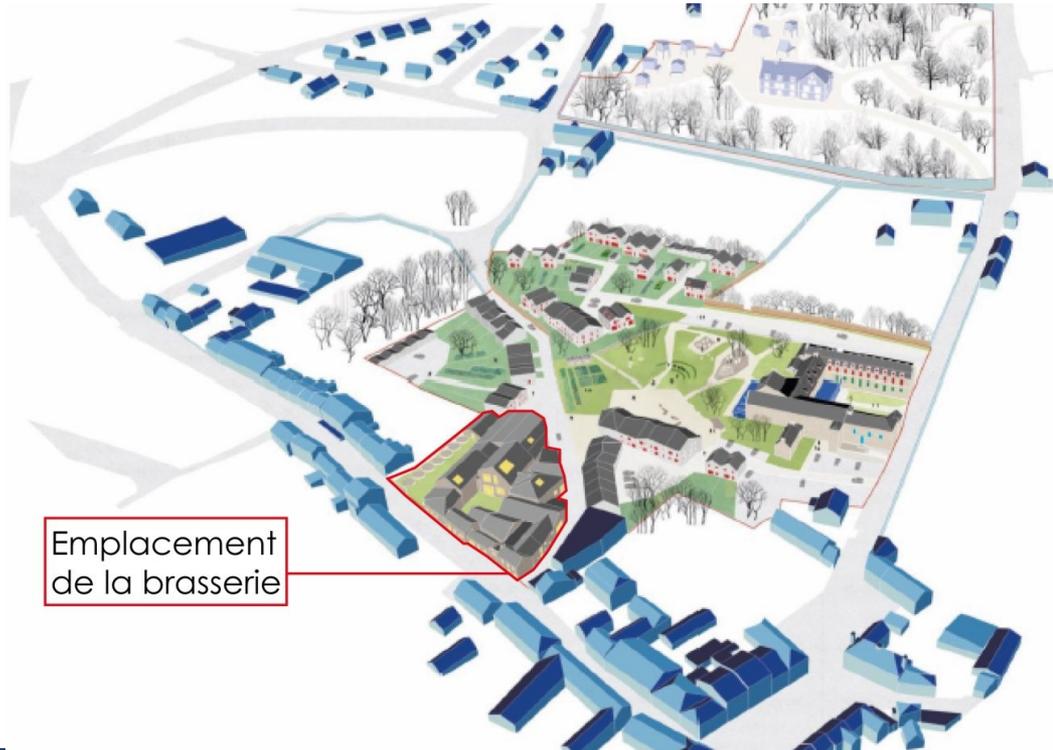


Un projet d'ensemble de 2,3ha englobant l'ancien hôpital et une ancienne brasserie



Accompagnement de l'étude préalable par l'EPF
Articulation d'un projet « commune » = environ
100 logements, et d'un projet « interco » = 1500m²
d'activités économiques, co-working, équipements
(tiers lieu);

Convention EPF de 1,2M€. Acquisition à 120k€
de la Brasserie.



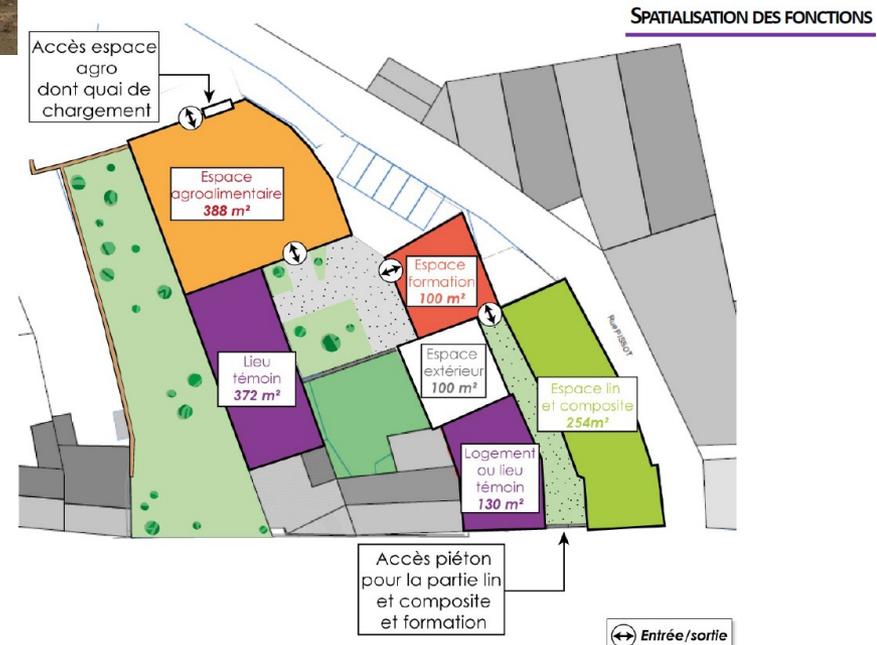
Quintin (22) : démolition partielle et réhabilitation d'une ancienne brasserie



Coût total : 5M€ dont 2M€ de réhab.

Accompagnement par le fonds friche : 500 k€

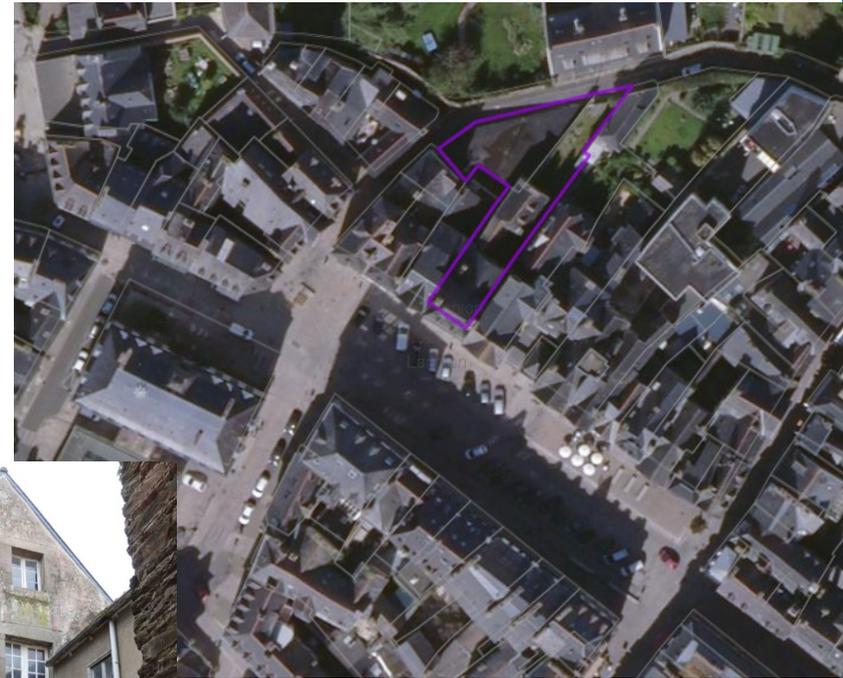
Minoration EPF : 380k€



Lannion (22) : réhabilitation et démolition / reconstruction pour logements et commerce



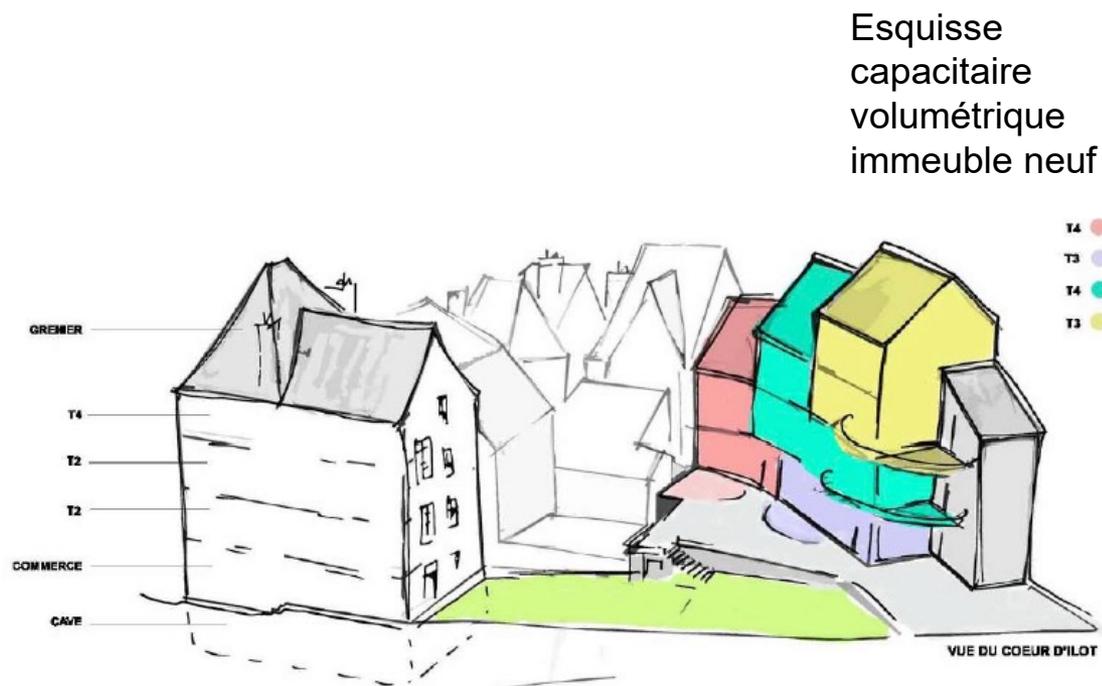
- ▶ 2016 : 1ère acquisition sur préemption : étude technique en urgence (amiante, structure...), en lien étroit avec l'ABF
- ▶ 2017 : 2ème acquisition amiable et éviction commerciale
- ▶ Total achat : 180 000 € pour 519 m² de foncier



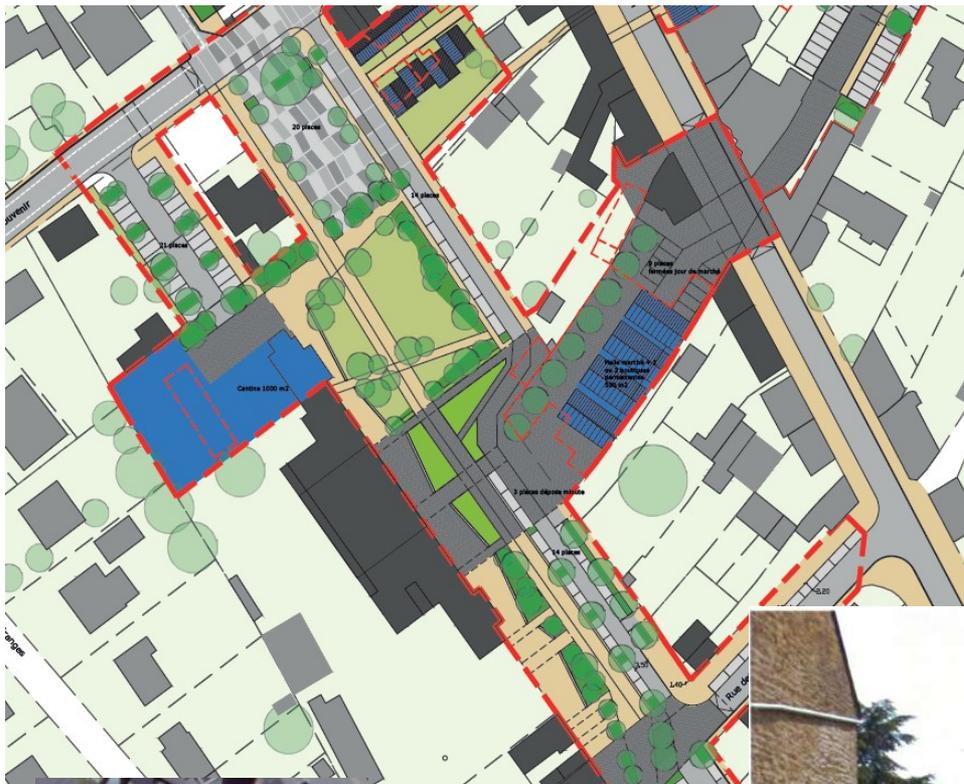
Lannion (22) : réhabilitation et démolition / reconstruction pour logements et commerce



- ▶ cession a un investisseur privé du bâti à réhabiliter : 1 commerce + 2 T2 et 1 T4 (achat 90 k€);
- ▶ Logement social sur le terrain nu arrière, 5 LLS (en attente projet bailleur).
- ▶ Environ 80k€ de démolition, déficit de l'ordre de 220k€



Evran (22) – revitalisation du centre-bourg, site ancienne supérette



Projet initial de conserver la structure de l'ancien commerce

TOTAL OPERATION	ht
Scénario 1-Démolition totale+dépollution+reconstruction	850 444,22 €
Scénario 2-déconstruction+dépollution+confortement charpente métallique	594 459,41 €

Finalement surcoût de la conservation : 150k€
(renforcement structure, complexité pollution hydrocarbures et solvants chlorés)

> Finalement orientation vers la démolition totale

Fonds friche : 250k€ Minoration EPF : 320k€



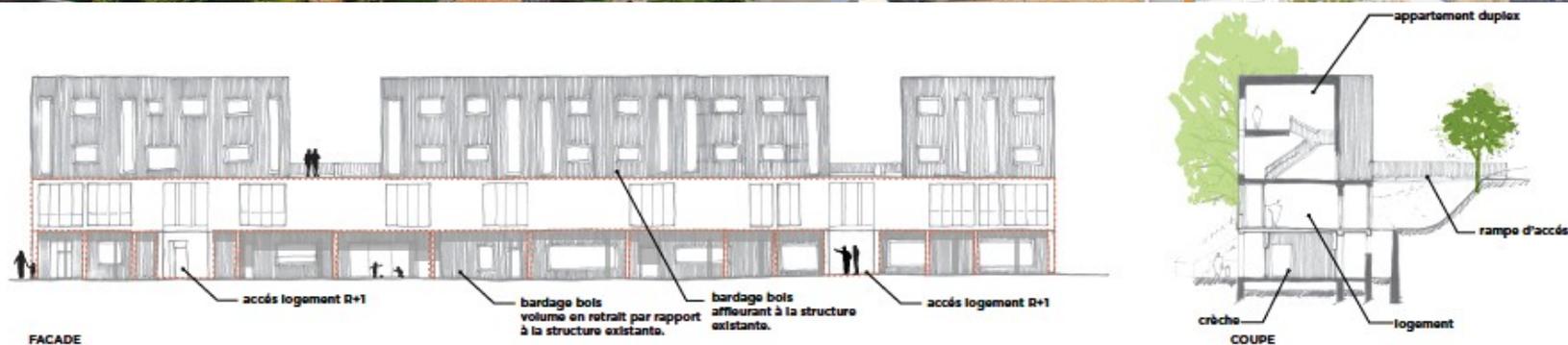
mur pierre surmonté par:

mur caillou + claustra Bt dans fir plot

mur pierre toute hauteur.

Lannion (22) – ancien collège à reconvertir en logements - projet « Action Cœur de Ville »

- 119 logements dont 45 LLS environ, parc urbain, un équipement de quartier, 10 TAB.
- Acquisition : 1€
- Travaux : 2,9 M€



Plobalannec-Lesconil (29) : projet (avorté) de transformation d'un hôtel en logements sociaux



Projet de réhab jugé trop coûteux et complexe > Démol/ construction neuve de 12 LLS collectifs par Finistère Habitat.

Aval de l'ABF (avis non conforme). Récup. des encadrements granit.



Rue Joliot Curie



L'absence de projet : hésitation sur ce qui est conservé / démoli (coût d'entretien, squats...)

La difficulté d'appréhender les coûts : enjeu de tester différents scénarios en coût global

Les mitoyennetés en cas de démolition partielle : problématique de structure des bâtiments riverains, autoportance des bâtiments conservés

Les pb structurels (fondations communes, portance du bâtiment...) : ds les opérations de désamiantage-curage pré-réhabilitation, l'EPF ne fait pas d'intervention structurelle. Enjeu de poser la limite entre curage et réhabilitation, en sachant que les 2 sont liés.

L'amiante : ne pas se fier aux diags avant-vente

Le voisinage : dommages de travaux publics, importance de la concertation

Pistes de solutions :

- les études pré-opérationnelles : **c'est le projet qui fait le foncier...**
- les diagnostics techniques :
 - avant travaux : amiante, structure, parasitaire, diag déchets
 - sols : (géotechniques, pollution...)
 - structure / réseaux
 - référés-préventifs

... mais le projet doit tenir compte du foncier.