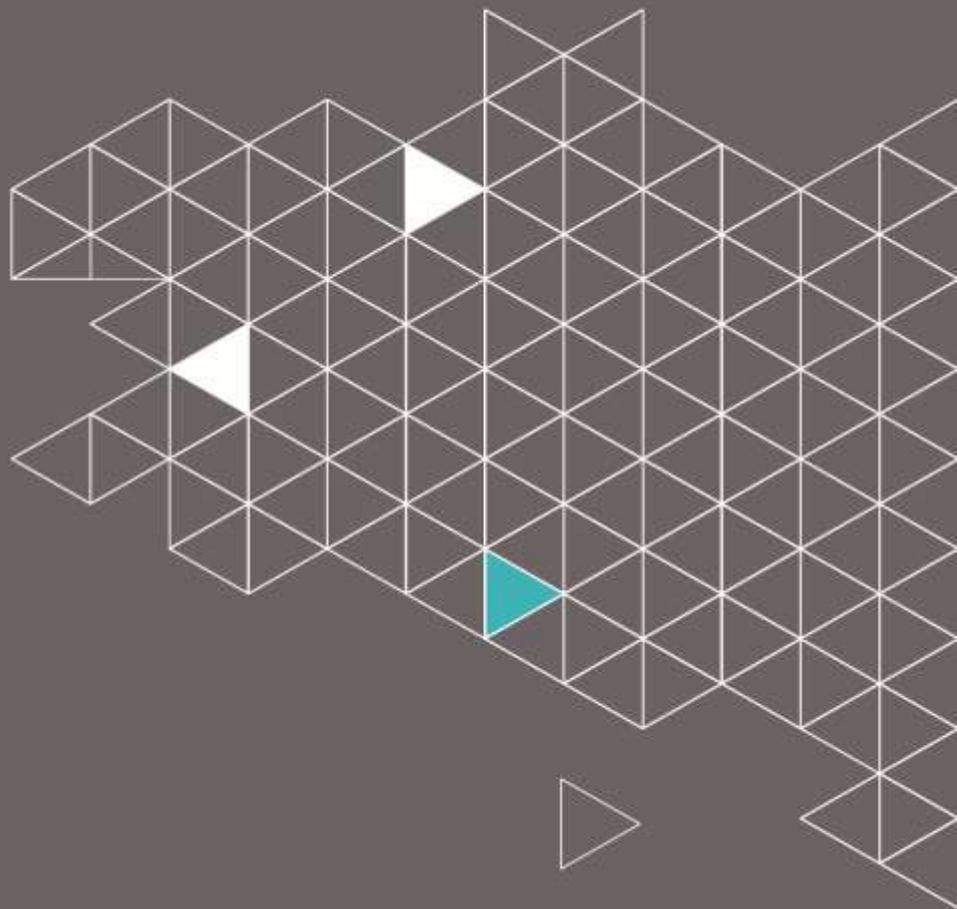


Journée technique Batylab « valoriser et réinventer le bâti »

Atelier portage et financement

Antoine Morin, directeur des études et des travaux

22/05/2025



Depuis 15 ans : une diversité de réalisations



Plouégat-Guérand



Ile de Groix



Locquénoles



Guerlesquin



Lampaul-Guimiliau



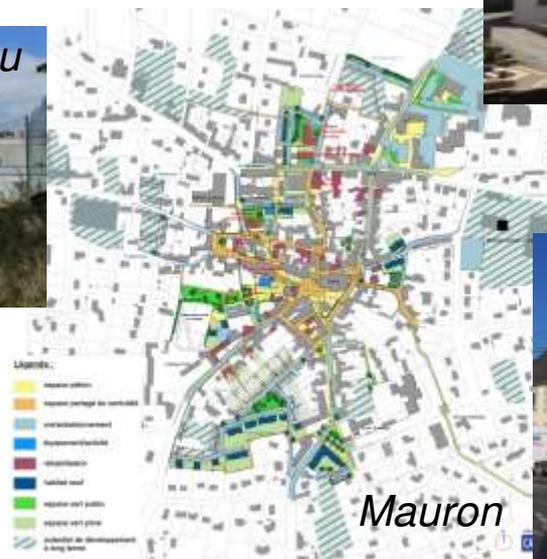
Cancale



Lorient



Mauron



Brest



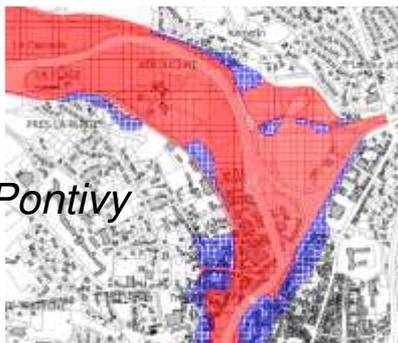
Plumaugat



Saint-Malo – zone portuaire



Pontivy



Les missions de l'EPF Bretagne :

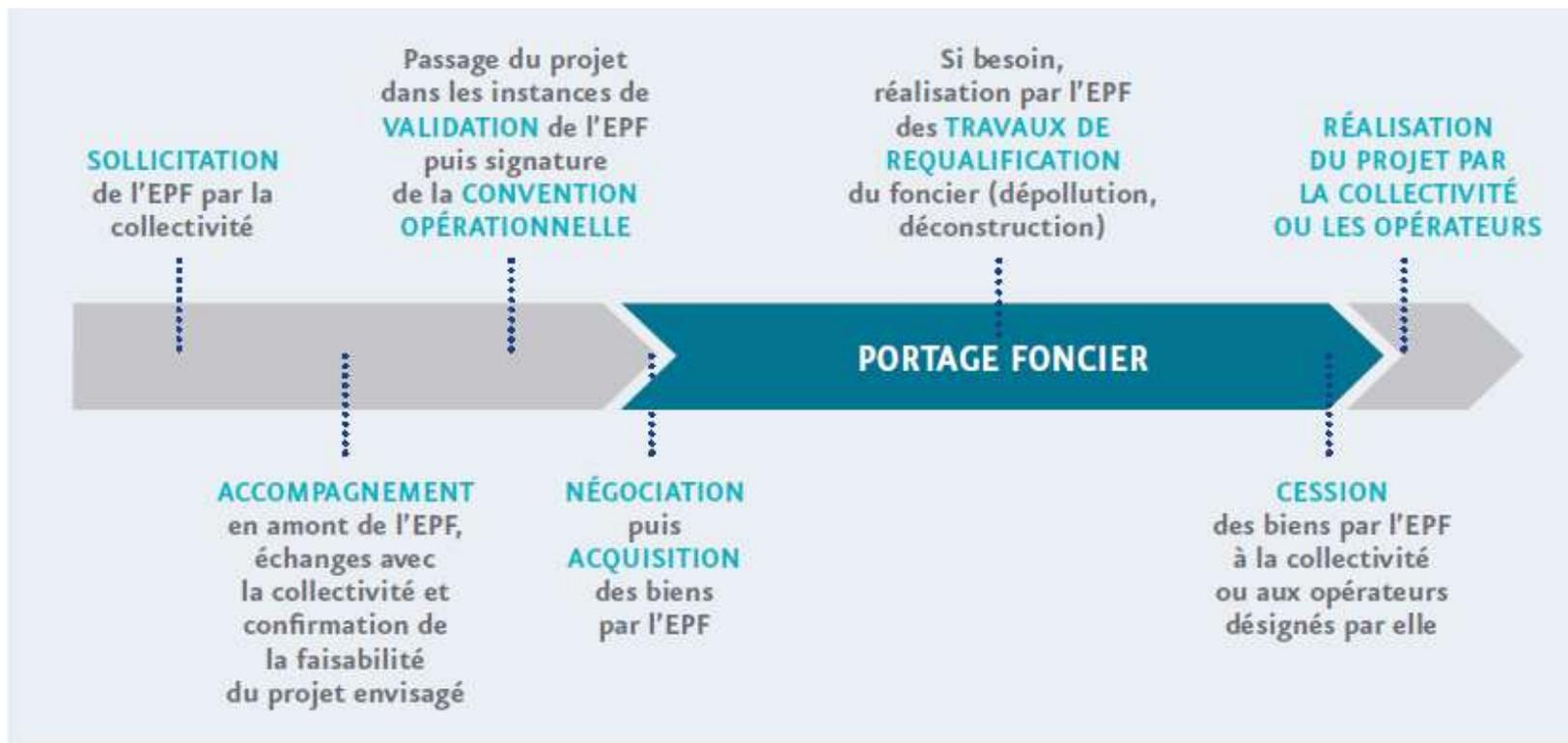
- ▷ Accompagner des **études** (définir un projet urbain, vérifier la faisabilité d'un projet, etc...)
- ▷ **Négocier et acquérir le foncier** : négociations amiables, préemption, mise en œuvre de procédures coercitives si nécessaire
- ▷ Porter le foncier et le remettre en état par des **travaux de démolition 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.



Déroulement type d'une intervention de l'EPF Bretagne :



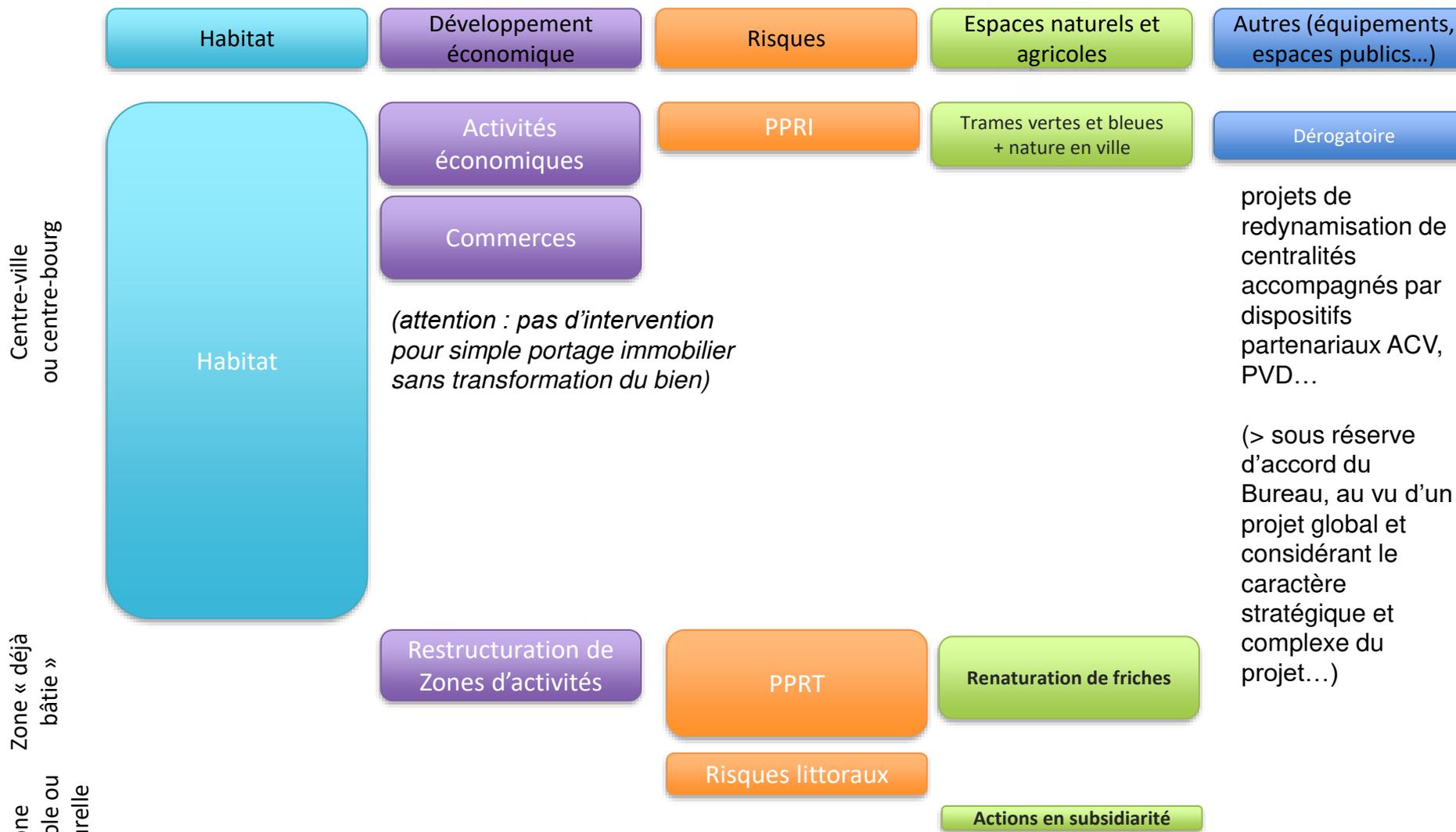
MODALITÉS D'INTERVENTION DE L'EPF



Durée de portage = 7 ans max.

(sauf cas particuliers à 10 ans)

Les thématiques du Programme Pluriannuel d'Intervention



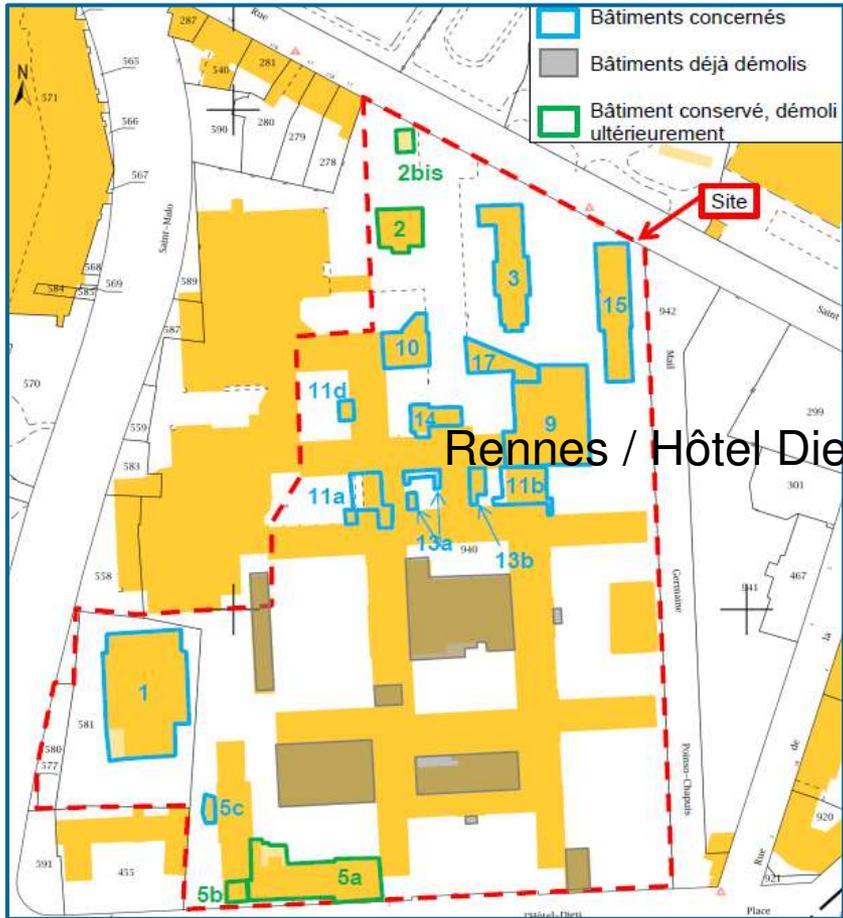


Il s'agit d'une minoration des dépenses foncières au bénéfice exclusif de la collectivité, pas d'une subvention au bilan d'opération pour les opérateurs.

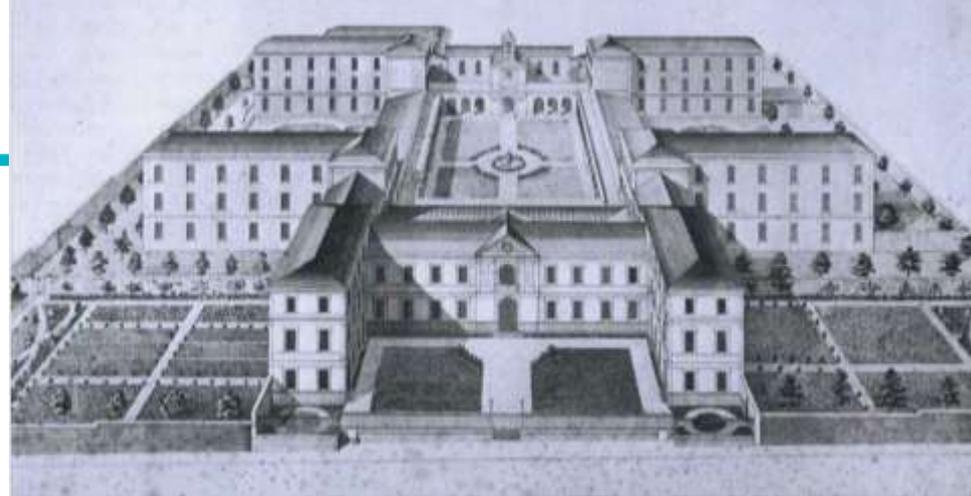
- **Minoration travaux** : l'EPF garde à sa charge jusqu'à 60% du coût des travaux de curage, démolition, gestion des terres polluées réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage et des prestations intellectuelles et techniques afférentes.
- **Minoration réhabilitation** : diminution du prix de revient de 150€HT/m² de surface de plancher réhabilitée, pour les bâtiments à dominante habitat ou développement économique.

Dispositifs cumulables, dans la limite de 60% du déficit foncier.

TRAVAUX



Rennes / Hôtel Dieu



PHASAGE:

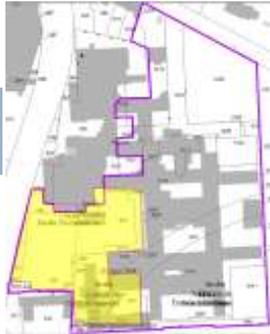
- Phase 1 (2018) : bâtiments grisés
- Phase 2 (2019) : bâtiments entourés en bleu
 - ↳ coût global : 2 M€
- Bâtiments démolis par LKGO entourés en vert



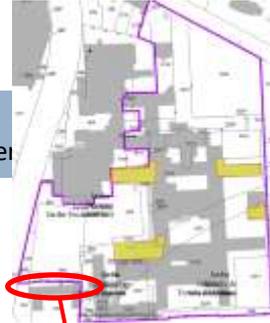


CESSIONS FAITES

03/12/2020
lot 1 + parkings



05/12/2022
Ailes et ½ du bunker



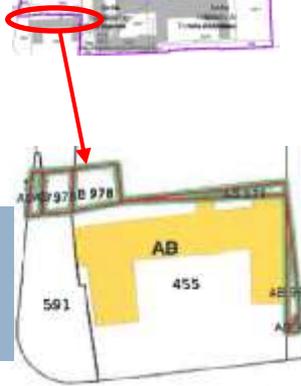
02/10/2023
lot 3a (Archipel)



23/08/2022
Future voirie
(A titre gratuit)



14/12/2022
124 m² (rés.
étud.) et 64 m²
(voirie)



23/02/2024
partie
historique



CESSIONS À VENIR

15/07/2024
Bât D&E
St Martin



2025
Bât B1, B2,
B3
St Martin



Loctudy, rue Sébastien Guiziou : concession SEMBreizh



Périmètre concession : 2 600 m² environ
2022 : consultation aménageur (concession)
mars 2023 : signature concession SemBreizh

Le programme :

- 6 Logements locatifs sociaux
- 29 logements libres
- Une micro-crèche
- Des commerces



Plan masse

Ensemble C

Professions libérales en RdC 163 m² SDP
6 Logements collectifs
2 niveaux (R+2)
326 m² SDP

Ensemble B

9 Logements collectifs
3 niveaux (R+2)
540 m² SDP

Ensemble D

Micro-crèche en rdc 200 m² SDP
6 Logements collectifs
2 niveaux (R+2)
416 m² SDP
Logement social

Ensemble A

1 commerce en RdC 251 m² SDP
6 Logements collectifs
2 niveaux (R+2)
568 m² SDP



24/12/2021



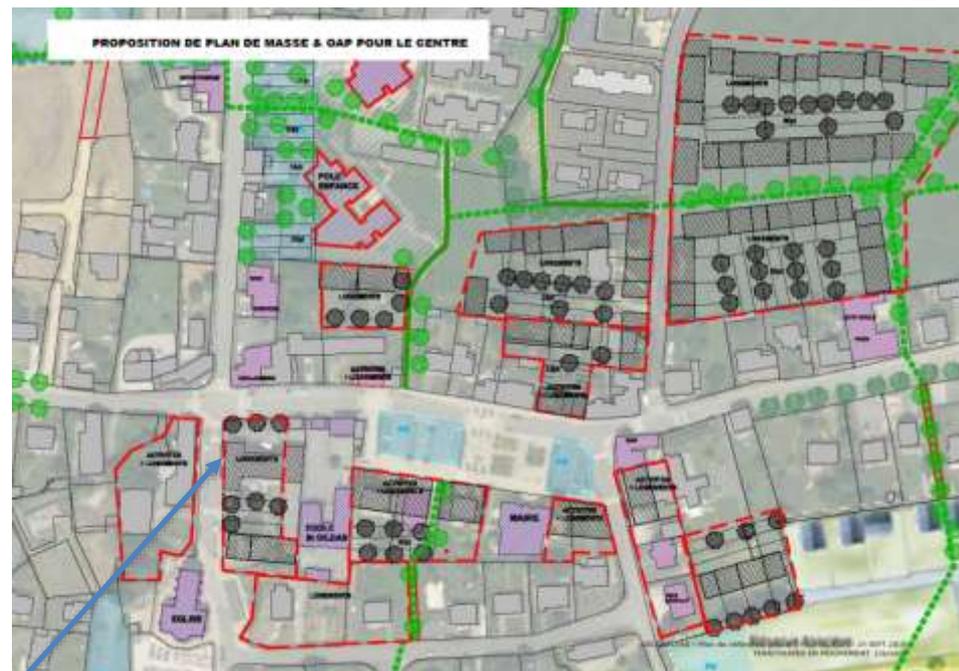
- ▶ 2015 : étude CAUE.
- ▶ 2017-2018 : accompagnement EPF / « plan de référence » (Territoires En Mouvement)

Convention opérationnelle « ancien couvent » signée le 09/10/2020

Engagements : densité 20 lgts/ha, 20% LLS minimum (projet 6 logements + 1 TAB + locaux GAB56). Plafond financier 300k€ (dont 120k€ acquisition, 150k€ travaux)

Acquisition du 28/10/2021 :

- nue-propriété EPF pour 199 999 €
- usufruit commune pour 1€



Locqueltas (29) : réhabilitation et densification d'un ancien couvent



Travaux EPF : désamiantage, curage, revalorisation des matériaux sous maîtrise d'ouvrage EPF (maîtrise d'œuvre : AD Ingé) pour 82 000 € HT. Livraison : juin 2022 (environ 5 semaines)



Projet ancien couvent :

Cession à venir EPF à Morbihan Habitat du terrain pour 5 LLS en neuf pour **1€**.

Cession à venir EPF à Morbihan Habitat d'une partie du bâti pour 6 LLS en réhabilitation (surface réhabilitée = 494 m²) pour **30 000 € HT (31 650 € TTC)**

Cession du reste à la commune qui a déjà réalisé des bureaux loués à une coopérative de produits bio, pour **133 152,40 (soit 154 972,45 TTC)**



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

Il faut retirer les 33 001 € HT de la cession à Morbihan Habitat



Projet en sortie de portage : Morbihan Habitat + commune (rdc du bâtiment existant)

Aile Ouest : locaux communaux pour l'association GAB56 (groupement des producteurs bio du Morbihan)

Aile centrale : 6 logements PLUS-PLAI (4 T2, 2 T3), réalisés par Morbihan Habitat

Densification du terrain au sud : 5 logements PLUS-PLAI (2 T2, 2 T3, 1 T4) réalisés par Morbihan Habitat



*Bleher
architecte*

*(illustration 2021,
projet ajusté
depuis)*



Précisions sur le projet Morbihan Habitat

Réhabilitation lourde (reprise planchers bétons)
acquisition/amélioration = 1755 €/m² SHAB

Cout construction en

Prix de revient TTC = 133K€/logement

Calendrier : APD sur 2023, DCE : 1^{er} Trim. 2024 + consultation et lancement en septembre 2024

