ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

2023 RAPPORT D'ACTIVITÉ

L'activité opérationnelle de l'EPF, la vie interne, la gouvernance et le cahier des opérations

WWW.EPFBRETAGNE.FR

SOMMAIRE

1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE P.8

Les sollicitations P.9
Les conventions cadres P.12
Les conventions d'études et de veille foncière P.13
Les conventions opérationnelles approuvées P.14
Des logements pour tous P.16
Au service du développement économique économe en foncier..... P.20
Les acquisitions P.24
Les modalités d'acquisition P.27
Les travaux de déconstruction et de réhabilitation des terres polluées P.28
Les cessions P.32

2

VIE INTERNE P.37

Une organisation interne renforcée P.38
Une feuille de route concertée P.39
Les réunions des instances de l'EPF P.39
Les membres de bureau de l'EPF en 2023 ..... P.40

3

GOUVERNANCE FINANCIÈRE P.41

Le contexte opérationnel P.42
L'exécution budgétaire P.42
Le stock P.44
Décarbonation et mobilité douce P.44

4

CAHIER DES OPÉRATIONS P.45

Acteur essentiel du renouvellement urbain sur la région, l'EPF Bretagne a maintenu en 2023 un niveau d'activité élevé pour répondre aux besoins des territoires. Si les sollicitations sont en baisse pour retrouver un niveau proche de l'avant COVID, l'activité proprement dite se stabilise depuis quelques années autour de 200 actes d'acquisitions et de cessions et environ 35 chantiers de déconstruction-dépollution par an.

Face à cette demande d'intervention qui se maintient constamment à un haut niveau, alors que le contexte de l'action foncière est de plus en plus difficile (montée des prix, durcissement des négociations et complexification des procédures) le Conseil d'Administration a mené, de septembre 2022 à septembre 2023, une réflexion sur le positionnement de l'établissement. Sans remettre en cause le Programme pluriannuel d'intervention (PPI) en cours, elle visait à adapter les modalités d'intervention et les moyens de l'EPF à la demande. Elle a abouti à l'adoption d'une « feuille de route » le 26 septembre 2023 dont les actes fondateurs sont :

- Confirmer la priorité donnée à l'intervention en faveur du logement, et cela dans un contexte de très forte demande et de ralentissement de la production ;
- Favoriser la production de logements sociaux en renforçant les liens avec l'Union Sociale de Habitat (USH) et les organismes HLM et en se rapprochant des territoires les plus déficitaires en logements sociaux ;
- Mener une réflexion partenariale sur la requalification des zones d'activités économiques et tester la mise en œuvre opérationnelle sur certains territoires ;
- Renforcer l'accompagnement proposé dans la phase d'élaboration des stratégies foncières intercommunales ;
- Réfléchir aux outils et modalités de mise en œuvre d'un portage foncier de long terme pour préserver les futures capacités de développement des collectivités et maitriser les prix ;
- Réaffirmer la nécessité du maintien des ressources financières de l'établissement pour assurer la viabilité de son modèle économique tout en répondant à ses nouveaux enjeux ;
- Augmenter les moyens humains de l'établissement.

Afin de répondre au nombre croissant d'opérations à mener, tout en maintenant la qualité de son intervention, l'établissement a continué à recruter de nouveaux collaborateurs, et à réorganiser ses équipes (ouverture d'une antenne à Brest, nouvelle territorialisation, transferts, création de postes…). Le rôle des agents de l'EPF, présents depuis plusieurs années ou nouvellement arrivés, est essentiel dans ce mouvement et nous tenons à les remercier.

En amont de l'action foncière, tout au long de l'année, l'EPF a continué son action de sensibilisation à la question foncière et à la redynamisation des centralités par le biais de sa collaboration aux cycles de webinaires « Les Territoires Innovent » ou de sa participation à diverses conférences et colloques. En aval, il a poursuivi sa participation aux instances de BreizhCité qui a vu ses 4 premières opérations entrer en phase opérationnelle.

La réflexion pour agir au plus près des besoins des territoires et de la façon la plus pragmatique et efficace possible se poursuit en 2024, avec notamment :

- le travail partenarial et collaboratif d'expérimentation sur 4 EPCI pilotes concernant la restructuration des zones d'activités ;
- la poursuite des expérimentations habitat collectif dégradé et portage de cellules commerciales en démembrement ;
- le renforcement du partenariat avec les organismes HLM et l'ARO Bretagne ;
- l'étude sur l'éventuelle création d'une structure de portage foncier de long terme ;
- les prises de contact avec quelques territoires intercommunaux pour inciter et accompagner l'élaboration de stratégies foncières dans le contexte du ZAN mais aussi la structuration d'interventions foncières anticipatrices en adaptation au recul du trait de côte.

Par ailleurs, l'automne 2024 verra le lancement du cycle de réunions et débats pour l'élaboration du 4ème PPI de l'EPF Bretagne (2026-2030).

Produire du logement pour tous et favoriser l'activité économique, tout en préservant les espaces naturels et agricoles et la redynamisation des centralités ne se fait pas sans agir également sur la nature en ville, la renaturation de certains espaces et les trames vertes et bleues. Sans être son premier motif d'intervention, l'EPF y prend sa part, afin de concilier densité et qualité du cadre de vie.

Le présent rapport d'activité vous permet de mesurer l'ampleur et la diversité de son action.

Philippe HERCOUET
Président EPF Bretagne

Carole CONTAMINE
Directrice générale EPF Bretagne

Locmaria-Plouzané (29)

Chiffres

130 sollicitations

3 conventions cadres approuvées

28 études accompagnées en 2023 et **14** nouvelles conventions d'études et de veille foncière signées

73 conventions opérationnelles approuvées représentant

1751 logements
dont **34** % de logements sociaux

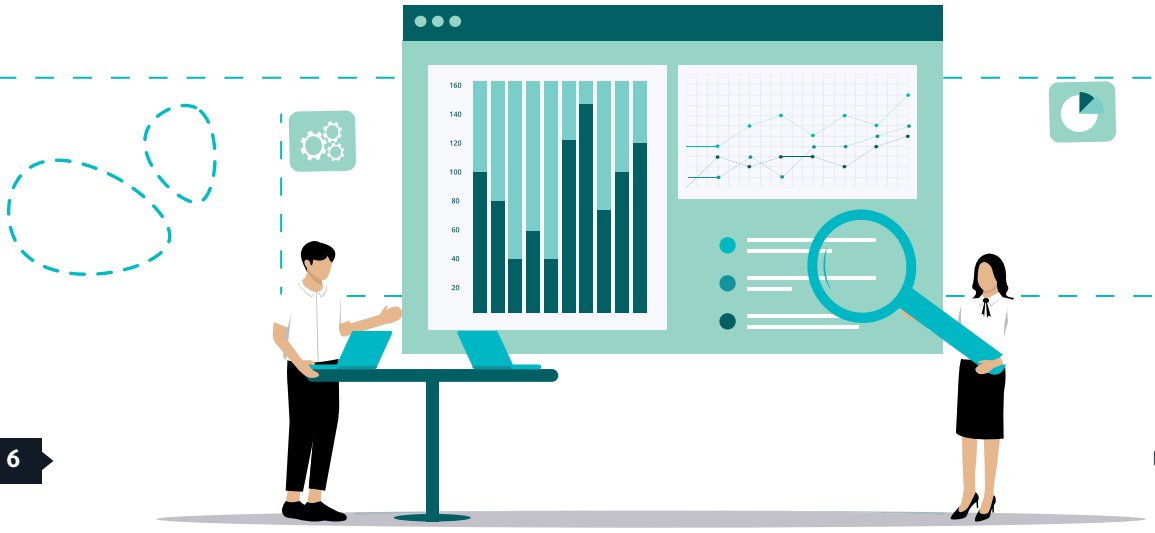
122 acquisitions pour plus de **22.7** M€

3 ordonnances d'expropriation

26 préemptions exercées

30 nouveaux marchés de travaux attribués pour un montant de **4.4** M€

70 cessions pour un montant de plus de **11.1** M€



L'EPF BRETAGNE,
un outil au service des projets des collectivités

L'établissement public foncier de Bretagne est un des 12 EPF d'Etat existants.
Il a pour mission d'accompagner les collectivités bretonnes dans la définition et la mise en œuvre de leur stratégie foncière.

Il intervient principalement en portage foncier de biens destinés à la réalisation d'opérations de production de logements, notamment sociaux.
Conformément à son Programme Pluriannuel d'Intervention, il peut aussi agir en faveur du développement économique ou de la protection des risques naturels ou technologiques.

Afin de limiter la consommation de foncier agricole et naturel, il intervient uniquement en renouvellement urbain.

A la demande de la collectivité, il réalise en cours de portage des travaux de dépollution ou de déconstruction.

Il accompagne enfin celles qui le souhaitent dans la réalisation d'études destinées à vérifier la faisabilité, notamment technique ou financière, d'une opération sur laquelle l'EPF intervient en portage foncier.

MODALITÉS D'INTERVENTION DE L'EPF

Rennes (35)

1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EPF

L'année 2023 se caractérise par le maintien d'une activité riche et soutenue sur le plan opérationnel.

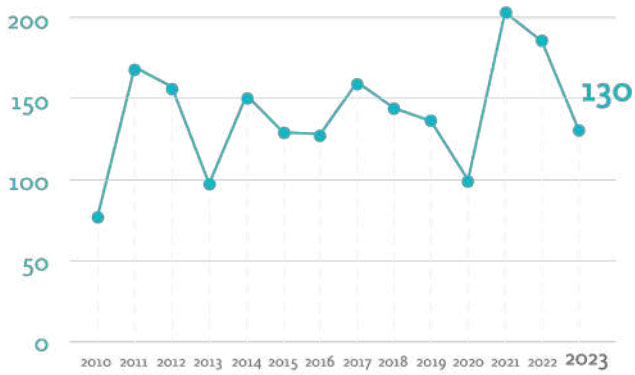
Les sollicitations

L'établissement public foncier de Bretagne intervient pour le compte des collectivités. Avec les services de l'Etat, elles sont les seules à pouvoir le solliciter.

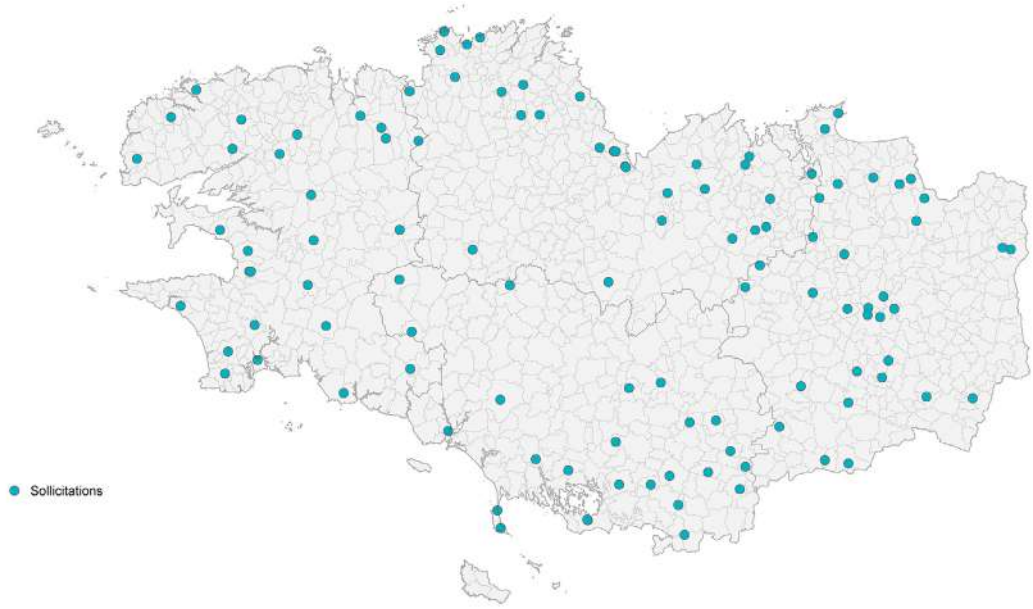
En 2023, l'établissement a reçu **130 nouvelles sollicitations.**

Ce chiffre est élevé bien qu'en diminution par rapport à ceux de 2021 et 2022. Il démontre une attente forte des collectivités en matière d'accompagnement sur le renouvellement urbain, notamment dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette.

SOLLICITATIONS REÇUES PAR L'EPF BRETAGNE EN NOMBRE PAR ANNÉE



LOCALISATION DES SOLLICITATIONS REÇUES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023



Les sollicitations reçues en 2023 émanent de l'ensemble des territoires avec, comme pour les années antérieures, une répartition homogène entre les 4 départements. Un nombre plus important de sollicitations est constaté sur les communes littorales, traduisant des besoins de maîtrise foncière plus marqués (hausse des prix du foncier, taux important des résidences secondaires…).

Le nombre de déclarations d'intention d'aliéner (DIA) examinées est en repli par rapport à 2022 avec 51. Cependant 60 % (soit 31) concernaient un secteur non couvert par une convention opérationnelle. Ces DIA ont donné lieu à 26 préemptions dont la moitié ont conduit à l'adoption de nouvelles conventions opérationnelles. A cela s'ajoute l'activité spécifique d'instruction des DIA dans le cadre des communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain).

ZOOM

L'EPF Bretagne aux côtés des communes carencées

Conformément à la loi « Solidarité et Renouvellement Urbain », du 13 décembre 2000, certaines communes de plus de 3 500 habitants doivent disposer d'au moins 25 % de logements sociaux sur leur territoire.

Une collectivité ne respectant pas ses obligations à ce titre peut être sanctionnée et notamment se voir privée de son droit de préemption urbain par le Préfet de département.

Le Préfet de département peut alors déléguer ce droit de préemption à un Etablissement public foncier.

En lien étroit avec la commune, l'intercommunalité et les services de l'Etat, l'établissement instruit alors les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) et préempte les biens permettant la création de logements locatifs sociaux.

En 2023, neuf communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence et ont été accompagnées par l'EPF Bretagne, afin de leur proposer une convention visant à faciliter la sortie d'opérations de logements sociaux.

Par ailleurs, 4 préemptions ont été réalisées par l'EPF sur des communes carencées au titre de la période triennale antérieure : 3 à Ploeren (56), 1 à Plérin (22).

L'EPF a également précisé son offre de service aux communes soumises à des obligations de production de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU, en leur proposant de contribuer aux Contrats de Mixité Sociale proposés par l'Etat. Le Conseil d'Administration du 26/09/2024 a approuvé le cadre d'intervention de l'EPF à ce titre et autorisé la directrice générale à signer ces CMS. Les CMS ont été signés par l'EPF pour 18 communes.

ZOOM

Les Territoires innovent

Dans le contexte du ZAN, l'accompagnement des territoires passe aussi par la mise en œuvre d'actions d'information et de sensibilisation de territoires, pour répondre à leurs interrogations et leur faire comprendre les enjeux de la question foncière.

Ainsi, 6 webinaires ont été organisés en 2023, en lien avec la Région, l'Etat et la Banque des territoires, dans le cadre du cycle d'échanges « Les Territoires innovent » sur des thématiques spécifiques en lien avec le foncier ou les centralités.
Chaque rendez-vous a rencontré un vif succès (près de 150 participants en moyenne), démontrant ainsi les attentes des territoires en termes d'échanges et de partages d'expériences.

Un cycle de visites a également été organisé, en lien avec l'association Bruded sur le thème de la sobriété foncière (4 visites entre juin et juillet 2023 à La Noë-Blanche, Pleyber-Christ, Locqueltas et Arzano), de même qu'une journée d'échanges et de retours d'expérience sur le sujet de l'optimisation des zones d'activités (matinée de visite et après-midi d'échanges et de travail). 4 vidéos présentant la démarche des communes et l'apport des partenaires, dont l'EPF, ont été réalisées et permettent de valoriser notre effet levier. Une vidéo de capitalisation a également été réalisée pour l'opération de requalification de la ZAE de la Bourdonnais (cf. liens en fin de document).

Tous les documents et ressources produits dans le cadre de ces rencontres (documents de présentations, fiches de capitalisation, enregistrements des rencontres…) sont disponibles sur une plateforme accessible à tous :
Les Territoires innovent 2022 : un cycle de rencontres pour s'inspirer ! · Région Bretagne

Une chaine YouTube dédiée rassemble les vidéos produites
https://www.youtube.com/@lesterritoiresinnoventenbr8500

Ces ressources sont également disponibles sur le site de la DREAL Bretagne :
https://www.bretagne.developpement-durable.gouv.fr/les-territoires-innovent-une-animation-regionale-a5250.html

les TERRITOIRES innovent POUR DES CENTRES VIVANTS

les TERRITOIRES innovent POUR UN FONCIER RESPONSABLE

Les conventions cadres

Élaborées et conclues avec les intercommunalités, les conventions-cadres permettent de contextualiser, sur un territoire donné, les orientations conférées par le PPI 2021-2025 aux actions de l'EPF Bretagne. Elles offrent un cadre pluriannuel, de la durée du PPI, pour renforcer le partenariat établi.

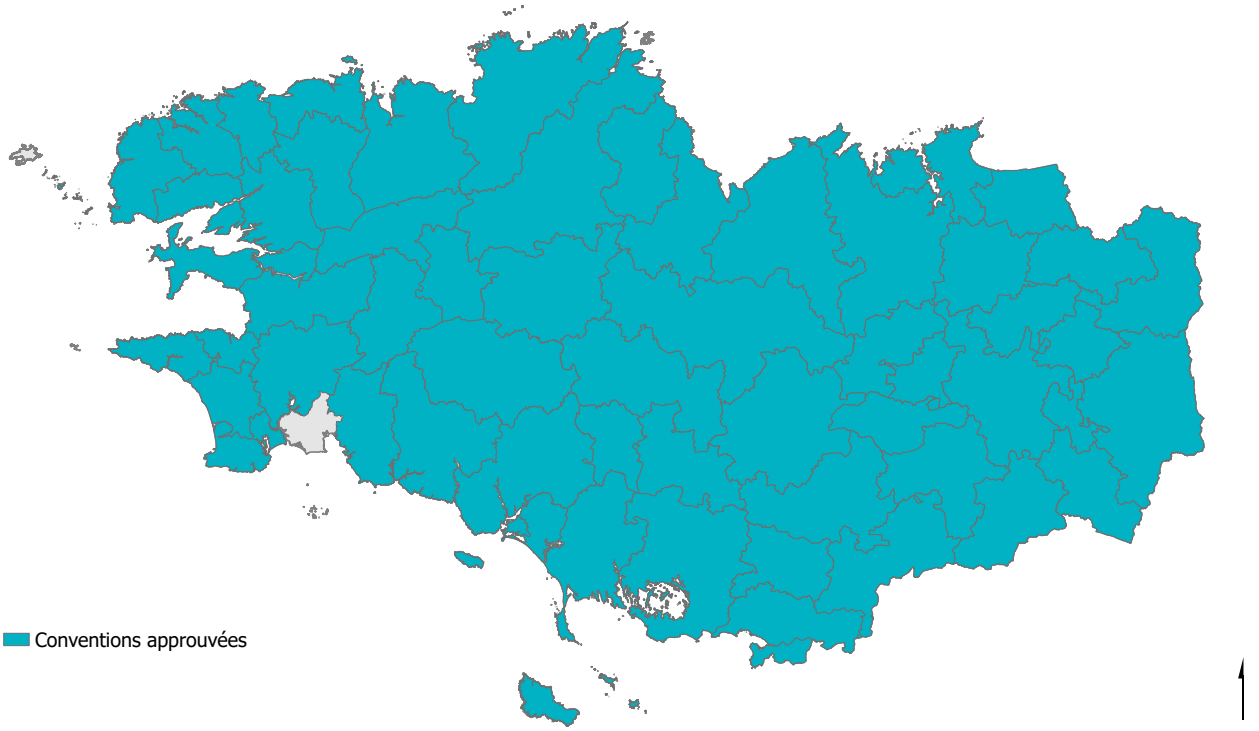
Elles présentent un portrait synthétique du territoire, définissent les priorités d'action foncière, et précisent l'articulation et la complémentarité des interventions de l'EPF et de l'EPCI.

Élaborées à la suite de rencontres avec les territoires, élus comme techniciens, elles permettent aussi d'améliorer la connaissance de l'offre de service proposée par l'EPF.

Ces documents stratégiques permettent également à l'EPF de préempter des biens sans attendre la signature d'une convention opérationnelle. Cela permet une plus grande réactivité d'intervention.

En 2023, l'EPF Bretagne a signé 3 nouvelles conventions-cadres. 60 EPCI bretons sont désormais couverts dans le cadre du PPI 2021-2025.

CONVENTIONS CADRES SIGNÉES ENTRE EPCI ET EPF BRETAGNE POUR LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2021-2025



Source : IGN Admin Express COG - EPF Bretagne

Réalisation : EPFB - GBA - Septembre 2023

Les conventions d'études et de veille foncière

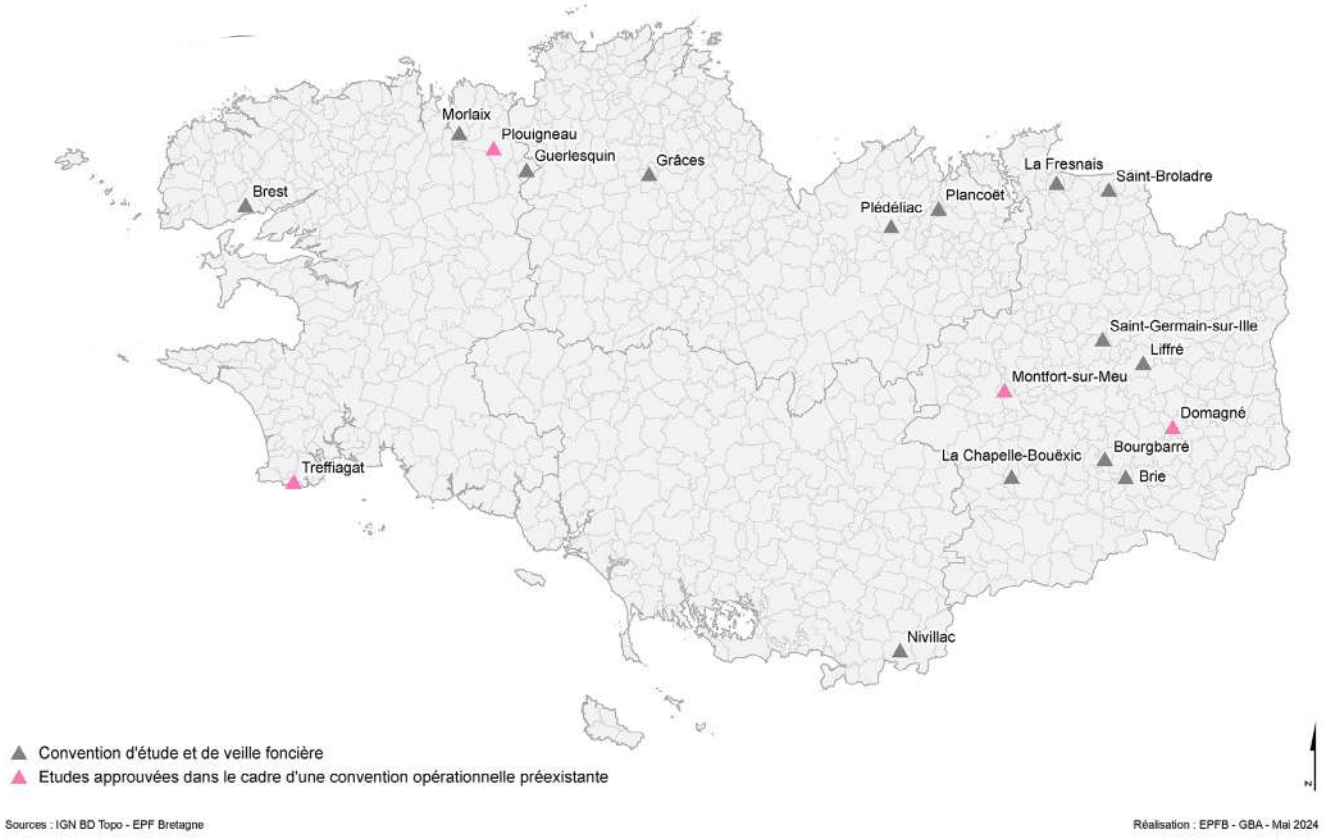
En amont de tout projet, la réflexion préalable permet de mieux définir les objectifs d'une opération, d'en vérifier la faisabilité technique et financière, et de réfléchir à sa programmation.

La réalisation d'une étude pré-opérationnelle peut dans certains cas s'avérer indispensable dans cette phase amont. La Direction des études de l'EPF Bretagne accompagne les collectivités souhaitant mener une telle étude, en vue d'un éventuel portage foncier par l'EPF.

La collectivité reste maître d'ouvrage de son étude. Elle bénéficie d'un accompagnement personnalisé qui se concrétise par une convention d'étude et de veille foncière (CEVF). L'EPF peut alors aider à la rédaction des documents d'appels d'offres, à la sélection d'un prestataire. Il participe également au suivi de l'étude. Il peut également attribuer une subvention à la collectivité pour faciliter l'engagement de l'étude. Une veille foncière peut enfin être prévue, permettant de mener des diagnostics techniques sur certains sites, ou d'acquérir un bien sur opportunité pendant la durée de la CEVF.

En 2023, 18 nouvelles études ont été lancées (14 via une nouvelle CEVF signée en 2023 et 4 via une convention opérationnelle déjà signée).
189 000 euros de subventions ont été versés en 2023 pour l'accompagnement de 28 études.

NOUVEAUX ACCOMPAGNEMENTS D'ÉTUDES APPROUVÉS PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023



Les conventions opérationnelles

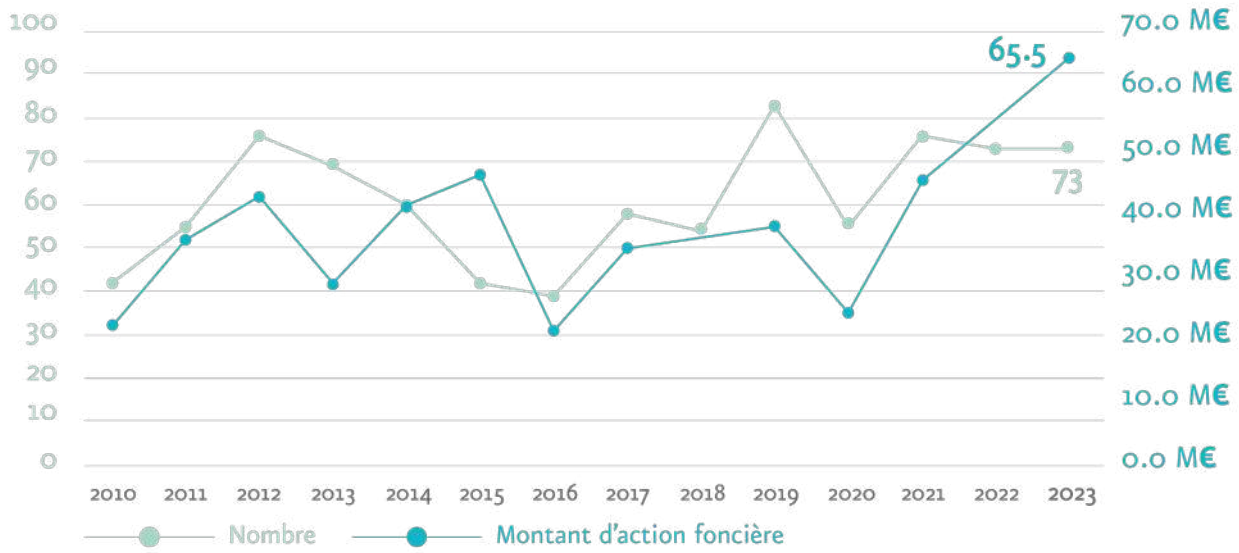
La convention opérationnelle est signée entre l'EPF Bretagne et la collectivité qui porte l'opération. Il s'agit du document qui matérialise leur contrat et définit leurs engagements réciproques. Il comprend notamment le périmètre d'intervention foncière, le montant prévisionnel d'action foncière ou la durée de portage. Il précise également les critères de programmation, de mixité sociale et de densité que devra respecter le futur projet de la collectivité.

L'adoption d'une convention opérationnelle est soumise à l'approbation préalable du Bureau de l'EPF.

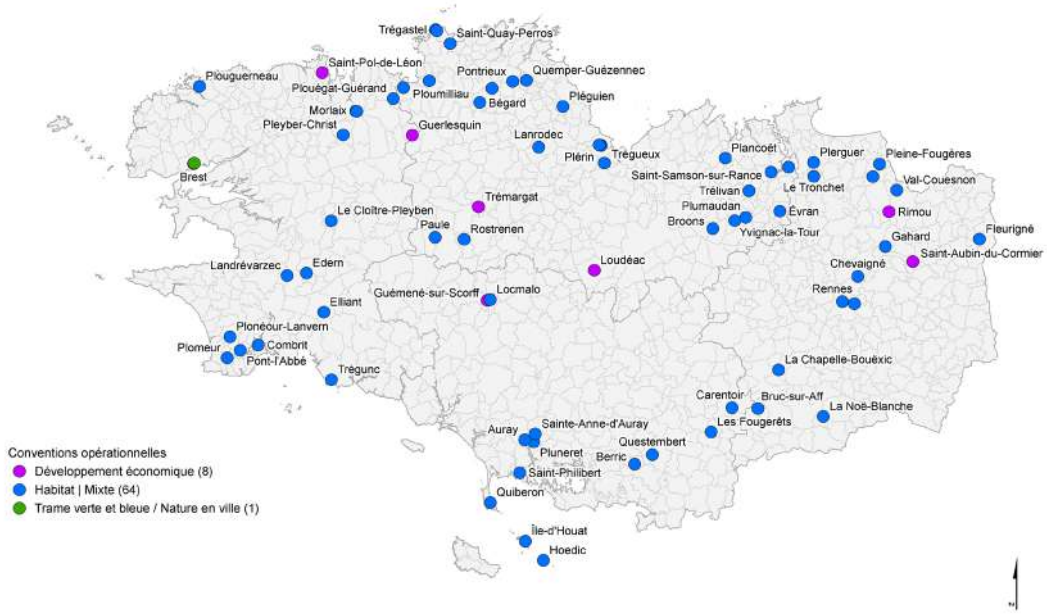
En 2023, 73 nouvelles conventions opérationnelles ont été approuvées.

Le montant d'action foncière conventionné s'élève à plus de 65 millions d'euros, soit le montant le plus important depuis la création de l'EPF Bretagne.

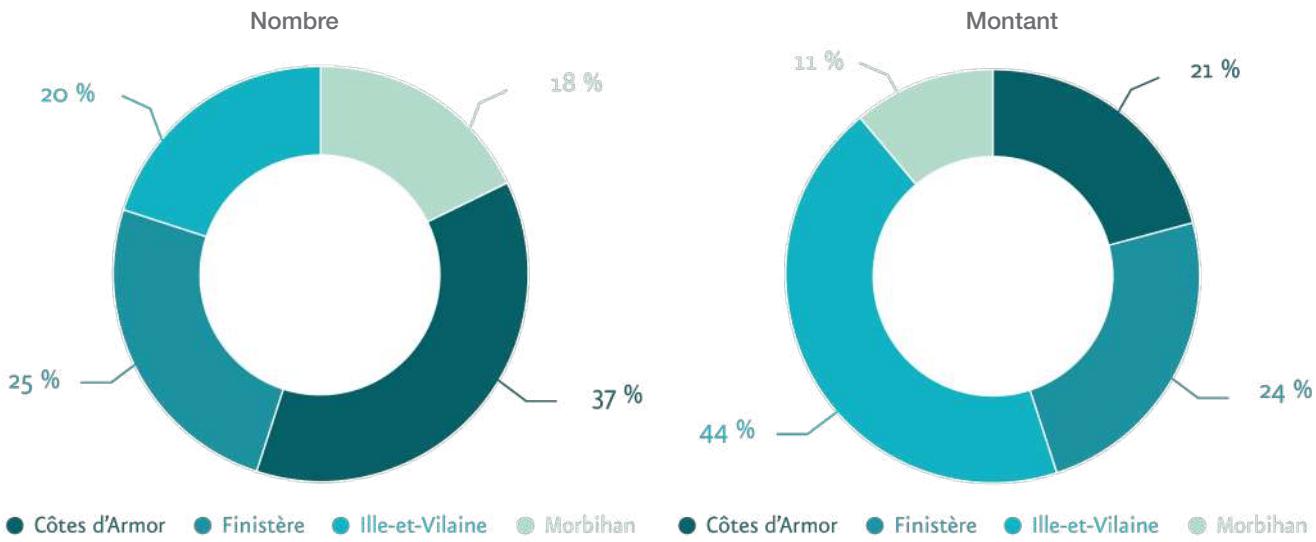
CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN NOMBRE ET EN MONTANT D'ACTION FONCIÈRE PAR ANNÉE



CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023

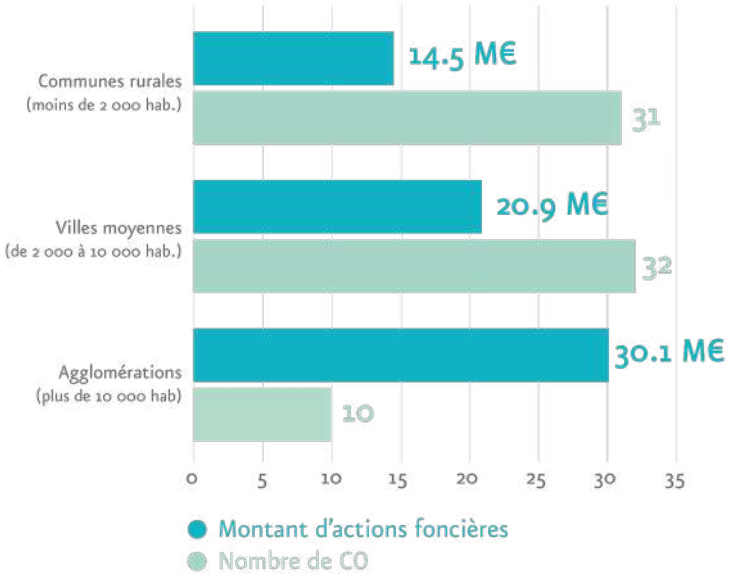


RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023 PAR DÉPARTEMENT



En 2023, les Côtes d'Armor sont le département breton ayant conclu le plus de conventions opérationnelles avec l'EPF Bretagne avec 37 % des conventions.
En montant d'action foncière prévu, c'est le département d'Ille-et-Vilaine qui a bénéficié du montant le plus important. Cela s'explique notamment par deux très grosses opérations de restructuration urbaine signées sur la métropole rennaise.

RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023 PAR TYPE DE TERRITOIRE



32 des conventions opérationnelles – soit 43 % d'entre elles – ont été conclues avec des villes moyennes, indiquant que l'EPF est un outil au service de tous les territoires. Si on y ajoute les 31 conventions opérationnelles approuvées pour des communes de moins de 2 000 habitants, cela fait 86 % des conventions opérationnelles pour des communes de moins de 10 000 habitants. Ce nombre important s'explique notamment par l'ensemble des dispositifs mis en œuvre au niveau national pour accompagner spécifiquement ces territoires : Petites Villes de Demain, Villages d'Avenir...

26 des 73 conventions opérationnelles ont été conclues avec une commune littorale.

Enfin, 27 avenants ont été signés en 2023 pour adapter les conventions opérationnelles aux réalités opérationnelles et faciliter la concrétisation des opérations.

Des logements pour tous

La production de logements, notamment sociaux et abordables, est l'objectif thématique premier de l'EPF Bretagne depuis sa création.

Ainsi le PPI de l'EPF Bretagne prévoit le conventionnement pour des opérations permettant la réalisation d'au moins 5 000 logements sur la période 2021-2025.

En 2023, 64 des 73 conventions portent ainsi sur des opérations à dominante logement.

Le potentiel minimum de production dans ces nouvelles conventions opérationnelles s'élève à 1 638 logements. Ce chiffre est en forte augmentation par rapport à 2022 (814 logements). Au regard des projets connus à ce jour sur les opérations approuvées en 2023, le nombre de logements sur ces opérations atteint 1751.

Le nombre minimum moyen de logements par opération atteint cette année 22,1 contre 11,1 en 2022.

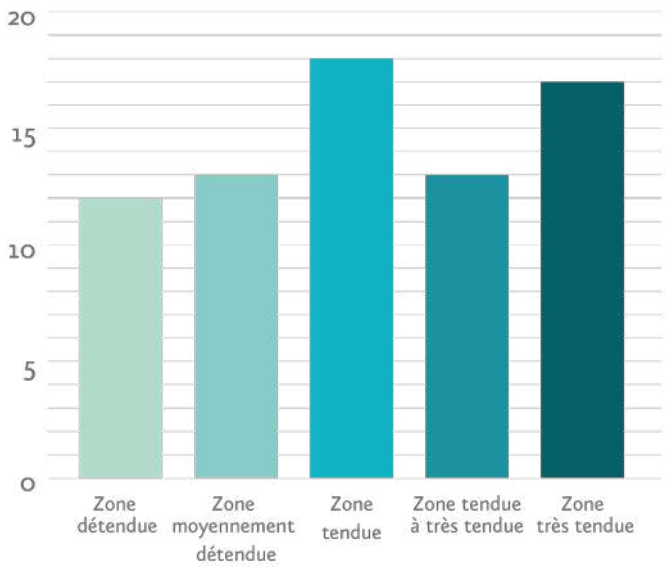
Pour favoriser la mixité sociale des opérations, l'EPF impose par ailleurs un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux dans ses conventions opérationnelles.
Un minimum de 535 logements locatifs sociaux a ainsi été prévu dans les opérations approuvées en 2023, soit 33 % du nombre total de logements à produire.

Afin de diversifier l'offre de logements et de répondre aux besoins des territoires, l'EPF Bretagne accompagne également les opérations comprenant 40 % de logements abordables. Cette dérogation peut être mise en œuvre après un échange avec la collectivité destiné à mieux cerner les spécificités du marché local. Les opérations approuvées en 2023 par l'EPF Bretagne prévoient la production d'un minimum de 186 logements abordables (11 % du nombre total de logements).

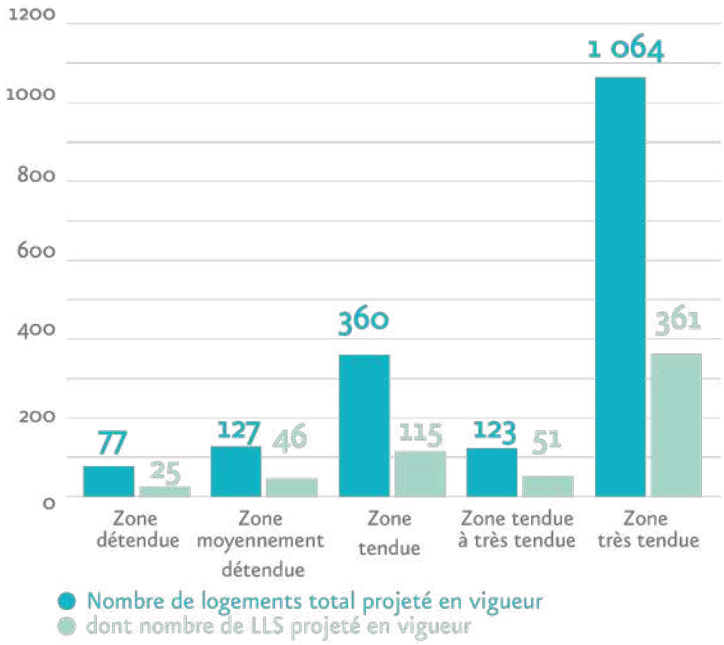
Si ce sont bien l'ensemble des territoires de Bretagne qui bénéficient de ces logements, l'action de l'établissement se déploie cependant, en priorité, dans les territoires en tension conformément aux directives nationales, fixées par le gouvernement.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS À PRODUIRE PAR ZONE DE TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT SUR LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES EN 2023

Nombre d'opérations approuvées par zone de tension



Répartition des logements par zone de tension

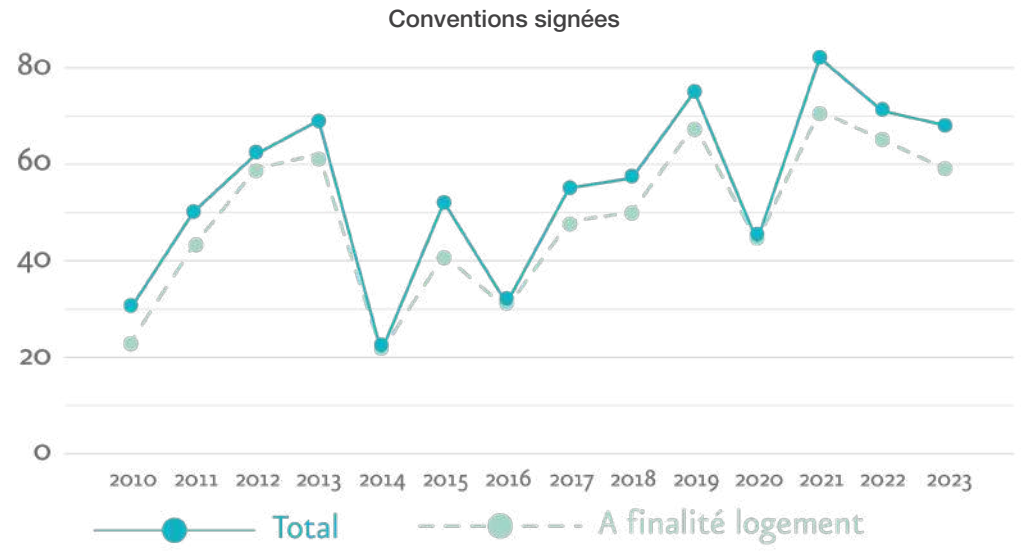


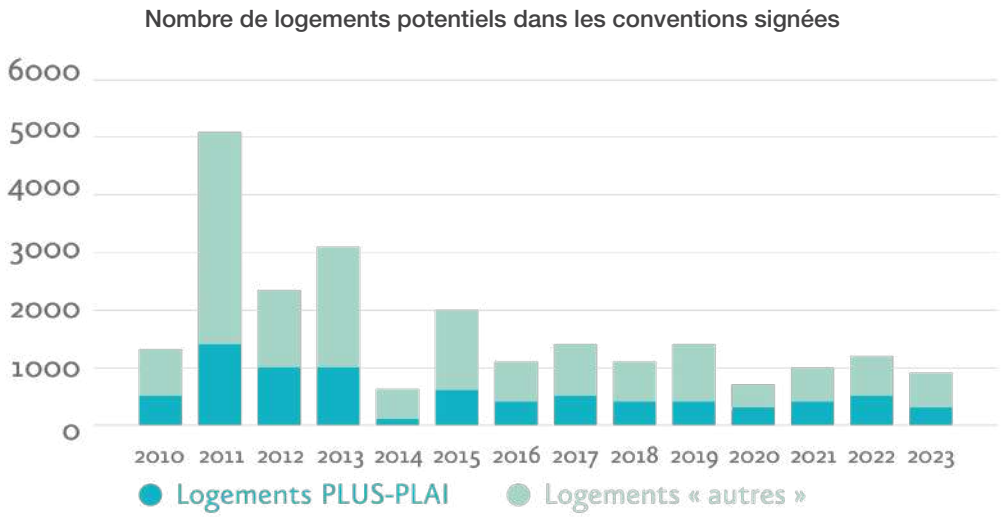
Ainsi 89 % des logements conventionnés en 2023 concernent des secteurs tendus à très tendus.
De même près de 90 % des logements locatifs sociaux seront réalisés sur des territoires tendus à très tendus.

ZOOM

L'action de l'EPF Bretagne au profit du logement

Conformément aux priorités de l'EPF Bretagne depuis sa création, la quasi-totalité du conventionnement porte sur des opérations de logements ou des opérations mixtes (commerce et logements), avec un potentiel de logements dans les conventions opérationnelles signées depuis la création de l'EPF qui s'élève à 23 500 logements pour 689 conventions signées à finalité logement ou mixte, soit une moyenne de 34 logements par convention.





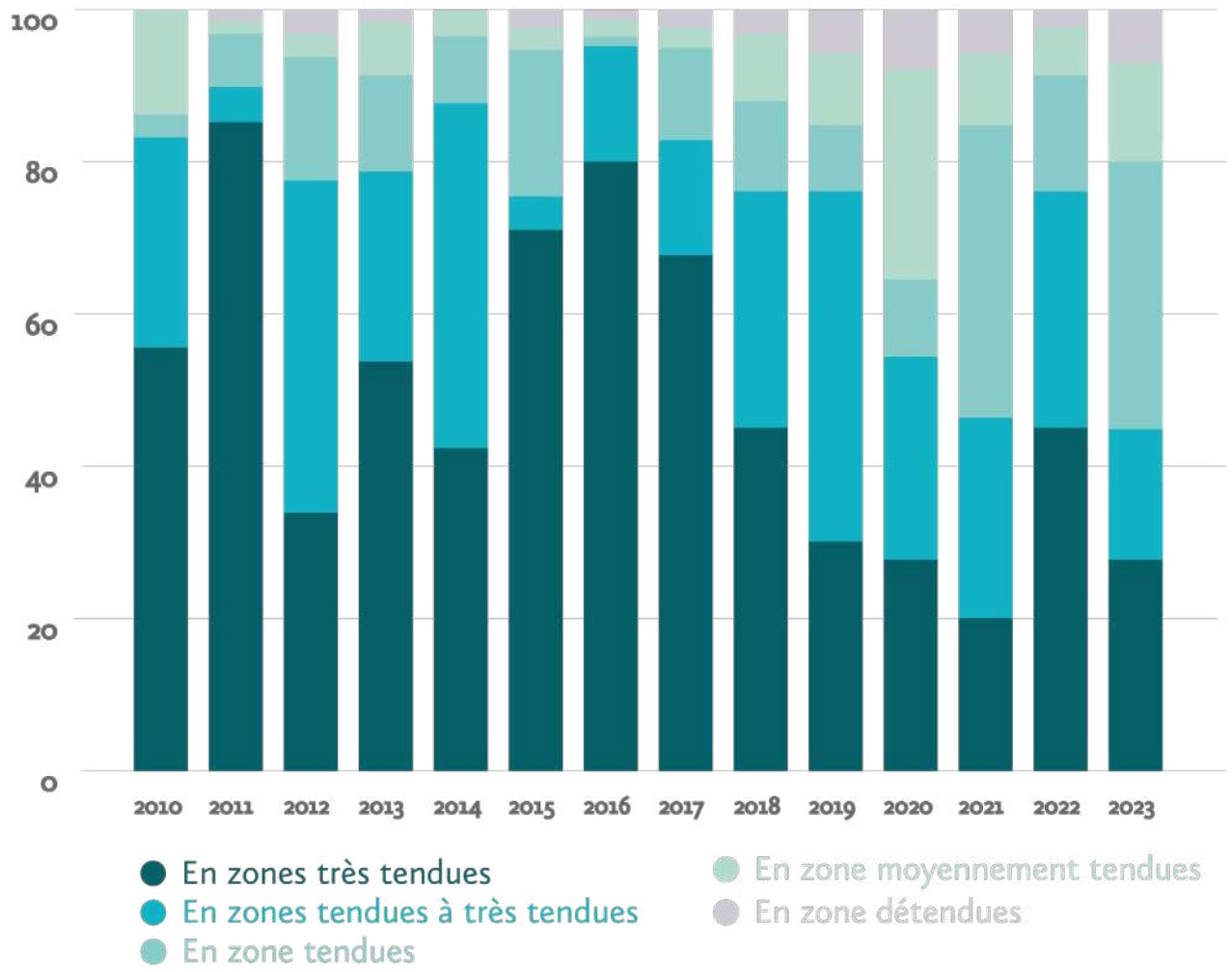
L'EPF Bretagne a également la particularité d'intervenir régulièrement sur des opérations de moins de 5 logements, qui participent à la revitalisation des bourgs ruraux (27 % des conventions à finalité logement ou mixte). On note ainsi une hausse des sollicitations des communes rurales et des villes moyennes sur de petites opérations sur les années 2019-2022, période où le marché immobilier a été fortement bousculé et où les programmes Action Cœur de Ville puis Petites Villes de Demain ont concentré les efforts sur la revitalisation des centres-villes.

Cette tendance semble cependant s'estomper à compter de 2023, avec un retour des conventionnements sur des opérations de taille plus conséquente.

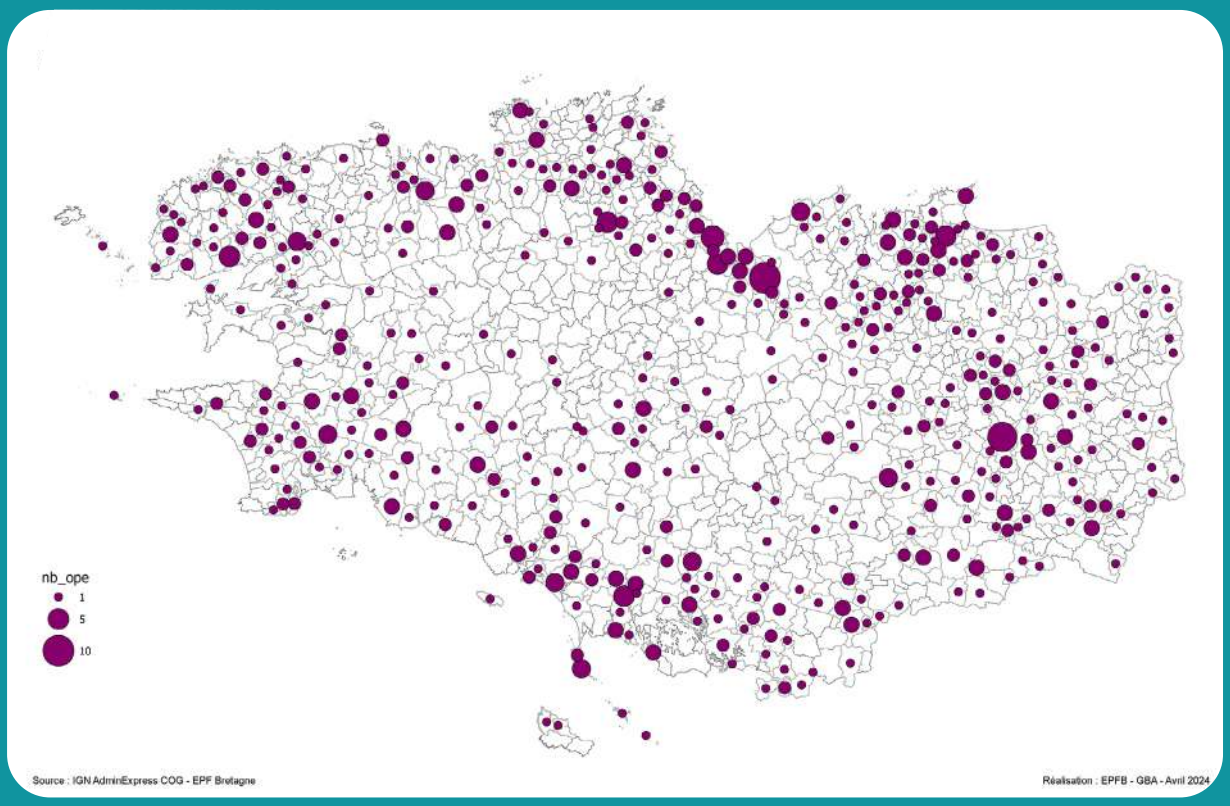
Si l'EPF Bretagne accompagne l'ensemble des territoires bretons, le soutien à la production de logements concerne principalement les zones littorales et les zones dites « très tendues », avec **50 % des logements potentiels dans les conventions actées qui se situent dans les zones « très tendues ».**

Cette part **passe à 91 % quand on considère les zones tendues à très tendues .**

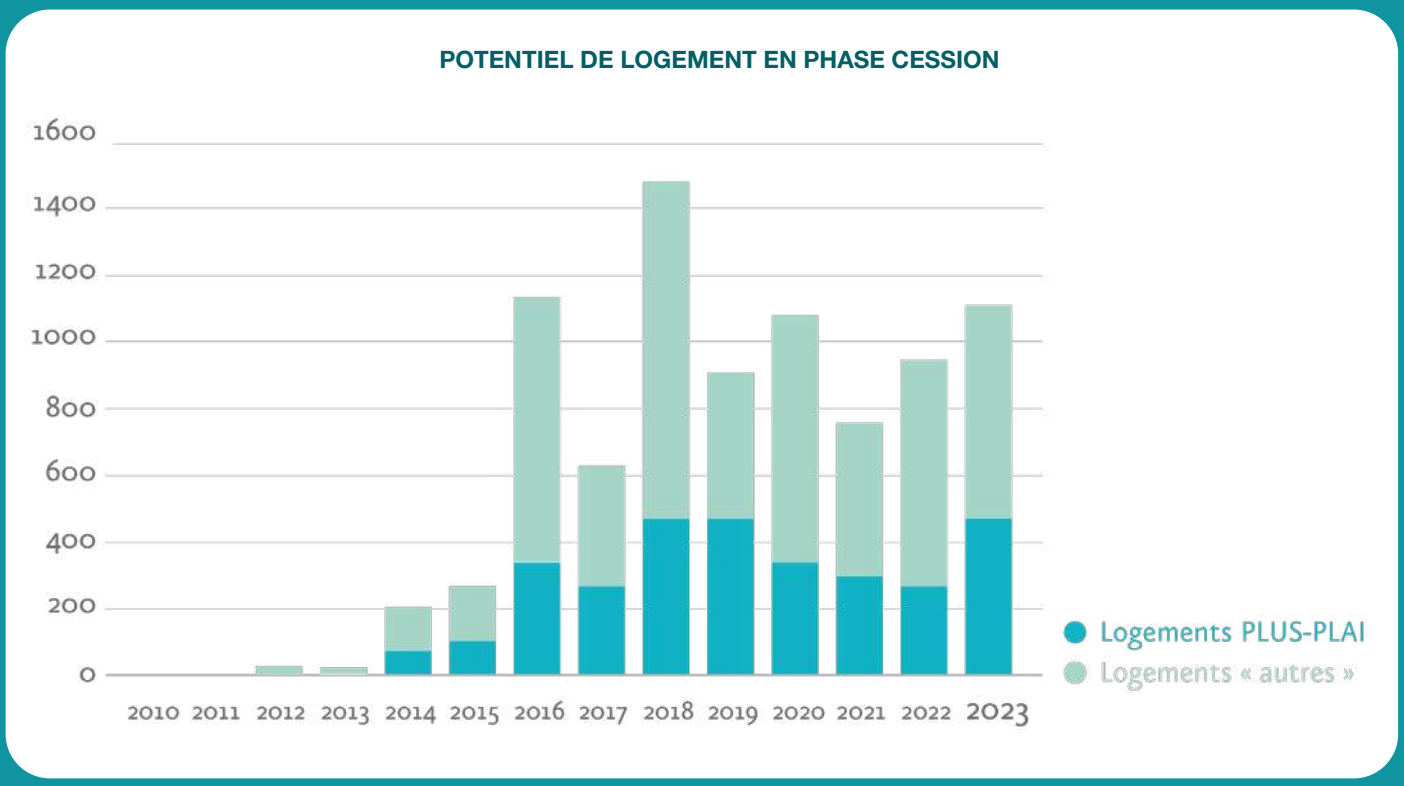
RÉPARTITION DES LOGEMENTS À PRODUIRE PAR ZONE DE TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT SUR LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES EN 2023



NOMBRE DE CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES À FINALITÉ LOGEMENT SIGNÉES PAR L'EPF BRETAGNE PAR COMMUNE ENTRE 2010 ET 2023



Depuis sa création, le potentiel de logements dans les cessions réalisées par l'EPF s'élève à **8 771 logements, dont 2 972 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI (34 %).**



La majorité des cessions réalisées par l'EPF Bretagne se font au profit des communes, ce qui s'explique par la nécessité de mener des procédures d'aménagement plus ou moins complexes avant de pouvoir céder in fine des droits à construire. Ainsi, environ 10 % des cessions ont été faites directement au profit d'aménageurs et opérateurs et 12 % directement au profit des organismes HLM, pour un potentiel de 1 000 logements dont 625 PLUS-PLAI.

Au service du développement économique économe en foncier

L'EPF Bretagne intervient également pour soutenir les opérations de développement économique en renouvellement urbain : aide au maintien et à l'implantation d'activités commerciales en centralité, restructuration et optimisation de zones ou de fonciers économiques, recyclage de fonciers d'activité en friche.

Depuis 2021, les projets développant « 100 % de développement économique » dans le tissu urbain sont éligibles à l'intervention de l'EPF. De même, l'EPF Bretagne peut intervenir en portage foncier pour les opérations mixtes associant habitat et développement économique dans les enveloppes urbaines.

En 2023, l'EPF a approuvé 8 conventions opérationnelles portant uniquement sur du développement économique.

A cela s'ajoutent les 44 conventions opérationnelles approuvées en 2023 prévoyant un programme mixte. La très grande majorité de ces opérations mixtes concerne des projets alliant logements et commerces.

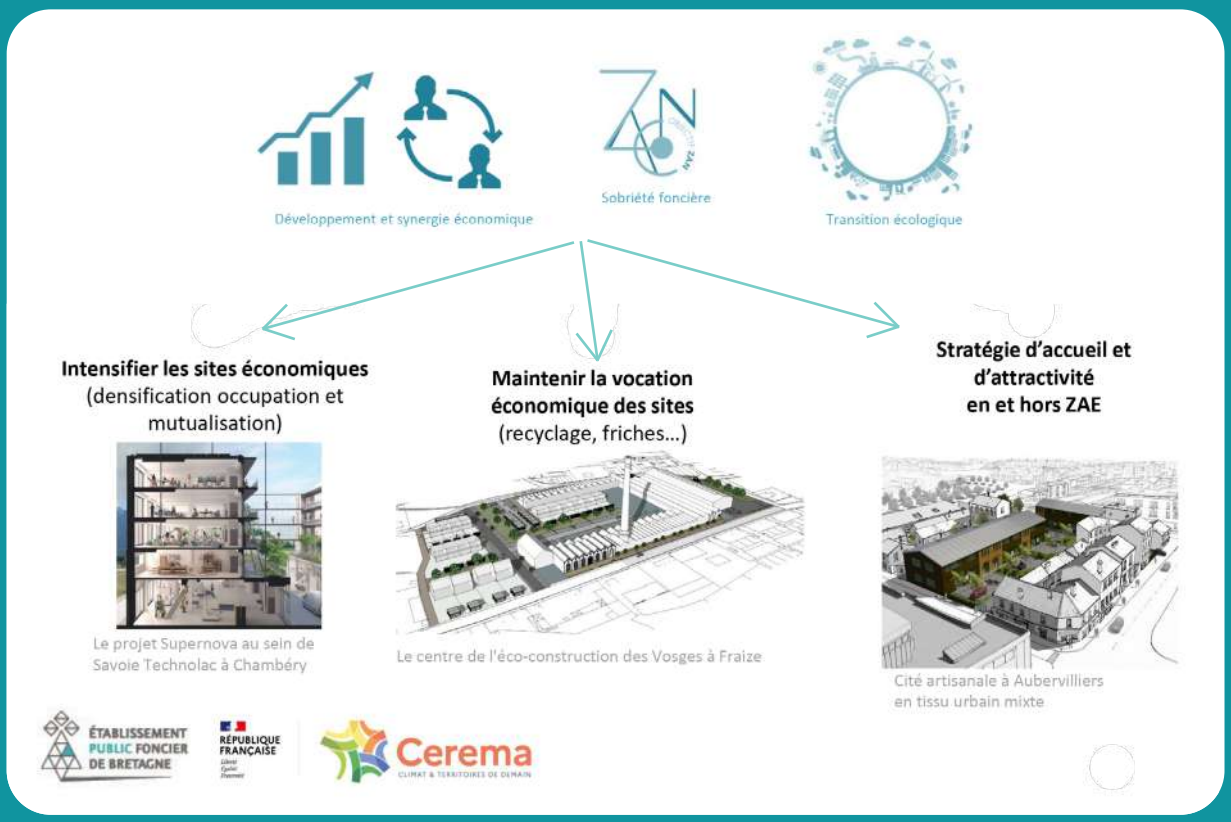
ZOOM

Lancement d'une expérimentation partenariale et régionale sur l'optimisation du foncier d'activités

Au regard des enjeux de sobriété foncière instaurés par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 et de l'objectif de trajectoire ZAN invitant les territoires à repenser leur développement résidentiel comme économique, l'EPF Bretagne, en lien avec ses partenaires, a initié en 2023 une expérimentation visant à mieux comprendre les mécanismes à l'œuvre dans le champ spécifique du foncier d'activités, à identifier les freins et leviers à l'optimisation des zones et fonciers d'activités et à accompagner 4 intercommunalités volontaires pour imaginer ensemble des modes d'intervention plus sobres en ressource foncière.

L'EPF Bretagne a amorcé en 2023 un partenariat avec le Cerema pour être accompagné dans l'initialisation et le suivi de cette expérimentation et bénéficier également de l'éclairage national et des retours d'expérience capitalisés par le Cerema en dehors des frontières régionales sur ces préoccupations partagées par un certain nombre de collectivités et d'autres EPF au plan national.
L'année 2023 a permis la préparation et la mise au point de cette démarche qui a vocation à se dérouler sur deux années en 2024 et 2025.

DES RÉFLEXIONS SUR L'OPTIMISATION DES SITES ÉCONOMIQUES ORGANISÉS AUTOUR DE 3 APPROCHES COMPLÉMENTAIRES



ZOOM

BreizhCité, l'entrée en phase opérationnelle

Fin 2020, la Banque des Territoires, SemBreizh et l'EPF Bretagne se sont associés à des investisseurs privés pour fonder la SAS « BreizhCité ».

Ce nouvel opérateur régional est destiné à pallier l'insuffisance d'intervention des opérateurs immobiliers sur certains territoires et à proposer une offre de logements abordables. Il s'associe à des promoteurs locaux dans des sociétés de projet, pour des opérations mixtes logements/activités économiques, et « dérisque » les opérations en assurant notamment le portage immobilier des cellules commerciales qui ne trouveraient pas preneur immédiatement. Depuis sa création, 43 sollicitations ont été examinées et 4 sont aujourd'hui en phase opérationnelle :

Une en transformation du bâti existant (de bureaux en logements) : sur Lannion, quai d'Aiguillon, d'anciens locaux tertiaires (750 m² de surface de plancher) vont devenir 9 logements sociaux et un commerce de 200 m².

Crédit photo : Garçonnet - Loncle architectes

Une sur un foncier non porté par l'EPF : à Loudéac, le terrain (869 m²) d'une friche aujourd'hui démolie accueillera une vingtaine de logements et 500 m² de commerces.

Crédit photo : Bra architecte

Une pour partie en réhabilitation du bâti existant et pour partie en démolition/reconstruction : à Loctudy, SemBreizh, aménageur en concession d'aménagement pour la commune sur la totalité du périmètre, participera avec BreizhCité à la transformation de la friche situé rue Sébastien Guiziou. Suite à la démolition de la plus grande partie du bâti par l'EPF, un bâtiment conservé en front de rue sera réutilisé, pour un programme global de différents commerces et d'une quarantaine de logements, dont 9 logements locatifs sociaux, ainsi qu'une micro-crèche. Dans ce programme global, BreizhCité interviendra sur la friche du front de rue pour une réhabilitation-extension visant à un programme de 9 logements et 250 m² de commerces.

Crédit photo : Agence TIpa

Une pour une « opération tiroir » permettant de maintenir le commerce existant pendant les travaux de recyclage urbain : à La Forest-Landerneau, une première tranche de bâtiments aujourd'hui vétustes sera démolie. Un programme neuf consacrera 250 m² de surface de plancher à la relocalisation du restaurant, actuellement en activité, afin de pouvoir procéder dans la deuxième tranche aux démolitions-reconstructions sur cette dernière et créer en tout 9 logements.

Crédit : Trace architectes

Les acquisitions

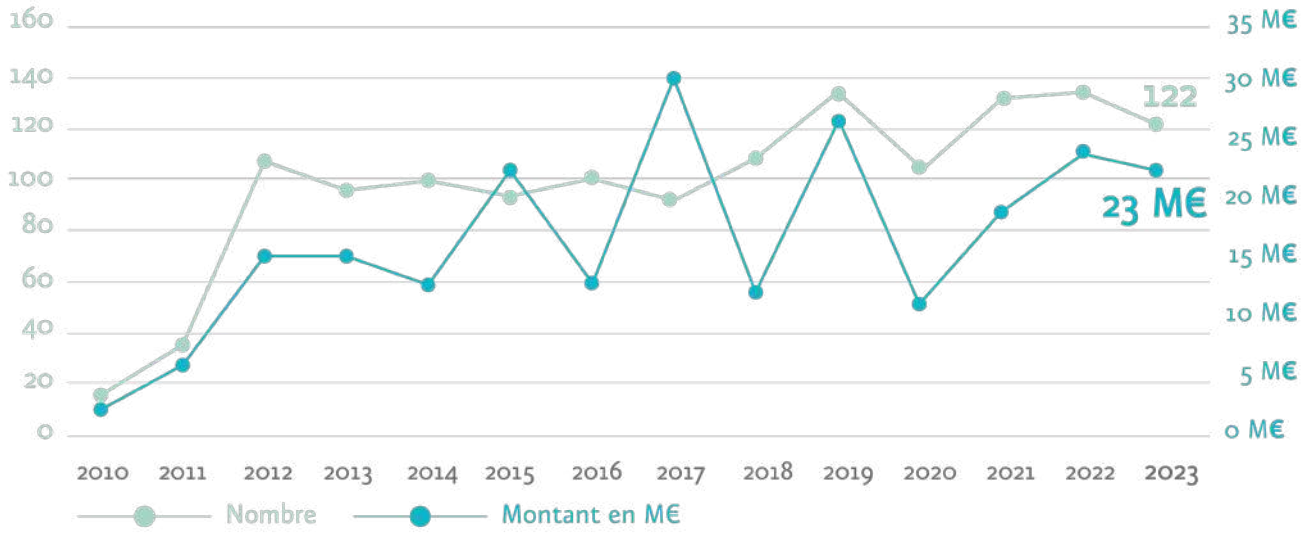
Une fois la convention opérationnelle signée, l'EPF Bretagne peut entamer la négociation puis l'acquisition des biens nécessaires à la concrétisation des opérations.

La fixation du prix d'acquisition représente une étape clé de ce processus qui impacte la faisabilité de la future opération. Elle est la plupart du temps réalisée à partir de la connaissance du marché local, par comparaison avec d'autres biens similaires vendus récemment, mais aussi en fonction de l'état du bien. D'autres méthodes (par le revenu, en récupération foncière, en compte à rebours…) peuvent aussi être utilisées.

Etablissement public d'Etat, l'EPF Bretagne est dans l'obligation légale de ne pas dépasser l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat qui doit être demandé pour les acquisitions dépassant 180 000 € (ou les opérations dont la somme des acquisitions dépassent ce montant).

En 2023, 122 acquisitions ont été réalisées, représentant un montant de près de de 23 millions d'euros.

EVOLUTION ANNUELLE EN NOMBRE ET EN MONTANT DES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE

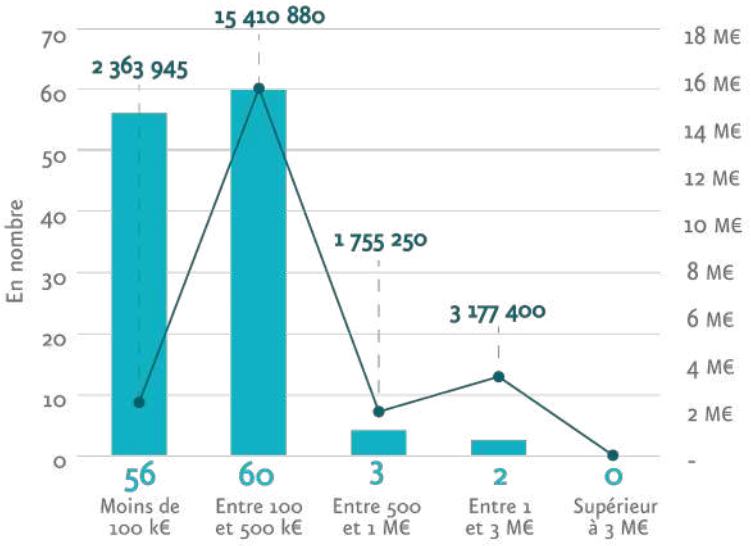


RÉPARTITION DES ACQUISITIONS PAR TRANCHE DE MONTANT EN 2023

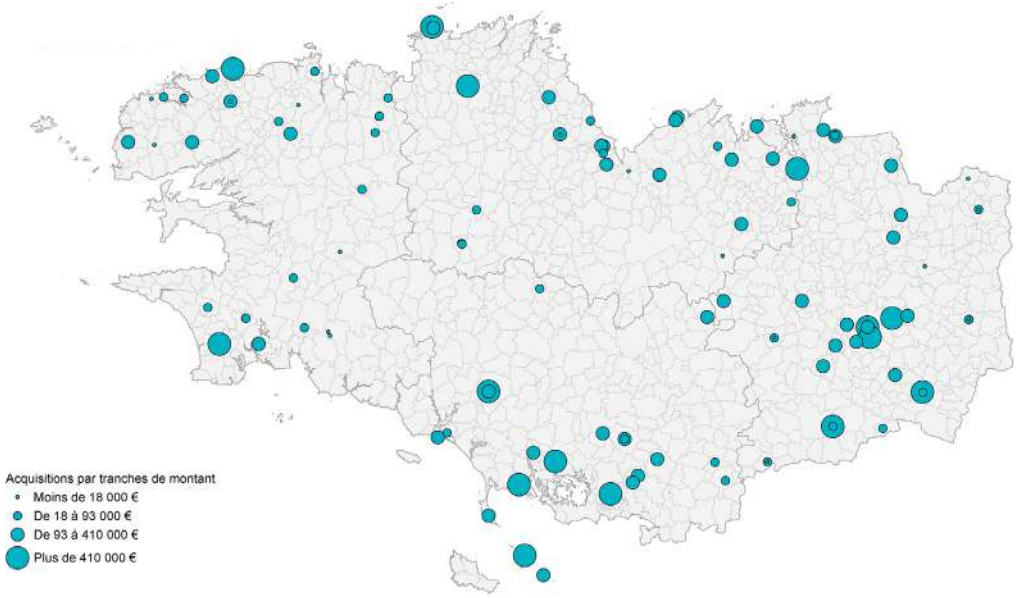
Ce montant est en légère diminution par rapport à 2022.

Cette diminution s'explique par l'absence d'acquisition de plus de 3 millions d'euros, ainsi que la division par deux en nombre et en montant des acquisitions entre 500 000 et 1 million d'euros.

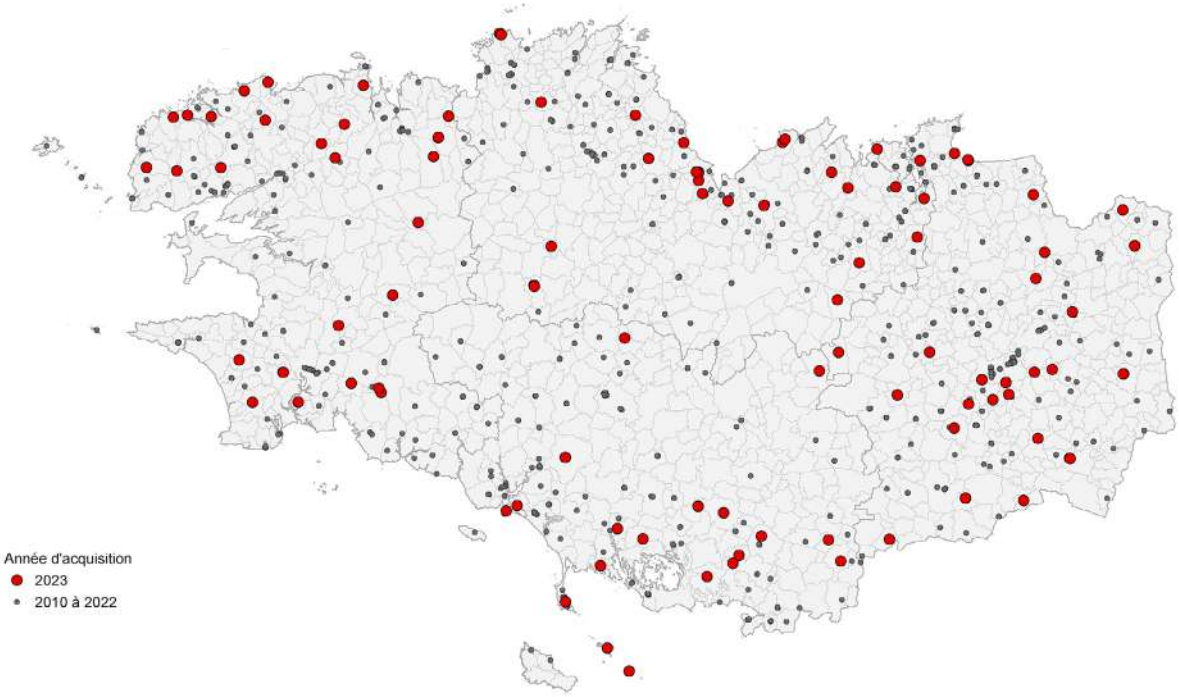
95 % des acquisitions sont inférieures à 500 000 euros. Par ailleurs, en 2023, 4 biens ont été acquis à l'euro symbolique, compte tenu de leur mauvais état ou des frais nécessaires à leur dépollution/déconstruction.



ACQUISITIONS DE L'EPF BRETAGNE EN 2023 PAR TRANCHE DE MONTANT



LOCALISATION DES ACQUISITIONS DE L'EPF BRETAGNE DEPUIS SA CRÉATION



La répartition des acquisitions sur le territoire démontre la capacité de l'EPF Bretagne de se mettre au service de tous les territoires, et notamment des plus petites communes.

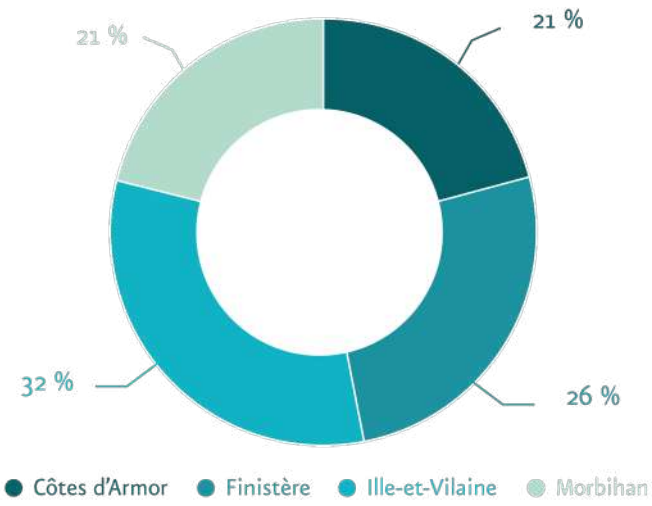
Ainsi sur Rosporden (Finistère, 7 700 habitants) l'EPF Bretagne a acquis à l'euro symbolique l'ancienne friche industrielle Boutet & Nicolas située en plein cœur de ville et effectué les travaux de déconstruction et réhabilitation des sols avec un double objectif de renaturation et de développement économique.
En effet, cette ancienne conserverie de légumes de plus de 6 ha laissera bientôt la place à une surface commerciale de type supermarché, à des bureaux et à un espace renaturé de plus de 3 ha (4 ha en tenant compte de la parcelle communale attenante) située en zone rouge et bleu du PPRI.
Le tout représente un investissement de près de 900 000 €.

Crédit : Société Premys

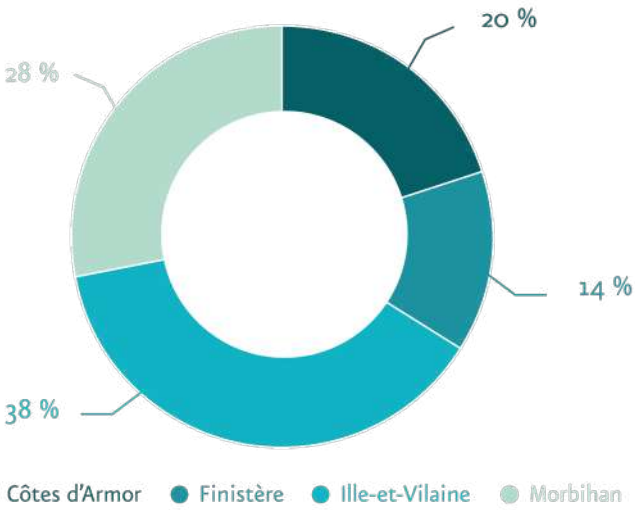
Ces acquisitions se déploient sur l'ensemble de la Région Bretagne en fonction des besoins exprimés par les collectivités.

RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023 PAR DÉPARTEMENT

NOMBRE



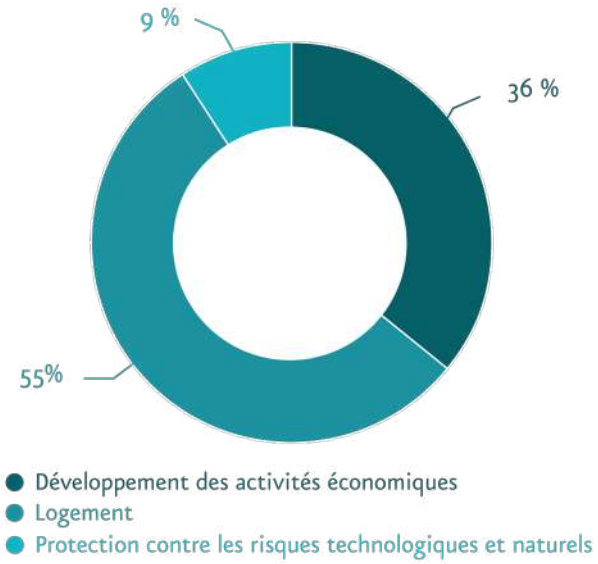
MONTANT



Cette année, c'est en Ille-et-Vilaine qu'aura été mené le plus grand nombre d'acquisitions (32 %) suivi par le Finistère (26 %). En montant, le département d'Ille-et-Vilaine concentre 38 % des dépenses liées aux acquisitions, suivi par le Morbihan (28 %).

Par ailleurs la répartition en surface des acquisitions de l'EPF en 2023 reflète ses grands axes d'intervention.

RÉPARTITION EN SURFACE DES ACQUISITIONS 2023 PAR FINALITÉ DE L'OPÉRATION



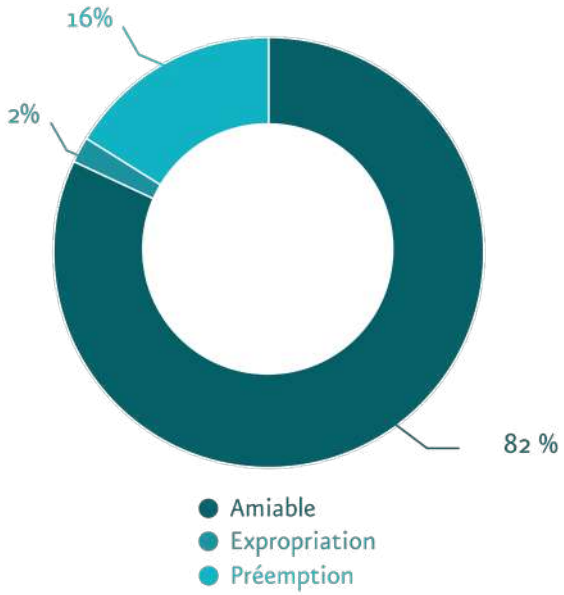
Les modalités d'acquisition

Dans ses processus d'acquisition, l'EPF Bretagne privilégie la voie amiable. Tout est fait pour que la vente puisse s'opérer selon des modalités acceptées par le vendeur comme par l'acquéreur.

En 2023, 100 acquisitions se sont réalisées à l'amiable soit 82 % du total. 19 actes d'acquisition étaient issus de préemption.

Certaines négociations peuvent cependant ne pas aboutir, entrainant le recours nécessaire à une procédure d'expropriation. Si aucune acquisition n'avait été menée en 2022 par la voie de l'expropriation, l'EPF Bretagne a acquis 4 comptes de propriété par le biais de 3 ordonnances d'expropriation en 2023.

RÉPARTITION EN NOMBRE DES ACQUISITIONS 2023 PAR MODALITÉ D'ACQUISITION



Les travaux de déconstruction et de réhabilitation des terres polluées

L'intervention en renouvellement urbain implique très souvent la réalisation de travaux de déconstruction voire de dépollution des sites.

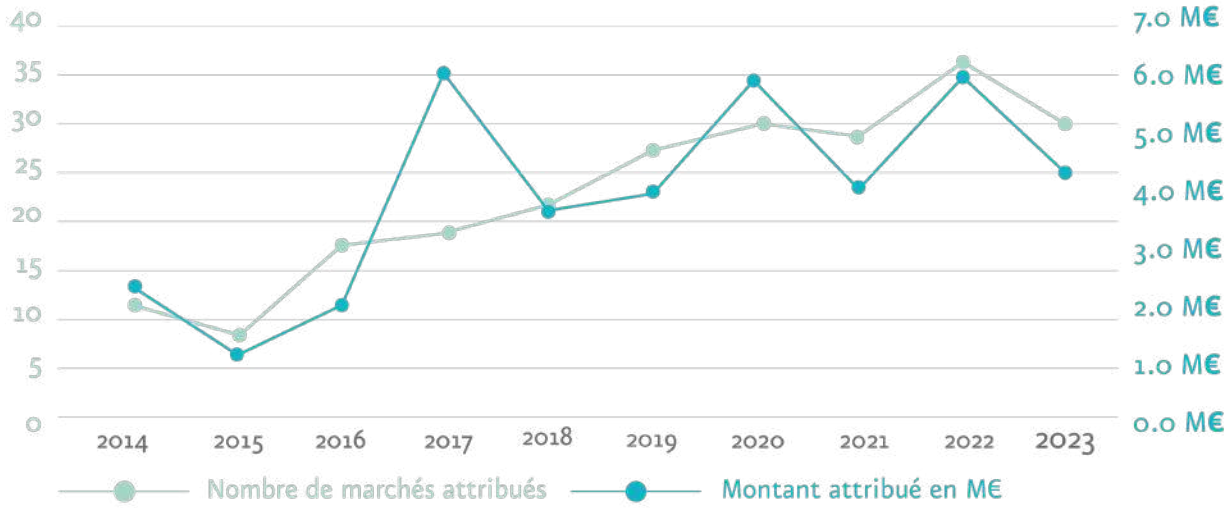
Durant le portage des biens acquis, l'EPF Bretagne peut, à la demande de la collectivité, réaliser ces travaux. Le foncier cédé sera alors prêt à être aménagé.

Cette prestation représente une véritable plus-value pour les collectivités, souvent démunies face à ces chantiers complexes.

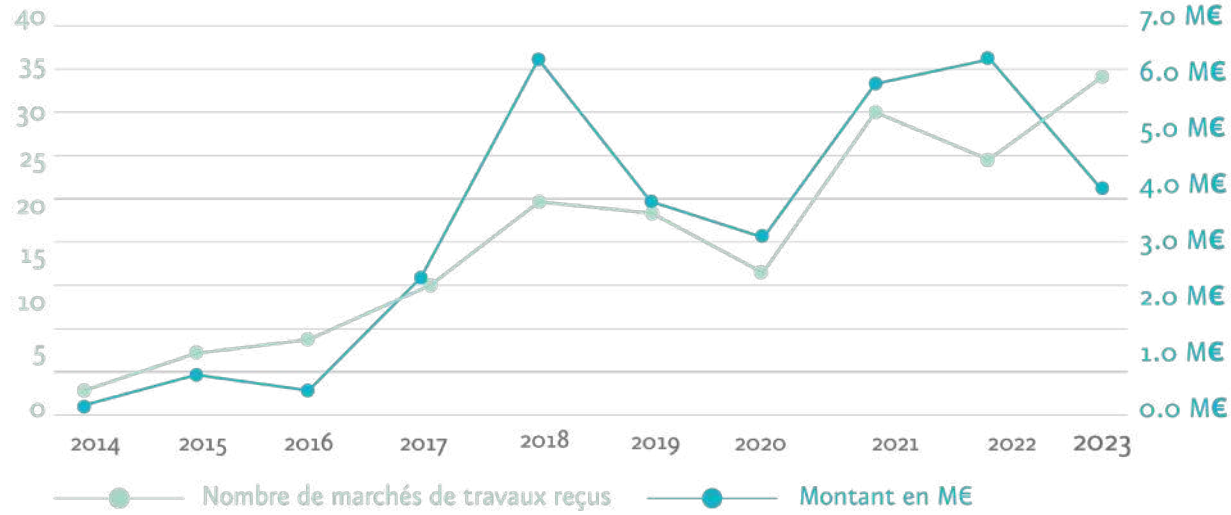
30 nouveaux marchés ont ainsi été notifiés en 2023.

4 millions d'euros ont été dépenses en 2023 pour mener à bien les chantiers en cours.

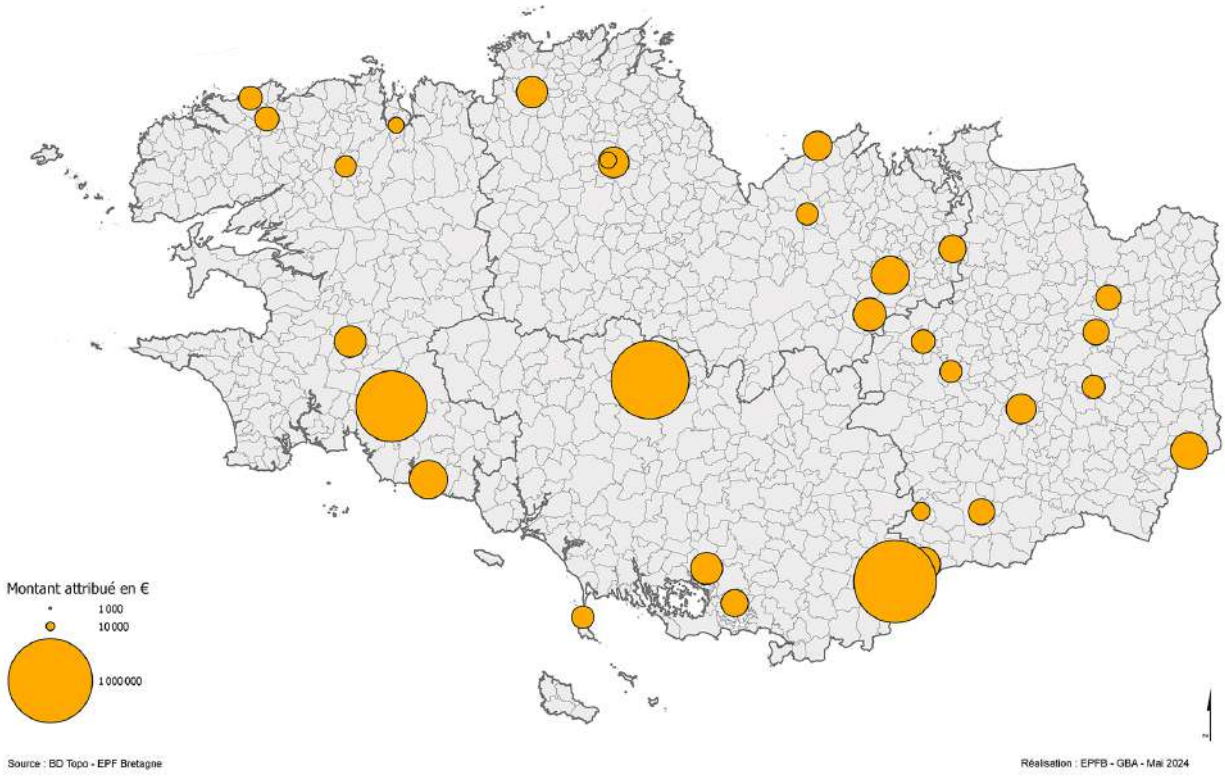
MARCHÉS DE TRAVAUX ATTRIBUÉS PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023



MARCHÉS DE TRAVAUX RÉCEPTIONNÉS PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023



MARCHÉS DE TRAVAUX NOTIFIÉS EN 2023



La réalisation de chantiers en milieu urbain où la densité des immeubles est plus forte engendre souvent des difficultés particulières : nuisances envers le voisinage, difficultés d'accès des engins et d'évacuation des déchets, risque d'atteintes aux bâtiments mitoyens…

Pour limiter au maximum ces difficultés, l'EPF Bretagne met en œuvre plusieurs démarches, dont des référés préventifs avant travaux : en 2023, l'EPF en a réalisé 25.

Ainsi, au-delà de ses obligations légales d'information, l'EPF Bretagne participe très régulièrement aux réunions publiques organisées par les collectivités pour informer les riverains sur le contenu et le calendrier des chantiers.

ZOOM

Les chantiers tests pour choisir une méthode de dépollution-décontruction

Dans le cadre du renouvellement urbain de la zone d'activité économique de La Janais à Chartres de Bretagne, l'EPF doit procéder à la déconstruction partielle de bâtiments industriels. Afin de préparer un marché majeur de déconstruction et de dépollution, des essais de travaux de dépollution des sols ont été menés.
Ces travaux ont eu pour but d'étudier les processus les plus adéquats à la nécessaire dépollution des dalles béton. Différentes techniques de nettoyage, de rabotage et de mise en place de filtres sur des futurs avaloirs d'eaux pluviales ont été testés.
Une caractérisation des déchets est réalisée pour une évacuation vers les filières adaptées. Cette opération test a permis d'apporter des conclusions et de définir le besoin pour l'opération de déconstruction et dépollution à venir.

Les dispositifs de minoration foncière

Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain et de faciliter la concrétisation de ces projets, deux types de minoration du prix de revient des biens fonciers peuvent être proposés : la minoration foncière liée aux travaux de déconstruction et/ou de dépollution et la minoration foncière liée à la réhabilitation de bâti.

La minoration « travaux » permet ainsi à l'EPF Bretagne de prendre en charge une partie des montants des travaux de dépollution et de déconstruction qu'il aura réalisés durant son portage.

La minoration « réhabilitation » vise à déduire du prix de cession d'un bien bâti une partie des coûts de la future réhabilitation. Ce montant est calculé sur la base d'un montant forfaitaire de 150 €/m².

Ce dispositif a vocation à provoquer un effet levier sur les opérations en renouvellement urbain.

En 2023, 64 des 73 conventions opérationnelles approuvées sont éligibles au dispositif de minoration foncière pour un montant estimé à 24,6 M€.

Crédit : EPF Bretagne

ZOOM

Fonds vert / recyclage foncier – accompagnement de nouvelles candidatures portées par les collectivités

Le volet recyclage foncier du Fonds Vert vise à aménager des friches sans consommer de foncier agricole ou naturel, en y accueillant notamment du logement ou des activités économiques.

En 2023, 12 nouveaux projets accompagnés par l'EPF ont été lauréats de ce dispositif pour un total de subventions d'environ 5 M€. Parmi ceux-ci, 5 (à Redon, Pipriac, Plancoët, Allaire et Guissény) font l'objet d'un co-portage par l'EPF, lui permettant de percevoir les subventions sur les travaux de proto-aménagement pour le compte des communes. Ce montant sera déduit du prix de cession en fin de portage.
Les opérations lauréates du dispositif sont très variées, tant en termes de nature et superficie de friche, que de montants des dépenses envisagées, et de projets portés par les collectivités.

Essai pour criblage de dalle béton polluée à Redon : une opération portée par l'EPF Bretagne et soutenue par le Fonds Vert.
Crédit Photo : EPF Bretagne

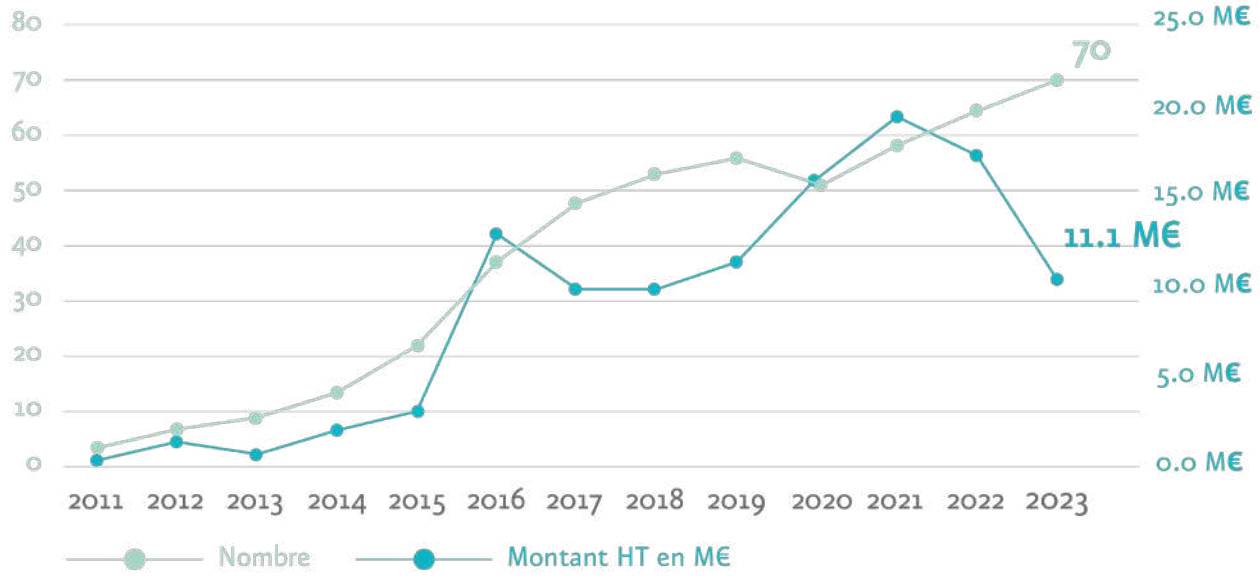
Les cessions

A l'issue de la période de portage foncier, convenue contractuellement entre la commune et l'EPF Bretagne, les propriétés et biens acquis sont revendus. Cette revente permet d'engager la phase concrète de réalisation des projets communaux.

L'année 2023 a été marquée par le plus grand nombre de cessions depuis la création de l'EPF Bretagne. Ce sont ainsi 70 actes de cessions qui ont été signés durant l'année 2023.

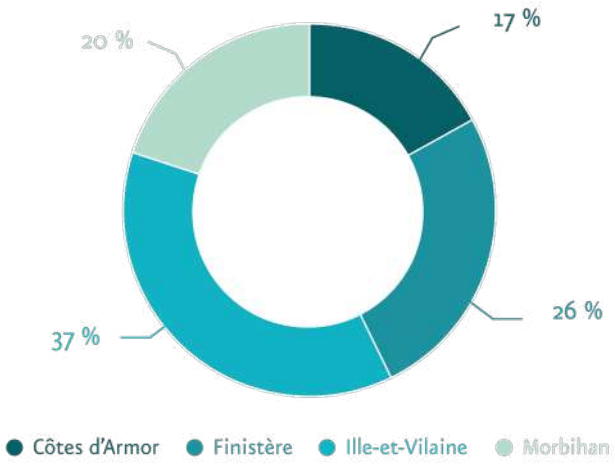
Cette progression en nombre ne se traduit pas en montant, en net recul par rapport à 2022.

ÉVOLUTION ANNUELLE EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CESSIONS RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE

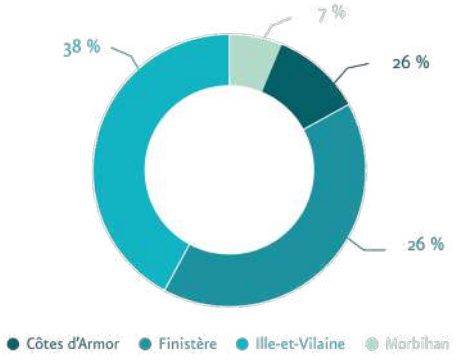


RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CESSIONS RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2023 PAR DÉPARTEMENT

NOMBRE



MONTANT

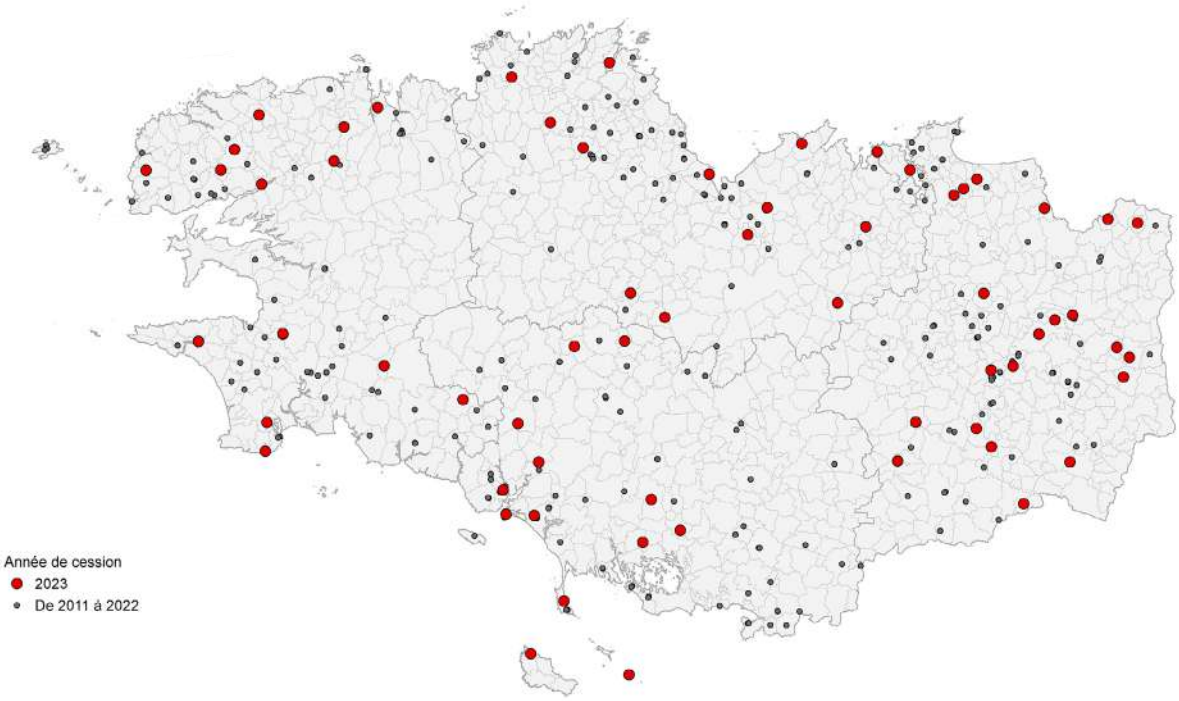


37 % des cessions concernent des opérations réalisées en Ille-et-Vilaine qui représente également 45 % des montants cédés. Viennent ensuite les départements du Finistère en nombre (26 % en nombre pour 10 % en montant) et du Morbihan en montant (38 % en montant pour 20 % en nombre).

Ainsi, fin 2023 l'EPF a pu céder au promoteur Arc un tènement foncier sur Vitré composé d'une ancienne copropriété commerciale, de terrains du domaine privé de l'Etat et du domaine public déclassé de la commune, ainsi que de volumes déclassés sur domaine public. Les acquisitions amiables se sont étalées entre 2015 et 2020 et ont représenté un très gros travail de négociation. De même, l'EPF s'est fortement impliqué dans les recherches et procédures juridiques nécessaires à l'aboutissement de ce projet, ainsi que dans la négociation et la rédaction de clauses spécifiques à la revente. C'est ainsi 93 logements et 650 m² de commerces qui vont voir le jour, dont 28 logements sociaux.

Crédit photo : EPSILON 3D pour le Groupe ARC

LOCALISATION DES CESSIONS DE L'EPF BRETAGNE DEPUIS SA CRÉATION



ZOOM

Une activité opérationnelle de plus en plus contentieuse

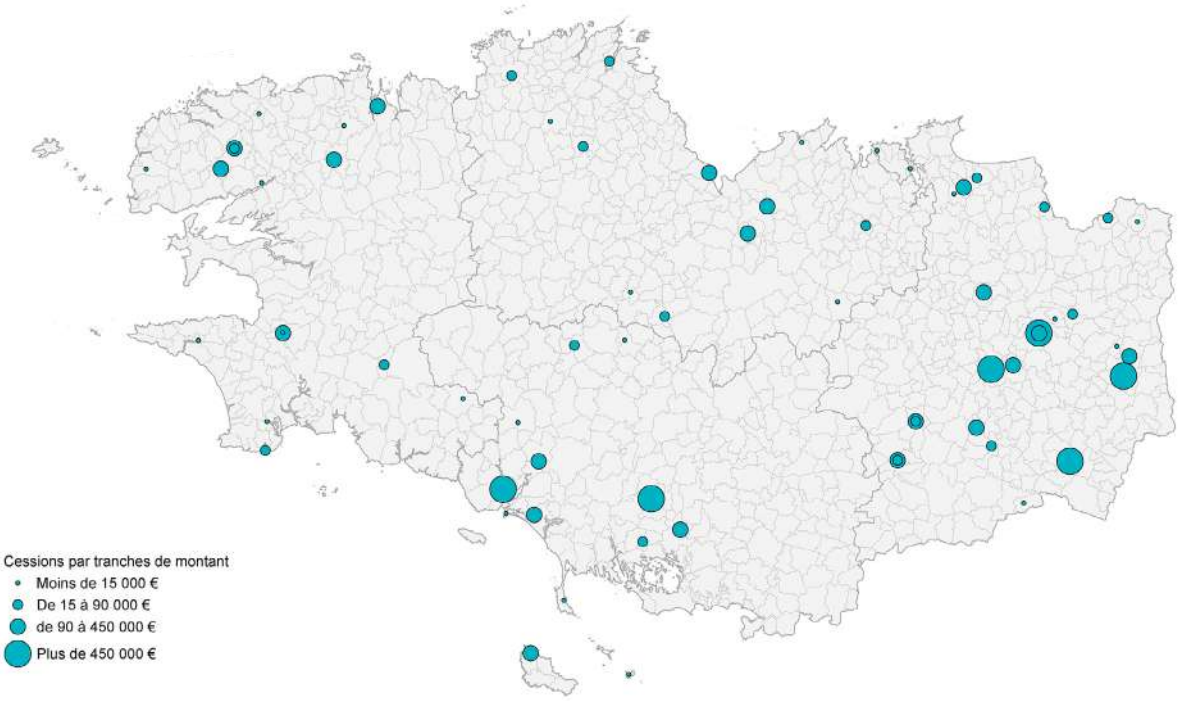
Le durcissement des négociations, les travaux dans un milieu urbain parfois dense et en mitoyenneté, la complexification des opérations a entrainé une augmentation conséquente de l'activité contentieuse et pré-contentieuse ces dernières années, ainsi que des procédures propres à sécuriser l'action de l'EPF Bretagne.

Ainsi en 2023 :

- côté travaux et gestion de patrimoine l'EPF Bretagne a sollicité 25 référés préventifs avant-travaux afin de faire un état des lieux des bâtiments mitoyens à ses opérations de déconstruction. Il a géré 14 sinistres (dont 2 avec constitution de parties civile) et 3 occupations illégales de ses biens.
- côté acquisitions, l'EPF a accompagné 25 procédures d'expropriation (13 en suivi et 12 en montage) et 6 procédures de parcelles en état d'abandon manifeste. Il a suivi 16 procédures de fixation judiciaire du prix (représentant 20 à 25 comptes de propriété) et a obtenu 4 ordonnances d'expropriation ou de donner acte. Il a exercé le droit de préemption 26 fois.
- côté pré-contentieux il accepté 2 médiations judiciaires et a mené 10 négociations juridiques.

Par ailleurs il organise régulièrement pour ses agents des formations aux procédures juridiques nécessaires à son action.

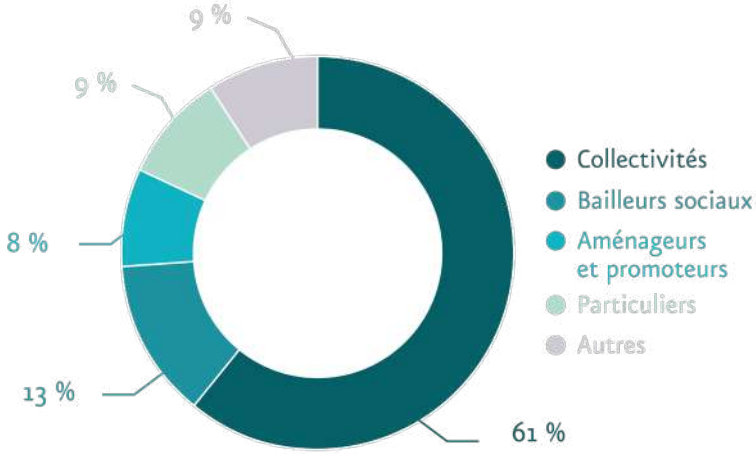
CESSIONS DE L'EPF BRETAGNE EN 2023 PAR TRANCHE DE MONTANT



RÉPARTITION DES CESSIONS SIGNÉES EN 2023 PAR TYPE D'ACQUÉREUR

La cession des biens est une étape primordiale pour assurer la réussite d'une opération.

De ce fait, elle nécessite d'être préparée en amont : calcul du prix de revient, détermination des modalités de calcul de la TVA, délibération prévoyant le rachat du bien ou la cession à un tiers, préparation des clauses de l'acte de cession (pour bien encadrer l'utilisation qui sera faite du foncier)…



ZOOM

L'accompagnement de l'EPF sur les appels à projet

La majorité des cessions est réalisée au profit des collectivités.

Cependant, l'EPF Bretagne peut également céder les biens à un tiers à la demande de la collectivité contractante, porteur effectif du projet (promoteur, bailleur social…). Dans ce cas, l'EPF Bretagne accompagne les collectivités, notamment les plus modestes, dans la rédaction d'appels à projet et la sélection des lauréats.

Cette activité tend à se développer. Ainsi en 2023, l'EPF a accompagné 11 appels à projet ou à manifestation d'intérêt.

Cette possibilité facilite la concrétisation des opérations en évitant notamment des reventes successives. L'acte de cession intègre un ensemble de clauses destinées à protéger les intérêts de la collectivité et à faire respecter les critères d'intervention contractualisés avec l'EPF. La collectivité reste toutefois responsable auprès de l'EPF de la conformité du projet réalisé.

2

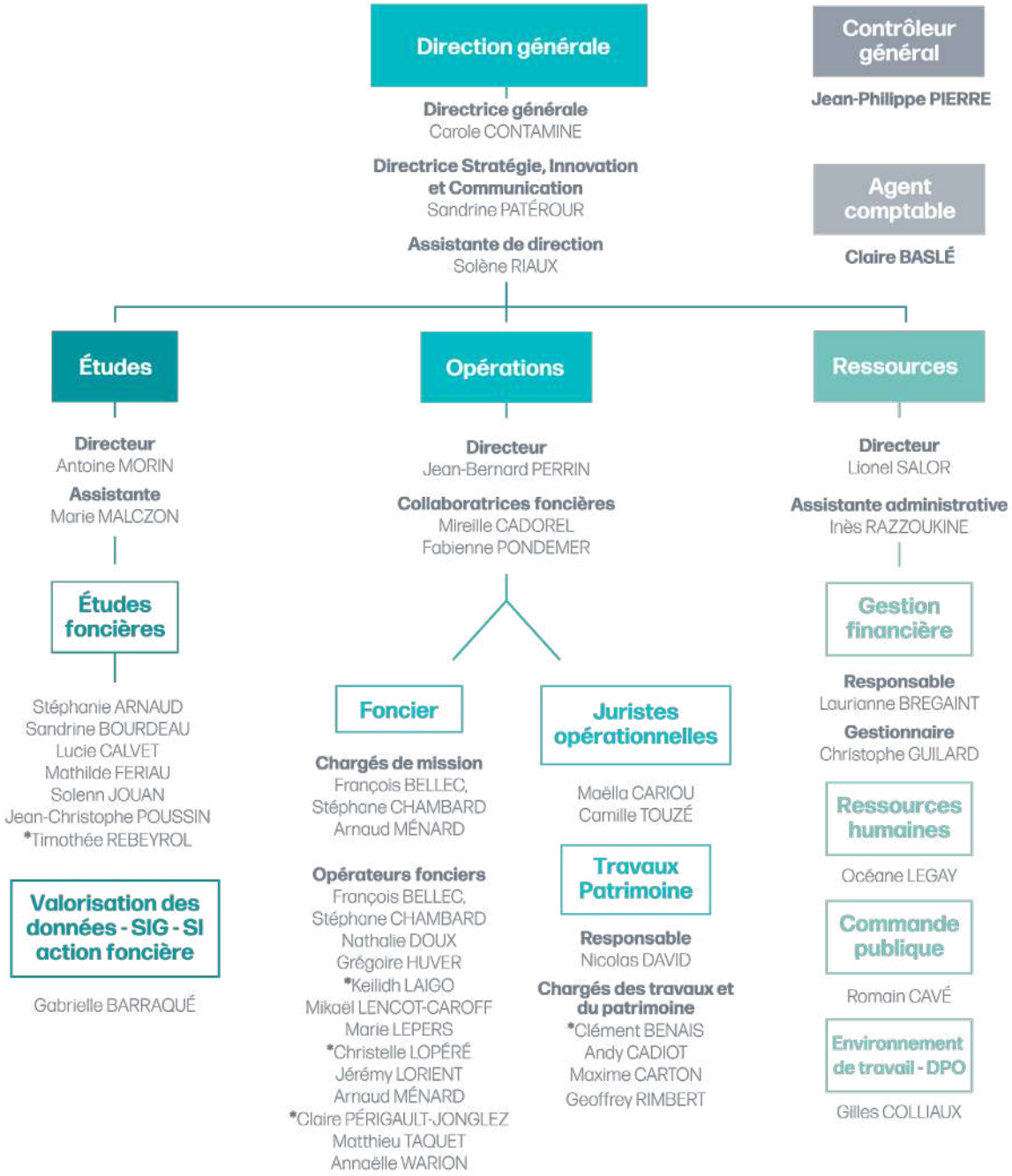
VIE INTERNE

Depuis 2020, le contexte de l'action foncière est en pleine mutation (hausse des prix, évolutions législatives et règlementaires dans le contexte du ZAN, multiplication des procédures …). Ces évolutions se sont traduites par une augmentation des sollicitations des collectivités, mais aussi par leur diversification et leur complexification.

Cette situation a amené l'EPF Bretagne à réfléchir à son positionnement, ainsi qu'à ses moyens et modalités d'intervention.

L'année 2023 traduit l'aboutissement de cette réflexion tant par la consolidation de l'organisation interne de l'établissement que par l'adoption, par ses élus, d'une stratégie pour les années à venir.

Une organisation interne renforcée



*Poste basé à Brest

L'augmentation constante de son activité a conduit l'EPF Bretagne à mettre en place un certain nombre de mesures d'urgence pour maintenir son accompagnement des collectivités.

Cette démarche s'est ainsi traduite par la création, dès juillet 2022, de postes supplémentaires pour renforcer l'activité opérationnelle et par l'ouverture d'une antenne sur Brest.

L'année 2023 a permis de conforter cette organisation par le recrutement effectif de 8 nouveaux collaborateurs dont 6 sur des créations de postes. L'antenne de Brest a ainsi été étoffée par l'arrivée de 4 collaborateurs, permettant une action au plus près des territoires.

Cette démarche s'est également traduite par l'organisation de nombreux groupes de travail internes pour améliorer les processus, fluidifier les circuits de décisions et optimiser le fonctionnement. Trois collaborateurs séniors se sont ainsi vus confier des missions de management d'activités pour accompagner les étapes clés d'une opération (négociation, préemption, cession…).

Une feuille de route concertée

Au-delà de ces actions à court terme, les élus de l'EPF Bretagne ont mené pendant l'année 2023 une réflexion sur le positionnement de l'établissement pour les deux années à venir.

Un groupe de travail, composé des élus du Bureau et d'élus volontaires du Conseil d'administration, s'est ainsi réuni à 6 reprises pour échanger sur les thématiques d'intervention de l'EPF, les frontières de son action et le dimensionnement de ses moyens humains et financiers.

La feuille de route de l'établissement, adoptée par le conseil d'administration du 28 septembre 2023, a confirmé le caractère prioritaire de l'intervention en faveur du logement. Elle a également défini plusieurs actions à initier dès 2024 :

- Le renforcement de l'accompagnement en ingénierie des territoires, dans la phase d'élaboration de leur stratégie foncière ;
- L'élaboration d'une démarche partenariale en faveur de la restructuration et de l'optimisation des fonciers d'activités, afin de favoriser un passage à l'action effectif des collectivités ;
- La mise à l'étude, en lien avec d'autres acteurs du territoire, d'une structure régionale de portage foncier sur le long terme.

Pour mettre en œuvre ces actions, le Conseil d'administration a également approuvé la création de 10 postes supplémentaires d'ici fin 2025.

Ces recrutements permettront de maintenir la capacité opérationnelle de l'EPF face aux demandes croissantes des collectivités, mais aussi d'accroître l'expertise de l'établissement face à la complexification des opérations (expertise juridique, sur la dépollution, sur la gestion immobilière des biens…), de mener les démarches expérimentales et de renforcer les fonctions supports (comptabilité, ressources humaines, marchés…)

Les réunions des instances de l'EPF Bretagne

L'Etablissement public foncier de Bretagne comprend un Conseil d'administration de 45 membres et 4 personnalités socio-professionnelles associées.
Le Conseil d'administration est compétent pour adopter le Programme Pluriannuel d'Intervention, les documents budgétaires et financiers, et autoriser le lancement des Déclarations d'Utilité Publique. Il approuve également les conventions cadres avec les intercommunalités et les conventions de partenariat.

L'EPF comprend également un bureau de 15 membres, compétent pour examiner les sujets qui lui ont été délégués par le Conseil d'administration. Il s'agit principalement de l'approbation des conventions opérationnelles et des avenants.

Les membres du Bureau de l'EPF Bretagne en 2023

ORGANISME	FONCTION	TITULAIRE
Conseil régional	Président	Philippe HERCOUET
Communautés d'agglomération	1er Vice-Président	Pierre-Yves MAHIEU
Conseil Départemental du Morbihan	2ème Vice-Président	Nicolas JAGOUDET
Conseil régional	3ème Vice-Président	Laurence FORTIN
Communautés de Communes	4ème Vice-Président	René LE MOULLEC
Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	5ème Vice-Président	Nicolas PERRIN
Conseil régional	6ème Vice-Présidente	Stéphane ROUDAUT
Brest Métropole	7ème Vice-Présidente	Tifenn QUIGUER
Conseil Départemental des Côtes-d'Armor	8ème Vice-Président	Damien GASPAILLARD
Conseil régional	9ème Vice-Président	Daniel CUEFF
Communautés d'agglomération	10ème Vice-Président	Vincent LE MEAUX
Conseil départemental du Finistère	11ème Vice-Président	Didier GUILLON
Communautés d'agglomération	12ème Vice-Président	Michel COTTEN
Ministère en charge des collectivités Territoriales	Représentant de l'État	Claire LIETARD
Ministère en charge du logement	Représentant de l'État	Eric FISSE

Au cours de l'année 2023, le Conseil d'administration s'est réuni à trois reprises, et le Bureau à cinq reprises.

Crédit photo : EPF Bretagne

Cancale (35)

3

GOUVERNANCE FINANCIÈRE

Le contexte opérationnel

L'exécution budgétaire liée à l'activité de l'établissement a été marquée durant l'année 2023 par les éléments suivants:

- Le maintien en nombre d'un niveau soutenu de l'activité opérationnelle, globalement comparable à celui de la gestion 2022 ;
- Des niveaux d'exécution en montant très en deçà des prévisions budgétaires initiales, mais conforme en nombre d'actes ;
- La hausse du prix du foncier, couplée au contexte ZAN, incitant de nombreux propriétaires à revoir leurs prétentions financières à la hausse ;
- Des négociations plus longues et plus complexes avec un recours à l'expropriation qui doit être envisagé de manière plus fréquente ;
- L'augmentation du coût des matériaux et les difficultés financières de certains bailleurs sociaux et promoteurs immobiliers qui fragilisent la concrétisation des opérations ;
- La multiplication des contentieux à toutes les étapes du projet qui rallongent fortement les délais et retardent les cessions ;
- L'expérimentation avec la ville de Brest via une convention pour l'acquisition de locaux commerciaux vacants au sein d'un quartier à redynamiser ;
- La réflexion sur la création d'une structure ad hoc pour acquérir et porter du foncier à long terme ;
- La poursuite de l'adaptation de l'effectif avec de nombreux mouvements de personnels (11 entrées et 3 sorties) ;
- Au titre du développement durable, la mise en place du Forfait Mobilités Durables et le début de l'électrification de la flotte de véhicules.

L'exécution budgétaire

27.54 M€ de recettes

Avec un pourcentage d'exécution de 57 %, les encaissements 2023 sont inférieurs aux prévisions budgétaires et s'élèvent à 27,54 M€. Les recettes s'établissent à un niveau inférieur par rapport à la gestion précédente avec une évolution de - 26,8 %.

Ces recettes budgétaires se déclinent en recettes globalisées et en recettes fléchées.

RECETTES EN M€	Budget 2023	Exécution 2023	% d'exécution	Exécution 2022	Evolution 2023/2022
Recettes globalisées	**40,18 €**	**25,70 €**	**64 %**	**32,64 €**	**- 11,3 %**
Subvention pour charges de service public					
Autres financements de l'État	5,91 €	5,91 €	100,0 %	5,91 €	
Fiscalité affectée (TSE)	7,13 €	7,24 €	102,0 %	7,26 €	- 0,3 %
Autres financements publics					
Recettes propres	27,14 €	12,55 €	46 %	19,47 €	- 35,5 %
Recettes fléchées	**7,76 €**	**1,84 €**	**24 %**	**4,97 €**	**63,0 %**
Financements de l'État fléchés	4,26 €	1,48 €	35 %	4,43 €	66,6 %
Autres financements publics fléchés	1,98 €	0,26 €	13 %	0,54 €	51,4 %
Recettes propres fléchées	1,52 €	0,10 €	6 %		
TOTAL DES RECETTES	**47,94 €**	**37,608 €**	**57 %**	**37,61 €**	**- 26.8 %**

36.72 M€ de dépenses budgétaires

On constate que les dépenses prévisionnelles ont été exécutées à hauteur de 72,4 % en autorisations d'engagement (AE) et 62,8 % en crédits de paiement (CP). L'activité opérationnelle représente 90 % de l'ensemble des dépenses en AE comme en CP. Cette proportion reste stable par rapport à l'année dernière.

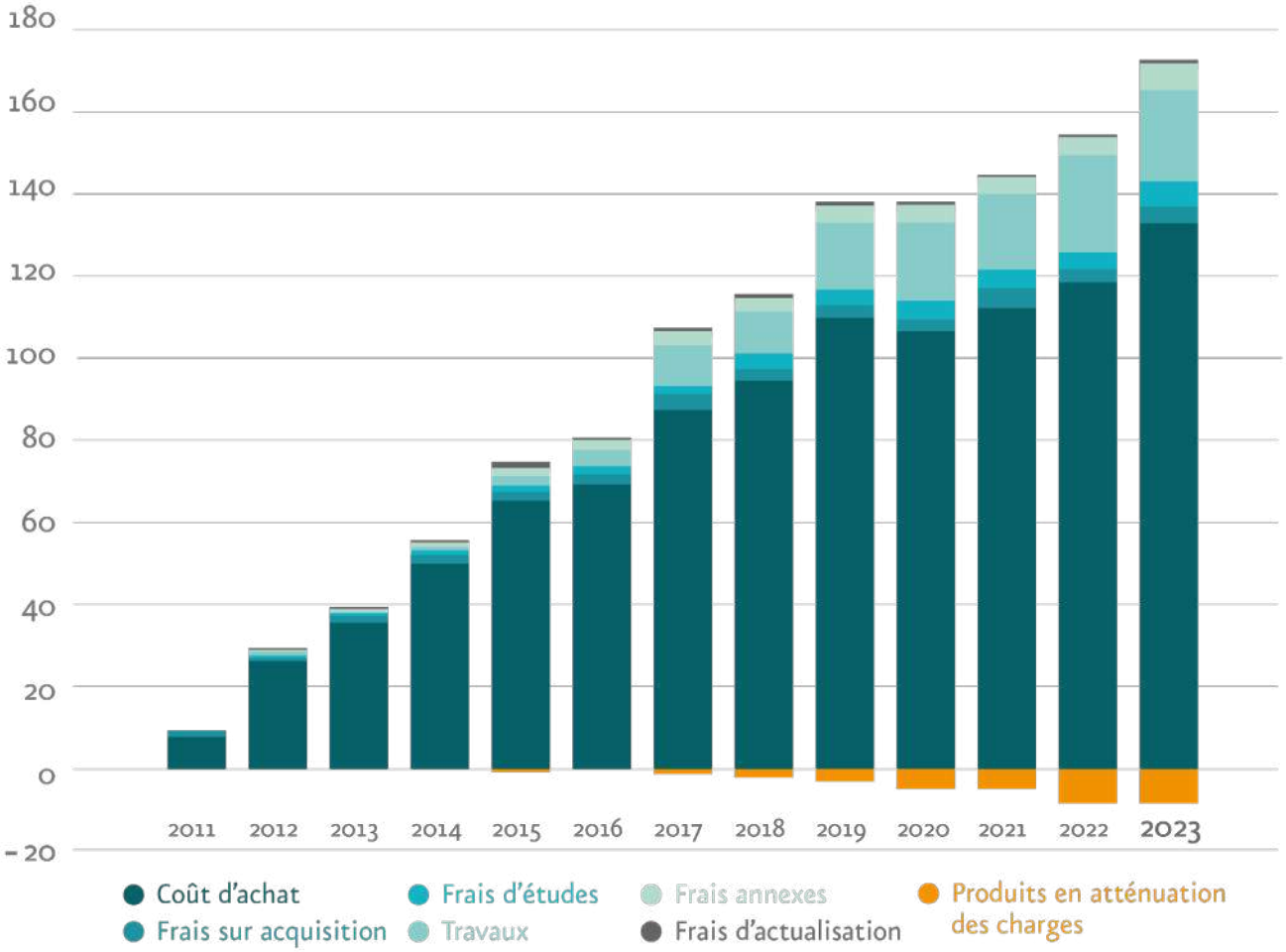
	AE				
DÉPENSES EN M€	**Budget 2023**	**Réalisé 2023**	**% d'exécution**	**Réalisé 2022**	**Evolution 2023/2022**
Personnel	**3,227 €**	**2,923 €**	**90,6 %**	**2,677 €**	**9,2 %**
Fonctionnement	**51,09 €**	**36,40 €**	**71,2 %**	**35,50 €**	**2,5 %**
Dont fonctionnement courant (indicatif)	0,48 €	0,51 €	104,5 %	0,59 €	-13,9 %
Dont activité opérationnelle (indicatif)	50,61 €	35,89 €	70,9 %	34,92 €	2,8 %
Investissement	**0,14 €**	**0,10 €**	**69,2 %**	**0,28 €**	**- 63,9 €**
TOTAL DES RECETTES	**54,46 €**	**39,42 €**	**72,4 %**	**38,46 €**	**2,5 %**

	CP				
DÉPENSES EN M€	**Budget 2023**	**Réalisé 2023**	**% d'exécution**	**Réalisé 2022**	**Evolution 2023/2022**
Personnel	**3,227 €**	**2,923€**	**90,6 %**	**2,677 €**	**9,2 %**
Fonctionnement	**54,80 €**	**33,639 €**	**61,4 %**	**35,94 €**	**- 6 %**
Dont fonctionnement courant (indicatif)	0,691 €	0,68 €	98,1 %	0,80 €	- 15,1 %
Dont activité opérationnelle (indicatif)	54,105 €	32,96 €	60,9 %	35,14 €	- 6,2 %
Investissement	**0,44 €**	**0,16 €**	**35,3 %**	**0,34 €**	**- 54,7 %**
TOTAL DES RECETTES	**58,46 €**	**36,72 €**	**62,8 %**	**38,96 €**	**- 5,7 %**

Au moins 80 % des dépenses (en AE et en CP) sont destinées à des opérations de logement traduisant ainsi les ambitions du PPI qui prévoit que 70 % des engagements pluriannuels soient consacrés à l'habitat et la mixité fonctionnelle.

Le stock

Fin 2023, le stock brut s'élève à 161,36 M€ contre 145,97 M€ en 2022. Le graphique ci-dessous présente l'évolution et la composition du stock depuis 2010.



Au 31/12/2023, ces stocks couvrent 473 opérations. Les opérations en faveur du logement représentent 90 % du stock en nombre et 87 % en montant.

Décarbonation et mobilité douce

En 2023, saisissant la nécessité de remplacer des véhicules, l'établissement a démarré le verdissement de son parc de véhicules avec l'acquisition de 2 véhicules hybrides et un véhicule électrique. Ces acquisitions visent à répondre à la décarbonation de la flotte automobile dans un souci d'exemplarité. Ce mouvement se poursuivra en 2024.

Crédit photo : EPF Bretagne

4

CAHIER DES OPÉRATIONS

MAURON (56)

Acquisition d'un EPHAD en friche pour sa réhabilitation en logements et espaces communaux

Engagée depuis plusieurs années dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg, la commune de Mauron souhaite produire de nouveaux logements. Pour ce faire, elle a identifié le site d'un ancien Ephad à l'état dégradé mais dont l'emplacement stratégique lui permettra de mener à bien son opération.

En 2021, elle a conclu une convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne pour négocier et acquérir ce bien ainsi que plusieurs parcelles attenantes. Grâce à l'accompagnement de l'établissement, elle a sollicité et obtenu l'octroi d'une subvention au titre du « fonds friches » qui facilitera la concrétisation de cette opération complexe.

Fin 2023, l'EPF Bretagne a acheté le bien et a démarré les études préalables aux travaux de curage nécessaires à la réhabilitation du bien. Les dispositifs de minoration « travaux » et « réhabilitation » de l'EPF Bretagne permettront de diminuer le coût de cette opération.

Les études de programmation menées prévoient la création d'une vingtaine de logements ainsi que de plusieurs espaces associatifs et communaux. Un jardin public pourrait également être créé sur les parcelles avoisinantes ainsi que des logements supplémentaires en densification. La commune lancera prochainement une consultation pour sélectionner un opérateur pour réaliser ce programme immobilier qui devrait voir le jour d'ici fin 2026.

Cette opération contribuera à l'accueil de nouveaux habitants et à renforcer l'attractivité de son territoire.

Crédit photo : EPF Bretagne

GRAND-CHAMP (56)

Favoriser l'immobilier transitoire au sein des biens en portage

En 2015, la commune de Grand Champ a sollicité l'EPF Bretagne pour l'accompagner dans la requalification d'un îlot de son centre bourg.
Entre 2016 et 2021, l'établissement a ainsi négocié et acquis deux maisons d'habitation et un ancien couvent.
Durant le portage, l'une des maisons a été mise à disposition de la commune pour y installer un centre culturel éphémère. Cette implantation a ainsi permis de redonner de la vie à ce site délaissé par l'accueil d'artistes et de nombreuses manifestations.
En octobre 2023, les biens ont été revendus à la commune. Suite à un appel à manifestation d'intérêt, la SA d'HLM Aiguillon a été désigné pour réaliser une opération ambitieuse comprenant 40 logements, dont 12 logements locatifs sociaux et 3 locaux commerciaux.

Crédit photo : EPF Bretagne

RIMOU (35)

Contribuer à la sauvegarde des locaux commerciaux

En 2022, la commune de Rimou a sollicité l'EPF Bretagne pour l'accompagner, dans le cadre d'une convention d'étude et de veille foncière, dans sa réflexion sur l'aménagement de son bourg. Un des objectifs principaux de l'étude concernait la réouverture d'un commerce multi-services. La démarche a permis d'identifier un ancien café, situé place de l'église, transformé depuis plusieurs années en logements.
Souhaitant redonner sa vocation commerciale à ce bien situé à un emplacement stratégique, la collectivité a sollicité l'EPF Bretagne en juillet 2023 pour le préempter. L'établissement a acquis le bien en octobre 2023.
Durant le portage du bien, l'établissement mènera des travaux de curage afin de permettre, après revente du bien à la commune, sa réhabilitation. Un logement pourrait être créé à l'étage pour le futur gérant. La minoration « réhabilitation » pourra être appliquée par l'EPF Bretagne lors de la cession à la collectivité, permettant ainsi de diminuer le coût de revient de l'opération.

Crédit photo : EPF Bretagne

GUISSÉNY (29)

Renaturer une friche soumise au risque de submersion marine

La commune de Guissény a signé en 2018 avec l'EPF Bretagne une convention opérationnelle portant une ancienne école privée. Ce site, d'environ 9 000 m², présentait plusieurs problématiques. Abandonné par son propriétaire, son état se dégradait fortement. De plus, de par son emplacement, il est soumis à un risque de submersion marine dans les années à venir.
L'EPF Bretagne a accompagné la commune dans la réalisation d'une procédure de parcelle en état d'abandon manifeste. Après signature d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique et de cessibilité en 2022, le bien a finalement été acquis à l'amiable en 2023.
Sur ce site contraint, la commune envisage le réaménagement d'un parking existant mais surtout la création d'un parc public et la restauration de la végétation dunaire en bord de littoral. Un bassin d'orage paysager sera aussi réalisé.
Durant les années à venir, l'EPF Bretagne réalisera les travaux de démolition des bâtiments dont une petite partie sera conservée à titre de mémoire.

Crédit photo : EPF Bretagne

LE TRONCHET (35)

Etudier la faisabilité opérationnelle et financière d'une opération

Le Tronchet , à environ 25 kilomètres de Saint-Malo, est confrontée à un marché de l'accession et du locatif tendu, avec une difficulté d'accès au logement pour les primo-accédants et les ménages les plus modestes. Par ailleurs, elle ne dispose plus de terrain ouvert à l'urbanisation.

Suite à l'identification d'une friche en centralité, elle a sollicité l'accompagnement de l'EPF pour étudier la faisabilité pré-opérationnelle d'un projet de logements. Une convention d'étude et de veille foncière a été signée et l'étude a été réalisée par le groupement ADEPE / UrbaFoncier en 2023. Suite à la réalisation d'un diagnostic urbain et environnemental du site et d'une analyse des besoins et du marché en logement, plusieurs scénarios de programmation ont ensuite été étudiés et un bilan financier prévisionnel a été réalisé. Par ailleurs, l'EPF a estimé les coûts d'acquisition et de déconstruction-dépollution.

L'étude, accompagnée et subventionnée par l'EPF Bretagne, a confirmé l'intérêt d'un projet de renouvellement urbain sur cette friche où une vingtaine de logements pourrait voir le jour dont plusieurs logements sociaux. Les démarches d'acquisitions sont en cours et devraient se poursuivre par la réalisation de travaux de proto-aménagement, avant cession à un futur aménageur.

Ce projet permettra à la commune de requalifier son entrée de bourg et de diversifier son offre de logements pour répondre aux besoins de sa population croissante.

Crédit : Groupement Adepe/ Urbafoncier

MATIGNON (22)

Accompagner la commune dans le choix d'un opérateur

La commune de Matignon, commune littorale soumise à une forte pression foncière souhaite développer une offre nouvelle de logements abordables à destination de résidents permanents. L'EPF l'a accompagné pour la négociation et le portage d'une friche (ancienne jardinerie) à proximité du centre-ville, ainsi que sa candidature au fonds friches qui a permis d'obtenir une subvention de plus de 160 000 €.

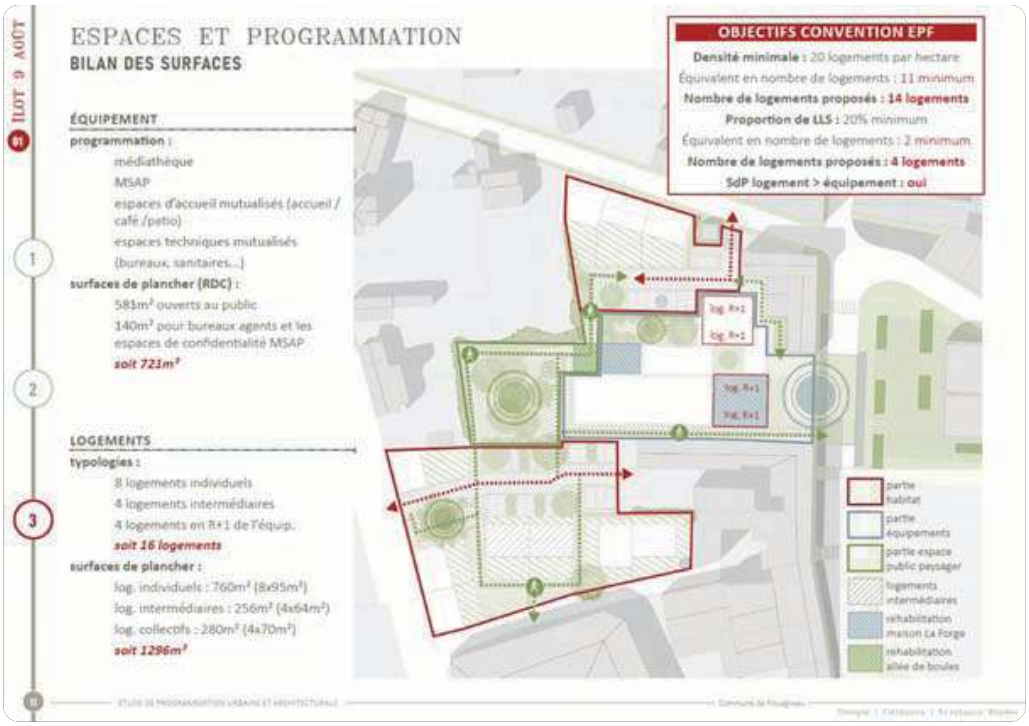
Après avoir mené les travaux de déconstruction, l'EPF Bretagne a accompagné la commune dans un appel à candidature d'opérateurs immobiliers. La consultation a permis de retenir l'offre de l'opérateur SECIB-NEOTOA pour la réalisation de 22 logements dont 5 logements locatifs sociaux (PLUS-PLAI) et 17 logements en BRS. La signature de l'avant-contrat avec l'opérateur retenu est prévue pour septembre 2024 avec réitération par acte authentique en avril 2026.

Crédit illustration : SECIB – BNR Architectes

PLOUIGNEAU (29)

Etudier les modalités de restructuration d'un îlot en centre-bourg

Plouigneau, à proximité immédiate de Morlaix, souhaite redynamiser son centre-bourg. Après une première phase d'acquisition menée par l'EPF sur un îlot face à la mairie pour implanter une médiathèque, une maison France Services et du logement ; la commune a lancé au printemps 2023 une étude pré-opérationnelle avec l'accompagnement technique et financier de l'EPF Bretagne. Le groupement Sinopia, Cittanova et Freelance Etudes a été retenu pour accompagner la commune. La démarche, qui incluait un volet participatif sous formes d'ateliers de co-construction, a permis d'aboutir au choix d'un scénario de reconversion de l'îlot. Le choix du mode opératoire pour la mise en œuvre du projet restera à préciser en 2024.



Crédit illustration : étude Sinopia, Cittanova, Freelance Etudes commune de Plouigneau

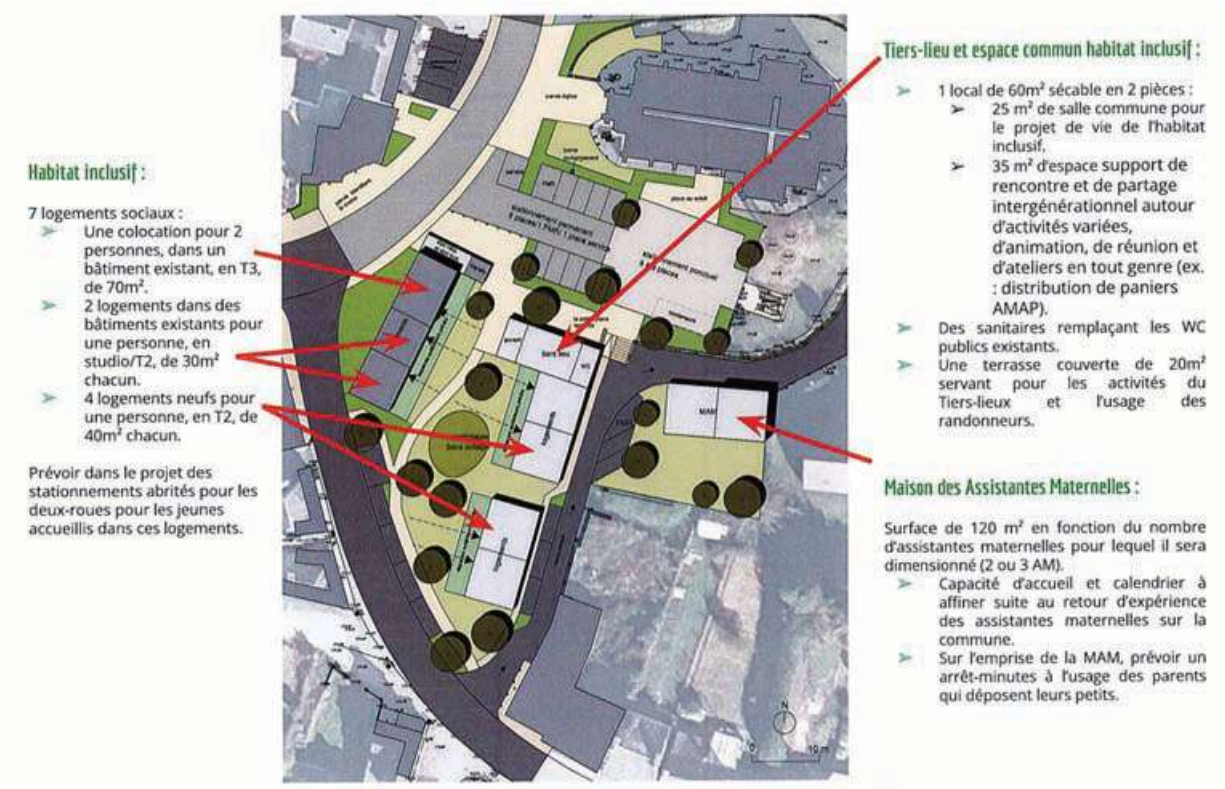
PAULE (22)

Accompagner les centres-bourgs ruraux dans leurs réflexions urbaines

Située en centre-bretagne, la commune de Paule souhaite revitaliser et dynamiser son centre-bourg en agissant sur la résorption d'une friche, de logements vacants et insalubres.

Avec l'appui de l'EPFB, la commune a lancé en 2023 une étude pour définir les possibilités de restructuration et d'aménagement de l'îlot central – Place de la Mairie. Elle a permis de mener une approche foncière qualitative en dimensionnant, en première instance, les éventuelles sources de pollution des sols, et en organisant les modalités d'acquisitions, notamment des biens occupés. Elle a conduit à un programme d'intervention, un calendrier opérationnel ainsi qu'à l'identification d'éventuels porteurs de projets, tel que SOLIHA, pour porter la réhabilitation du bien et la création de logements abordables.

La CEVF s'est concrétisée par la mise en place d'une convention opérationnelle d'actions foncières sur deux parcelles de l'îlot, les autres étant sous propriétés communales



Crédit illustration : Scop AMEIZING

MORDELLES (35)

Des travaux adaptés au projet grâce à la consultation d'opérateurs

Soucieuse de restructurer sa centralité, la commune de Mordelles, située dans Rennes Métropole, a signé une convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne en 2021 pour le portage d'un projet de renouvellement urbain situé sur l'arrière de la place St Pierre. Une fois réalisées les acquisitions, l'EPF a accompagné la commune dans une consultation d'opérateurs. Cette consultation a fait ressortir des offres de qualités et des partis-pris assez différents.

A l'issu des auditions, les élus ont retenu l'offre dont le projet s'intégrait le mieux dans son environnement, bien que ce ne soit pas celui présentant la charge foncière la plus élevée. Il permettra la création de 15 logements et 3 cellules commerciales.

Le choix de l'opérateur avant la déconstruction permet de prévoir les finitions en fonction du projet et d'anticiper le réemploi sur site de certains matériaux. Ainsi, bois de charpente et briques seront récupérées pour être réutilisés in situ. Cette connaissance du projet est également indispensable pour calibrer au plus juste la remise en état des sols.
Une promesse de vente est en cours de signature, parallèlement aux travaux de déconstruction qui commencent.

Crédit illustration : Atelier Confluence Architecture pour COOP de construction

BERRIC (56)

L'utilisation du droit de préemption au service durenouvellement urbain

Après l'avoir sollicité en 2021, la commune Berric a de nouveau fait appel à l'EPF en 2023 pour exercer le droit de préemption sur un bâtiment (ancien commerce) à réhabiliter situé dans son centre bourg. Fort de sa précédente expérience, l'équipe municipale a parfaitement préparé en amont l'intervention de l'EPF : délégation, étude capacitaire, saisine des Domaines.

L'opération, confiée à Morbihan Habitat, prévoit sur cette parcelle de 731 m² la création d'un ensemble immobilier comprenant :

- Le maintien du commerce en rez-de-chaussée,
- La réhabilitation des deux logements à l'étage,
- La construction de 6 logements neufs,
- La déconstruction de bâtiments annexes.

Crédit photo : EPF Bretagne

PLUMÉLIAU BIEUZY (56)

Le démembrement de propriété pour réhabiliter durant le portage

Dans la cadre de la revitalisation du centre-Bourg, la commune de Pluméliau Bieuzy a sollicité l'EPF en vue d'acquérir un immeuble vacant situé à moins de 100 m de la Mairie. Suite à l'acquisition du bine en 2019, l'EPF a cédé l'usufruit du bien à la commune le temps du portage pour l'euro symbolique, afin de lui permettre de réaliser les travaux de réhabilitation du bien.

La commune ainsi créé six logements pour séniors gérés par le CCAS et un local commercial avant que l'EPF ne lui revende la nue-propriété début 2024. Cette opération a bénéficié du dispositif de minoration réhabilitation à hauteur de 35 000 € faisant baisser le prix du bien à la revente de près de 40% par rapport à son prix d'achat initial.

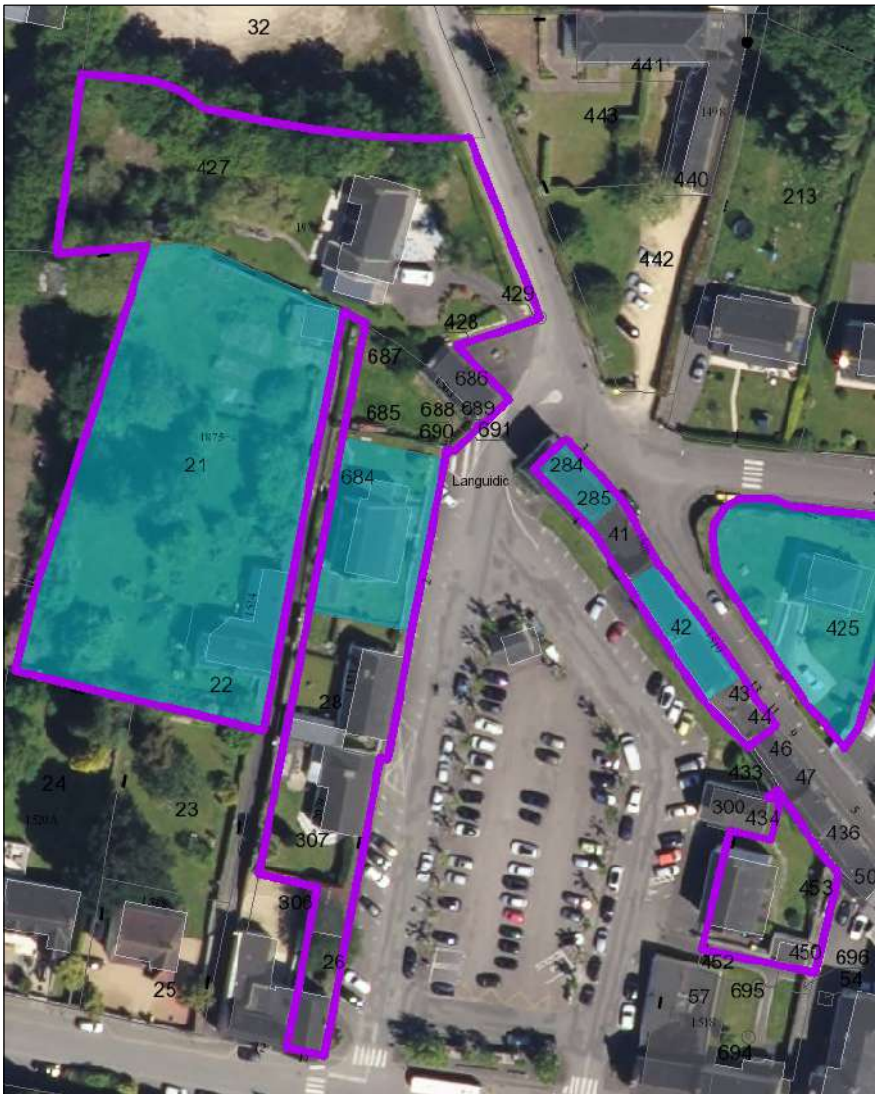
Crédit photo : EPF Bretagne

LANGUIDIC (56)

Des acquisitions multiples pour un projet de restructuration

Dans le cadre du dispositif Petite Ville de Demain, la commune de Languidic souhaite mener un projet de restructuration complet de la place Joseph Guillerme. Il porte à la fois sur la requalification de l'espace public, avec création d'une halle pour commerces ambulants, mais aussi sur la reconfiguration du parcellaire situé autour. Le projet de renouvellement urbain prévoit la création de petits collectifs avec un objectif de mixité sociale et fonctionnelle comprenant des commerces au RDC et des logements (dont sociaux) en R+1+Attique.

L'EPF Bretagne mène les négociations et assure le portage des 9 unités foncières nécessaires. Cinq ont déjà été acquises (en bleu sur le plan), dont 3 en 2023 et 2 (plus anciennes) suite à préemption.



Crédit illustration : SIG EPF Bretagne

CHÂTEAUNEUF-DU-FAOU (29)

Sécuriser techniquement et financièrement la résorption d'une friche de centre-ville

Châteauneuf-du-Faou constitue la polarité du territoire de la communauté de communes de Haute Cornouaille. Elle a lancé une étude de revitalisation du centre-bourg subventionnée par le dispositif Etat-Région-Banque des Territoires-EPF « Dynamisme des bourgs ruraux et villes en Bretagne ». Celle-ci a identifié plusieurs secteurs de projet possibles en renouvellement urbain dont l'ancien cinéma, à l'ouest du centre-bourg. Une étude de faisabilité a été réalisée par Finistère Habitat au printemps 2021 concluant à la possibilité d'un projet de construction neuve de 7 logements après démolition du bâti existant.

Une visite de site réalisée par l'AMO de l'EPF, la société GINGER-BURGEAP, a permis de faire une première estimation du coût des travaux de déconstruction, avec cependant un aléa important lié à l'amiante. Elle a par ailleurs révélé des sources potentielles de pollution. Malgré un accord de vente des propriétaires à l'euro symbolique, afin de sécuriser le projet et l'acquisition, l'EPF a signé un avant contrat avec eux intégrant plusieurs conditions suspensives relatives à la découverte de pollution et au maintien des coûts de désamiantage dans un certaine enveloppe. Puis il a procédé à un diagnostic amiante avant travaux et à des sondages de sol.

Suite aux résultats de ces expertises techniques, un nouveau bilan prévisionnel a été présenté à la commune qui a confirmé vouloir s'engager dans ce projet. Le temps des diagnostics ayant été utilisé pour préparer la sécurisation et la déconstruction du site qui a commencé peur de temps après l'acquisition, les nouveaux logements devraient voir le jour courant 2026.

Crédit photo : EPF Bretagne

PLÉHÉDEL (22)

Densifier une dent creuse et faire revivre une boulangerie

Pléhédel, commune rurale de 1300 habitant dans l'aire d'attraction de Paimpol, dispose d'une importante dent creuse dans son centre-bourg, jouxtant la boulangerie qui a fermé en 2015. Elle a fait appel à l'EPF Bretagne afin d'acquérir l'ensemble, soit environ 1,2 ha, en vue de la réouverture du commerce et d'un opération de logements.
Le bâtiment de la boulangerie a directement été acquis en démembrement de propriété en 2015, la commune récupérant l'usufruit à l'euro symbolique. Elle a ainsi pu mettre à profit la durée de portage pour restaurer le bâtiment en vue de l'installation d'une nouvelle boulangerie qui a été inaugurée le 27 mai 2017, la commune touchant les loyers depuis.
L'EPF Bretagne a continué les acquisitions et la commune a demandé la revente de l'ensemble à son profit en 2023, afin de réaliser son projet de densification du centre-bourg.
Cette opération mixte permet à la commune de retrouver sa boulangerie, fermée pendant plus de trois ans, et la réalisation d'un programme de 28 logements dont 10 logements locatifs sociaux qui va démarrer en 2024. Les concepteurs du projet ont été particulièrement attentifs à son intégration dans l'écrin de verdure rural et champêtre dans lequel il prend place.

Crédit photo : EPF Bretagne

RETIERS (35)

Un partenariat plusieurs fois renouvelé

Rétiers, à 38 km de Rennes, commune rurale dynamique d'un point de vue commercial et démographique, est identifié en tant que polarité et accueille le siège de la Communauté de Communes de la Roche aux Fées. Volontaire dans la démarche de renouvellement urbain, la commune s'investit dans des opérations en centre-ville, notamment en partenariat avec l'EPF.

C'est d'abord sur la Place Saint Pierre qu'elle a sollicité l'EPF en 2012 pour l'acquisition et la démolition d'un ensemble de parcelles présentant un bâti vétuste dans le cœur du bourg, sur environ 1500 m². Après négociation et achat des parcelles par l'EPF, celui-ci a procédé à la démolition des bâtiments et la revente a eu lieu en 2017. Par la suite, 12 logements sociaux ont été livrés par Neotoa en 2019.

Crédit ©Bruded

Puis, en cette même année 2017, la commune s'est à nouveau tournée vers l'EPF pour le portage foncier et le proto-aménagement du secteur « Auguste Pavie », opportunité pour densifier des fonds de jardin et un cœur d'îlot mais aussi remettre de la nature en ville. Le projet, lauréat de l'appel à candidatures « redynamisons nos centres-bourgs » en 2019, ainsi que du Fonds Friche en 2021, prévoit la réalisation de logements, dont 20 % de logements locatifs sociaux, des commerces et services.

Les acquisitions se sont échelonnées de 2019 à 2022 concernant la 1ère phase. L'EPF a réalisé la déconstruction de plusieurs biens (maisons et hangars) permettant la mise à nu du site en juin 2022.

Afin de ne pas perdre de temps, une autorisation pour travaux temporaire de préparation du site a été octroyée à la commune par l'EPF Bretagne et la cession à la commune de la première tranche de 2ha est finalement intervenue en février 2023. Elle comprendra 44 logements dont 9 logements locatifs sociaux ainsi que la mise en valeur d'une zone naturelle avec la réalisation d'un parc urbain (poumon vert) qui va bénéficier à l'ensemble des habitants à proximité immédiate du centre-bourg. La commune a pu bénéficier d'une baisse du prix de revient de plus de 300 000 € grâce à la minoration foncière EPF et aux subventions du conseil départemental 35 et du Fonds Friches.

Crédit Photos : EPF Bretagne

Enfin, en 2023, une opportunité de densification a été identifiée à proximité immédiate de l'opération « Auguste Pavie » : les propriétaires d'une maison bourgeoise entourée d'un vaste jardin (4328 m²) souhaitaient céder leur bien. La commune y a vu la possibilité de développer une opération de logements et a sollicité un portage de l'EPF. Le bien a été acquis par préemption en avril 2023. Les études capacitaires ont démontré la possibilité d'y réaliser 16 à 22 logement dont 30 % de logements locatifs sociaux.

Crédit phtoto : EPF Bretagne

ZOOM

Loger les résidents permanents sur les îles

Les îles de Houat et de Hoëdic sont membres de l'Association des Îles du Ponant qui regroupe 15 îles habitées de la côte Ouest (Atlantique et Manche). Elles bénéficient d'un patrimoine naturel (site Natura 2000, Znieff…) et architectural (menhirs couchés, tumulus dolmen, fort central, batterie d'en Tal, réduit de Béniguet…) riche et d'un rayonnement touristique fort. Elles connaissent depuis plusieurs décennies une baisse démographique due au solde naturel négatif. Ce phénomène s'accompagne d'un vieillissement marqué (en 2018, 55.6% de la population de Houat avait 60 ans ou plus contre 36,9% en 2008) et d'une diminution progressive de la taille des ménages (1,83 personnes en moyenne).

Ces îles comptent une part importante de résidences secondaires et un taux de vacance faible. La tension foncière et immobilière est importante (rareté du foncier disponible, concurrence des résidences secondaires) ce qui complique l'installation d'habitants et d'actifs à l'année. L'offre locative privée est quasiment absente, les logements disponibles étant plutôt tournés vers la location touristique saisonnière malgré une demande liée aux services et entreprises permanents (instituteurs et professeurs du collège, professions médicales, artisans…). L'accueil des travailleurs saisonniers est également difficile (souvent en camping ou colocation). Les îles souhaitent y remédier.

Sur Houat, la commune a mobilisé l'EPF pour acquérir une maison d'habitation, devenue trop grande pour sa propriétaire et divisée en deux logements de 60 et 67 m². L'acquisition par l'EPF et la cession de l'usufruit à la commune a d'ores et déjà permis à la propriétaire de rester locataire du RDC et de louer l'étage à un jeune actif de l'île dans les conditions du locatif social « ilien », c'est-à-dire non conventionné mais avec loyer encadré (spécificité ilienne reconnue dans le PLH). La commune va également réaliser un 3ème logement pour résident permanent dans les combles aménageables.
Sur Hoëdic, une maison de bourg a également été acquise pour y loger un résident permanent.
C'est ainsi près de 800 000 € que l'EPF Bretagne a investi dans le logement sur les îles en 2023.

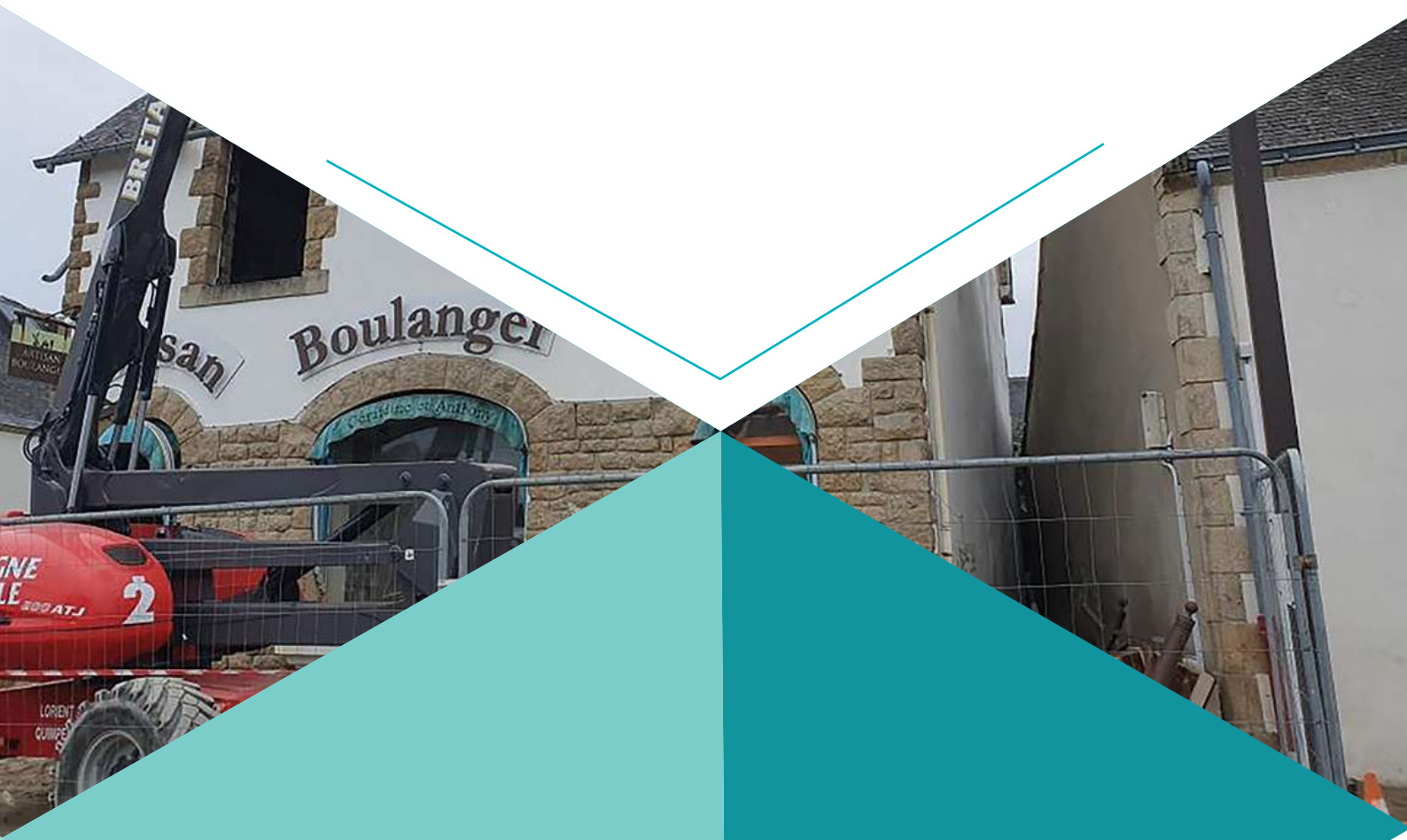
Crédit photo : agence immobilière Nestenn

Notes

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Établissement Public Foncier de Bretagne
14 avenue Henri Fréville - CS 90721
35 207 RENNES Cedex 2

02 99 86 79 90



WWW.EPFBRETAGNE.FR

LINKEDIN : @ ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE