Publiée au recueil des
actes le 20/03/2025

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

PORTAGE FONCIER DE LONG TERME

Approbation de la participation de principe de l'EPF à la future structure et mandat à la Directrice Générale

Délibération n° C-25-07

Le Conseil d'Administration, réuni le 4mars 2025,

Vu les articles L. 321-1 et suivants et R. 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

Vu le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPF Bretagne), modifié par les décrets n° 2012-1247 du 7 novembre 2012, n°2014-1735 du 29 décembre 2014 et n°2018-31 du 19 janvier 2018, et notamment son article 5 qui dispose que « *L'établissement est habilité à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ces missions* »,

Vu le règlement intérieur de l'EPF Bretagne approuvé par délibération n° C-23-08 du conseil d'administration du 4 juillet 2023, et notamment son article 2.4 qui rappelle ces mêmes dispositions

Vu l'arrêté ministériel du 4 décembre 2024 portant renouvellement de la directrice générale de l'EPF Bretagne dans ses fonctions,

Vu le troisième Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) de l'EPF Bretagne approuvé le 8 décembre 2020 :

- Confirmant son action exclusive en renouvellement urbain au profit (dans l'ordre de priorité) de la production de logements sociaux et abordables, du développement économique, de la transition écologique et de la protection contre les risques ;
- Rappelant l'attention particulière
  - aux démarches globales de revitalisation des centres-villes et centres-bourgs
  - aux possibilités de restructuration/résorption des friches, en priorité en milieu urbain
  - à des réflexions portant notamment sur le soutien à la réhabilitation du bâti et à l'objectif de "zéro artificialisation nette"
- Rappelant l'obligation d'une densité brute minimale de 20 logements (ou équivalents logements) à l'hectare pour toute opération constructive portée par l'EPF,

Vu la délibération n°C-23-16 du 26 septembre 2023, faisant suite à la réflexion initiée par le Conseil d'Administration de septembre 2022 à septembre 2023 sur l'évolution du contexte de l'action foncière et le positionnement de l'EPF, approuvant la feuille de route de l'EPF Bretagne et autorisant notamment la Directrice Générale à recourir à un prestataire extérieur pour approfondir la faisabilité et les conditions de la création d'un outil de portage de foncier sur le long terme, possiblement en collaboration avec d'autres partenaires du territoire, dans la limite de 50 000 euros HT à charge de l'établissement,

Vu l'étude d'opportunité et de préfiguration pour la création d'une structure de portage foncier de long terme d'échelle régionale lancée par l'EPF en avril 2022, en collaboration avec la Banque des Territoires et la Région Bretagne, divisée en 3 tranches :

- **Tranche ferme A** : opportunité et faisabilité : modélisations économiques destinées à choisir les fonciers cibles, scénarios de portefeuille pour structure à l'équilibre, détermination des besoins en fonds propres nécessaires
- **Tranche optionnelle B** : choix du véhicule juridique / gouvernance / modalités de gestion
- **Tranche optionnelle C :** étude sur la dissociation foncier-bâti (portage pérenne),

Considérant que la tranche A, qui s'est achevée en janvier 2025 a montré :

- une philosophie partagée pour la création de ce nouvel outil : structure à impact d'intérêt général pour préparer l'avenir, ne pas subir la spéculation, réduire le coût du renouvellement urbain et assurer une péréquation régionale,
- la pertinence du positionnement de la potentielle structure qui se dédiera essentiellement à la production de foncier pour le logement et le développement économique
- l'opportunité de sa création : forte attente des territoires qui sont en demande de critères d'intervention clairs
- **la possibilité d'une structure à l'équilibre économique** (mise de fonds publique de départ puis fonctionnement sans recours à l'impôt) sous réserve :
  - de ne pas prendre d'opération à TRI (taux de rendement interne) négatifs
  - de réaliser dans les premières années des opérations à revenus locatifs avérés et d'être attentif aux possibilités de péréquation avec les opérations à TRI plus faibles
  - de coût de fonctionnement maitrisés (le moins de personnel possible, gestion simple),
- la nécessité d'une mise de fonds importante au départ (environ 30 M€ pour régéner un effet levier de l'emprunt à hauteur globale de 100 M€)
- des choix d'intervention se basant sur 4 « piliers » :
  - pérennité économique (TRI, revenu brut locatif)
  - intérêt général / impact (participation aux stratégies territoriales, effet levier)
  - agilité (facilité de gestion/mutabilité des actifs)
  - gestion des risques (financiers, contentieux, opérationnels, partenariaux…)

Considérant que les commanditaires de l'étude ont lancé les tranches optionnelles B et C qui s'achèveront en juin 2025, que la Région a décidé en débat d'orientation budgétaire d'une possible dotation de 10 M€ pour le portage foncier de long terme et que la Banque des Territoires envisage également d'investir dans une structure ad hoc sur le territoire breton,

Considérant que la tranche B qui vient de s'ouvrir aura pour but de déterminer la forme sociétaire la plus appropriée, afin de réunir le capital nécessaire, ainsi que les modalités de gouvernance associées et les partenariats à construire pour le fonctionnement,

Considérant que certaines formes juridiques (association, SEMOP, GIE, GIP, SNC, SPL) ont été écartées pour différentes raisons : difficulté à mobiliser les partenaires bancaires, objet ou possibilité d'actions trop limités, responsabilité illimité et solidaire des membres ou actionnaires, durée déterminée, rigidité des statuts…

Considérant que deux formes semblent émerger comme possible pour une future structure de portage long terme d'échelle régionale : la Société d'Economie Mixte (SEM) et la Société par Actions Simplifiée (SAS)

Le conseil d'administration, après en avoir délibéré :

Approuve le principe de la création d'une structure de portage foncier de long terme d'échelle régionale dans l'esprit défini par la présente délibération,

Approuve la participation de principe de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au capital de ladite structure (modalités et montant restant à déterminer) en tant que membre fondateur,

Mandate la Directrice Générale pour :
- approfondir l'examen des deux solutions sociétaires qui ont émergé
- déterminer le montant possible de la participation de l'EPF
- définir les possibilités de gouvernance et de partenariat de la future structure

afin de présenter par la suite au Conseil d'Administration une proposition de création et de participation (capital, actionnariat, statuts, modalités d'action, etc.),

Autorise Madame la Directrice générale de l'EPF Bretagne à solliciter et/ou signer tous courriers et documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Nombres de votants : 30
Nombre de voix POUR : 30
Nombre de voix CONTRE : 0
Nombre d'abstentions : 0

Monsieur le Président du Conseil
d'Administration de l'EPF Bretagne

Philippe HERCOUËT

Approuvé par le Préfet de Région

Le Préfet de Région

Pour le Préfet de région, et par délégation,
l'adjoint au Secrétaire général
pour les affaires régionales

Ludovic MAGNIER
Signé électroniquement le 18/03/2025
par Ludovic MAGNIER

Philippe HERCOUET
Signature numérique de Philippe HERCOUET
Date : 2025.03.11 10:49:32 +01'00'

La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de l'EPF Bretagne et affichée au siège de l'EPF Bretagne, 14 Avenue Henri Fréville -35200 RENNES.
La présente délibération et les pièces s'y rapportant sont également consultables au siège de l'EPF Bretagne.