

# QUESTIONNAIRE AUX ÉLUS ET PARTENAIRES POUR PRÉPARER LE 4<sup>ème</sup> PPI DE L'EPF BRETAGNE

103 Réponses - 28/02/2025

### PROFIL DES RÉPONDANTS









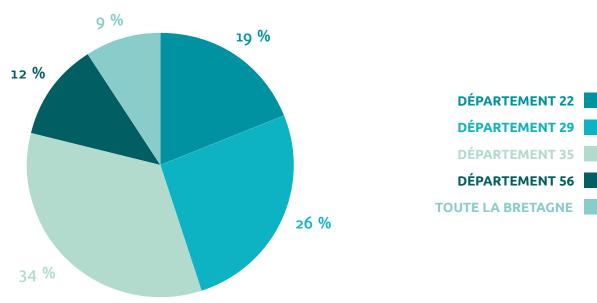
**ÉLUS LOCAUX** 

AGENTS DE COLLECTIVITÉS LOCALES

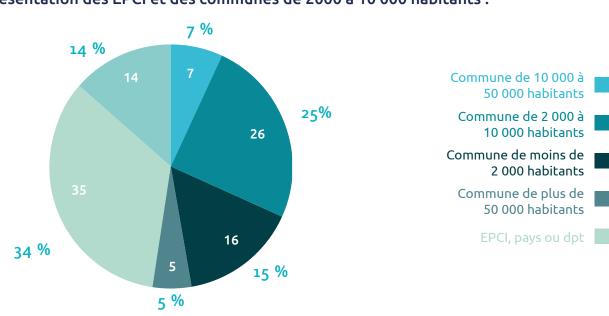
PARTENAIRES OU ACTEURS PRIVÉS

PARTENAIRES PUBLICS OU PARAPUBLICS

#### Une représentation des partenaires de tout le territoire breton :



#### Une forte représentation des EPCI et des communes de 2000 à 10 000 habitants :



# SECTION RÉSERVÉE AUX COLLECTIVITÉS



COLLECTIVITÉS

qui ont déjà fait appel à l'EPF







NOTE GLOBALE DE SATISFACTION DANS LA RELATION AVEC L'EPF



8/10



PAS DE BESOIN EN PORTAGE FONCIER

8 réponses

ÉTABLISSEMENT
CONNU MAIS MODE
DE FONCTIONNEMENT
INCONNU

2 réponses

PROJET NE
RENTRANT PAS DANS
LES CRITÈRES

1 réponses

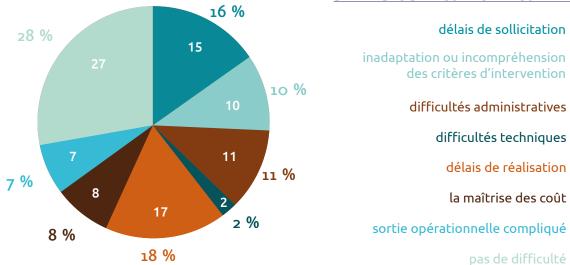
À noter : près de **30** % des collectivités indiquent n'avoir eu aucune difficulté. De nombreux commentaires sur le professionnalisme et la réactivité des agents.

• Difficultés rencontrées lors de leur collaboration avec l'EPF :

LES DÉLAIS D'ACTION COMPLEXITÉ DE CERTAINS MODE DE FONCTIONNEMENT

INADAPTATION DES CRITÈRES D'INTERVENTION

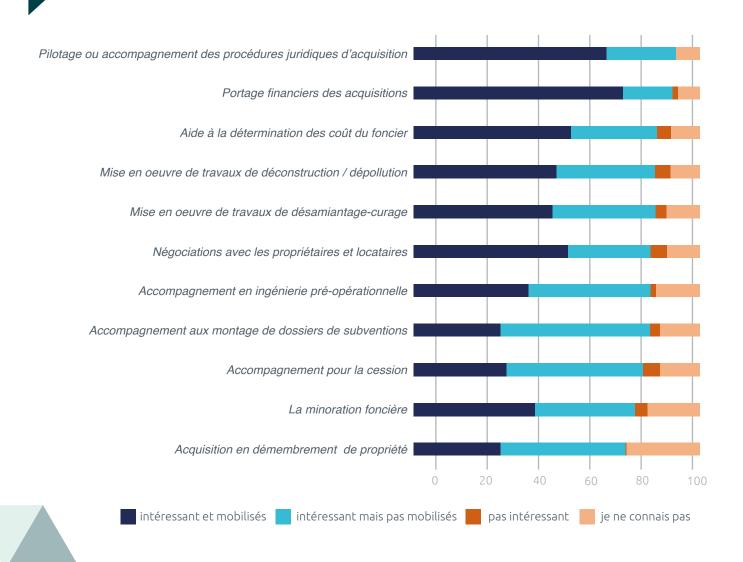






pas de difficulté

## ÉVALUATION DES DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT ET PRESTATIONS OFFERTES PAR L'EPF



#### POINTS POSITIFS RELEVÉS AU SUJET DES AGENTS EPF:

L'ÉCOUTE

LA RÉACTIVITÉ

LE PROFESSIONALISME

Leur plus-value est particulièrement appréciée sur les projets complexes et coûteux.

#### LEVIERS IMPORTANTS :



INGÉNIERIE (définiton de projet, négociation *juridique, etc...)* 



RÉALISATION DE TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT (pour encourager l'intervention de bailleurs sociaux et pour les opérations complexes en renouvellement urbain)



LA MINORATION FONCIÈRE (pour encourager l'intervention des bailleurs sociaux en renouvellement urbain)

### POINTS D'AMÉLIORATIONS :

Cependant, l'EPF est interrogé à plusieurs reprises sur les coûts de travaux jugés trop élevés par rapport à certaines entreprises locales, et la difficulté d'appréhender le coût financier global d'une opération EPF.

Les prestations non offertes par l'EPF qui sembleraient nécessaires dans le cadre de leur action foncière :

À noter : un certain nombre de demandes concernant des prestations déjà offertes (études pré-opérationnelles, démembrement, rédaction de délibérations, portage de terrains nus constructibles, accompagnement à la densification) soulignant la **nécessité de mieu**x faire connaître l'étendue des prestations EPF aux élus. D'autres commentaires se félicitent d'une palette déjà bien fournie et demandent plutôt une augmentation des moyens pour diminuer les délais.



Rendre possible l'accompagnement de projets « équipement » en centralités (ex : bibliothèque, cinéma, locaux associatifs)

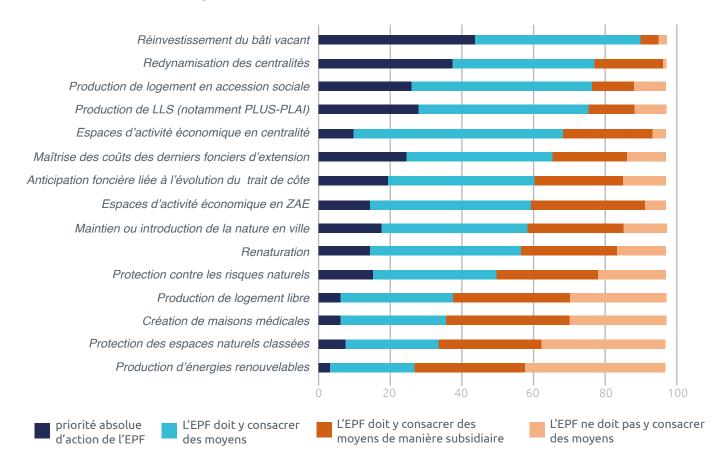


▶ Demande de différenciation des critères d'intervention : réfléchir à la mise en place d'une minoration foncière lorsque la part de logements locatifs sociaux, abordables ou en accession sociale est élevée pour motiver les territoires à produire plus de logements sociaux et la différenciation en faveur des territoires ruraux, avec notamment une demande d'aide opérationnelle dédiée aux communes rurales.



- ▶ Accompagnement pré-opérationnel : contractualiser avec les territoires pour un principe de substitution sur la prise en charge des diagnostics préalables, plus d'efficacité et moins de délai de procédure.
- ▶ **Demande d'ingénierie :** renforcer l'action de formation des élus à la stratégie foncière, formations proposées par l'EPFB sur les outils disponibles.
- Constitution de réserves foncières de long terme.

# Les grands enjeux auxquels l'EPF doit pouvoir contribuer par son action foncière dans les prochaines années :



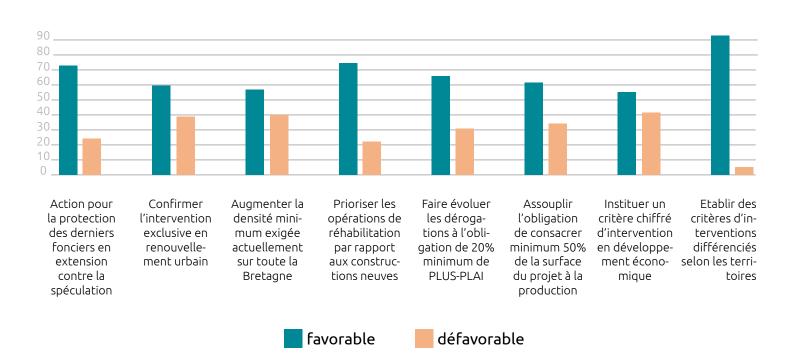
#### CRITÈRES D'INTERVENTIONS

Favorable ou défavorable aux évolutions concernant les critères d'intervention :

plus de 70% d'opinions favorables pour 3 items :

Action pour la protection des derniers fonciers en extension contre la spéculation dans le cadre du ZAN.

Prioriser les opérations de réhabilitation par rapport aux constructions neuves. Établir des critères d'intervention différenciés selon les territoires.

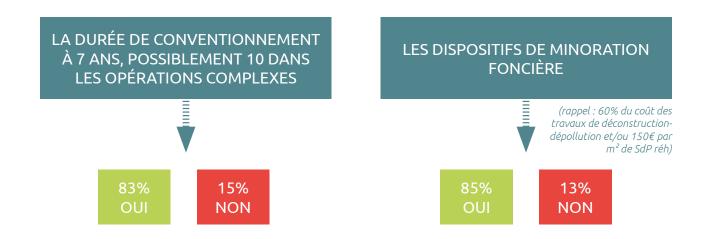


Il y a une demande de souplesse dans la fixation des critères, dans leur comptabilisation, leur temporalité, ou dans les dispositifs d'accompagnement. Une demande d'appréciation au cas par cas, notamment pour les projets avec les petites communes.

Les avis sont favorables à une différenciation des critères selon les caractéristiques du territoire (urbain/rural, littoral/Centre-Bretagne) ou du projet (ambition sociale, environnementale etc.)

#### MODALITÉS D'INTERVENTIONS

• Favorable ou défavorable aux modalités d'interventions proposés :



• Si non, adaptations suggérées :



- ► Augmentation de la durée de portage lorsqu'il y a des procédures juridiques engagées.
- ▶ Portage de long terme, avec la possibilité de conventionner sur plus de dix ans (notamment dans le cadre du recul du trait de côte).

DISPOSITIF DE MINORATION FONCIÈRE



- ▶ Prise en considération dans le calcul de la minoration de la dépense que représente pour la commune le subventionnement « charge foncière par logement » qu'elles versent aux bailleurs sociaux
- ▶ Différenciation du dispositif de minoration : adaptation du pourcentage de minoration en fonction du dépassement des objectifs socles de l'EPF (densité, pourcentage LLS, ...) ou selon le type de projet (logements sociaux, commerces, services, ZAE...). Revoir le volet réhabilitation.
  - Extension de la minoration aux projets de renaturation.
- Augmentation du pourcentage de prise en considération du coût des travaux de déconstructiondépollution.

### COMMENTAIRES GÉNÉRAUX

- ▶ <u>Veiller au maintien du lien EPF-collectivités :</u> maintenir le lien EPF-collectivités qui doivent rester l'interlocuteur principal. Associer les intercommunalités aux actions de l'EPF, surtout quand elles portent le PLUi (+ PLH, OPAH, OPAH-RU, PIG...)
- Renforcer la capacité d'action et l'ingénierie au service des territoires : renforcer la capacité d'action : moyens humains pour répondre aux demandes qui ne devraient que croître et moyens financiers pour accompagner l'équilibre financier des opérations, notamment en secteur très tendu ou très détendu.
- Informer et sensibiliser les acteurs locaux : plusieurs commentaires soulignent un manque de connaissance de certains dispositifs EPF, voire de certains outils réglementaires, fiscaux ou autres. Pour y remédier, deux solutions sont proposées dans les commentaires : prévoir des temps de sensibilisation aux élus qui mobilisent l'EPF dès la mise en place des assemblées communautaires 2026.

