

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



2024 RAPPORT D'ACTIVITÉ

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



SOMMAIRE

1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE P.13

| | |
|--|------|
| Les sollicitations | P.14 |
| Les conventions d'études et de veille foncière | P.15 |
| Les conventions opérationnelles | P.16 |
| Des logements pour tous | P.20 |
| Au service du développement économique économe en foncier..... | P.24 |
| Les acquisitions | P.24 |
| Les procédures juridiques liées au foncier | P.28 |
| Les travaux de proto-aménagement et la gestion des sites | P.30 |
| Les cessions | P.32 |

2

VIE INTERNE P.36

| | |
|--|------|
| Une organisation interne renforcée | P.37 |
| Un nouveau site internet | P.38 |
| L'antenne de Brest fête sa deuxième année | P.38 |
| Les réunions des instances de l'EPF Bretagne | P.38 |

3

GOVERNANCE FINANCIÈRE P.40

| | |
|--------------------------------|------|
| Le contexte opérationnel | P.41 |
| L'exécution budgétaire | P.42 |
| Le stock foncier | P.44 |

4

CAHIER DES OPÉRATIONS P.45

ÉDITORIAL

En 2024, l'EPF Bretagne a soufflé ses 15 bougies !

Le bilan réalisé à l'occasion de cet anniversaire a été l'occasion de prendre conscience du rôle essentiel joué par l'établissement, notamment en faveur de la production de logements.

Ainsi, dans un contexte économique et réglementaire incertain, l'EPF Bretagne a su mettre son expertise aux profits des territoires, aussi bien en termes d'ingénierie, que de portage ou de travaux de proto-aménagement.

Ce sont ainsi 815 conventions opérationnelles qui ont été conclues depuis sa création en 2009, représentant un potentiel de plus de 24 900 logements.

Fort de ce bilan, l'EPF Bretagne a poursuivi son action en 2024, avec notamment un nombre record d'actes de cessions, permettant la concrétisation de nouvelles opérations. L'établissement passe ainsi cette année, et pour la première fois, la barre symbolique des 200 actes par an, acquisitions et cessions cumulées.

L'année a également été marquée par la forte progression de plusieurs expérimentations partenariales innovantes initiées par l'EPF Bretagne, visant pour l'une à la création d'une structure de portage foncier de long terme et pour l'autre une démarche régionale expérimentale sur la restructuration des espaces d'activités, avec l'appui de quatre territoires intercommunaux pilotes.

2024 s'est révélée également très riche en matière d'échanges et de concertation dans le cadre des groupes de travail constitués en vue de l'élaboration de notre prochain Programme Pluriannuel d'intervention 2026-2030. Ces débats ont permis de faire émerger un certain nombre de défis qui nous attendent comme la contribution à la production de logements pérennes et abordables ou la contribution à la lutte contre le recul du trait de côte. Ce document stratégique, qui définit nos domaines, critères et modalités d'intervention pour les 5 ans à venir,

devra concilier le difficile équilibre entre besoins en logements, en espaces d'activités, aspiration des habitants et préservation des sols ; il vise à résoudre la difficile équation de la densité et de la nature en ville, de l'adaptation au changement climatique et de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Vous pouvez vous tenir informés de l'avancée de son avancée sur notre site internet.

L'ensemble de ces réalisations serait impossible sans l'investissement de nos administrateurs, que nous remercions, mais aussi celui, quotidien, de l'équipe de ses salariés.

En ce sens, l'année 2024 constitue une étape clé dans le renforcement et la réorganisation de cette équipe, afin de la structurer et de la doter de nouvelles compétences au service des projets du territoire.

Nous souhaitons que cette collaboration si fructueuse entre collectivités, partenaires, administrateurs et techniciens de l'établissement se poursuive et se renforce dans les 15 prochaines années.

Longue vie à l'EPF Bretagne !

Bonne lecture.

Philippe HERCOUET
Président EPF Bretagne



Carole CONTAMINE
Directrice générale EPF Bretagne



Chiffres

128 sollicitations

● **15** nouvelles études accompagnées dont **10** avec signature d'une convention d'études et de veille foncière

54 conventions opérationnelles approuvées pour un engagement de **51** M€, dont **44** CO Habitat représentant

732 logements*

* NB : en ce compris les potentiels logements des préemptions exercées jusqu'à présent sur les 9 communes carencées qui ont signé une CO avec l'EPFB en 2024

117 acquisitions pour **24** M€

19 acquisitions sur préemption et **3** suite à ordonnance d'expropriation

29 préemptions exercées

39 marchés de travaux notifiés attribués pour un montant de **6.5** M€

Une cinquantaine de sites en suivi de travaux pour **6.6** M€ de dépenses

55 remises en gestion aux collectivités

89 cessions pour un montant de plus de **19** M€



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

L'établissement public foncier de Bretagne est un des 12 établissements publics fonciers d'Etat existant en France.

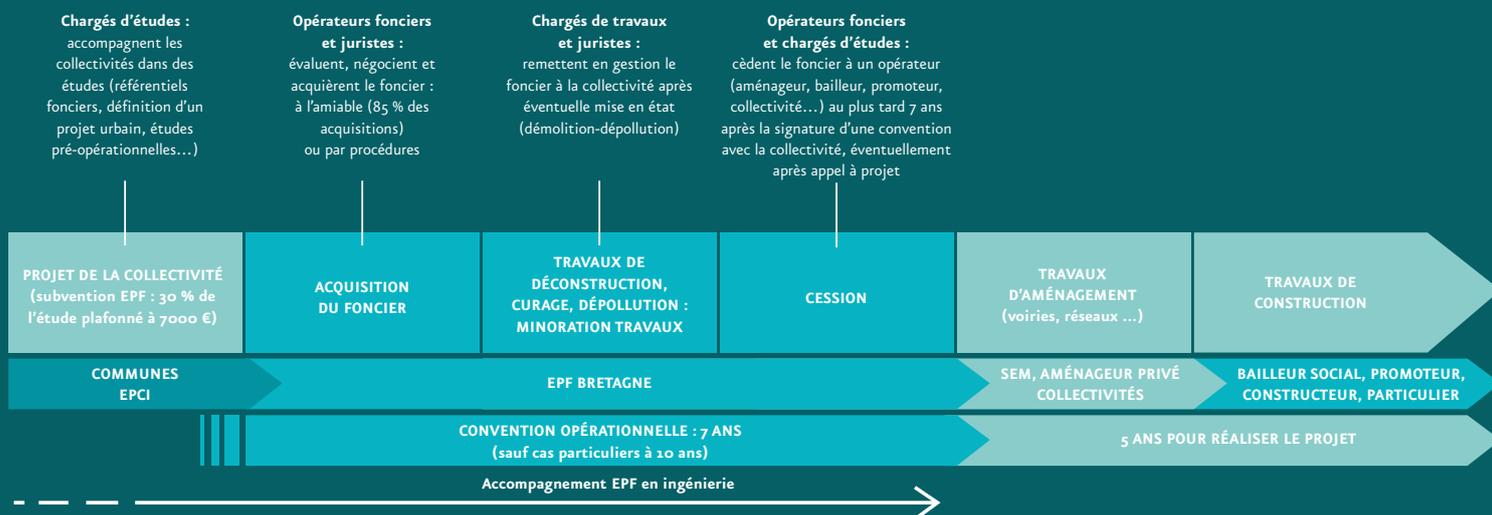
Il acquiert, pour le compte des collectivités publiques, les emprises foncières, bâties ou non, nécessaires à leurs opérations d'aménagement en renouvellement urbain.

Pour cela, il accompagne 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. Plus largement, il les accompagne dans leur souhait de redynamisation de leur centralité et la définition de stratégies foncières.

Il réalise ses actions dans un cadre amiable ou par le biais de prérogatives de puissance publique. Il apporte un soutien en ingénierie et effectue des travaux de déconstruction-dépollution puis peut accompagner les collectivités dans la recherche d'un opérateur car il ne réalise pas de travaux de viabilisation ou de construction comme détaillé par le schéma sur la chaîne d'acteurs ci-après.

Son action est prioritairement tournée vers la production de logements, notamment sociaux, mais aussi le développement d'activités économiques et l'adaptation au changement climatique (risques, nature en ville ...)

L'EPF DANS LA CHAÎNE D'ACTEURS :

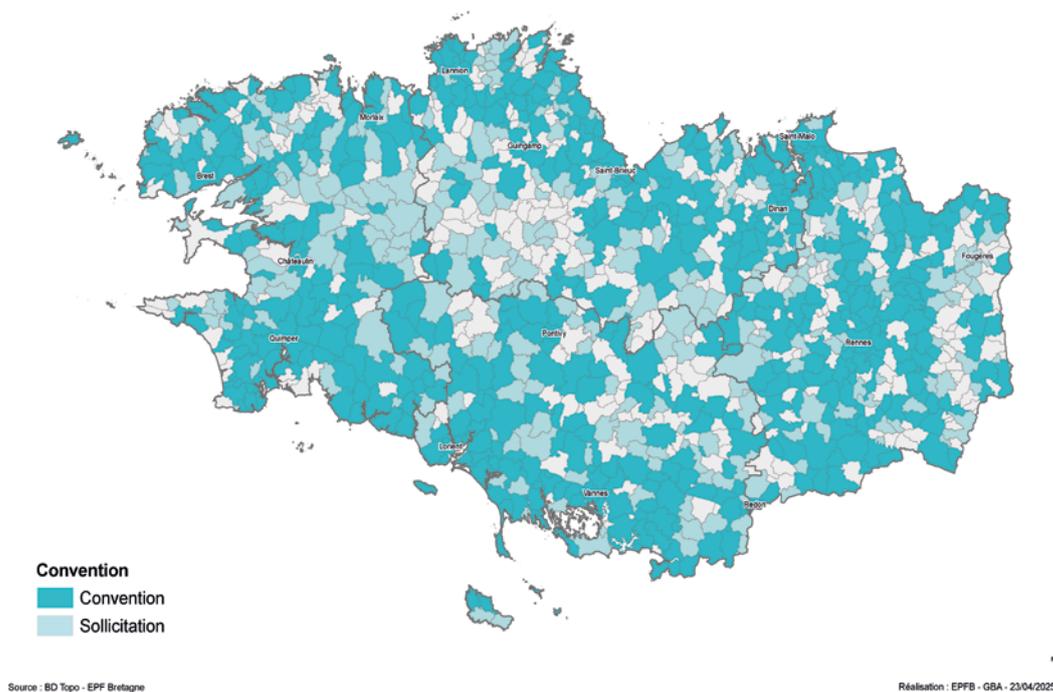


Retour sur 15 ans d'action de L'EPF BRETAGNE

L'élaboration du 4^{ème} Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) a été l'occasion de se pencher sur l'action de l'EPF en 15 ans d'existence, notamment concernant son objectif n°1 qui est la production de logements.

Au 31/12/2024, 865 communes avaient sollicité l'EPF au moins une fois (71,7 %) et 518 avaient déjà signé au moins une convention opérationnelle (43 %) pour un engagement total (cumul des montants d'action foncière ou "MAF" de ces conventions) de plus de 580 M€. À noter : certaines communes ont signé plusieurs conventions opérationnelles et d'autres ont été conclues avec les intercommunalités.

COMMUNES AYANT FAIT APPEL À L'EPF (EN SOLLICITATION OU EN CONVENTIONNEMENT) ENTRE 2009 ET 2024

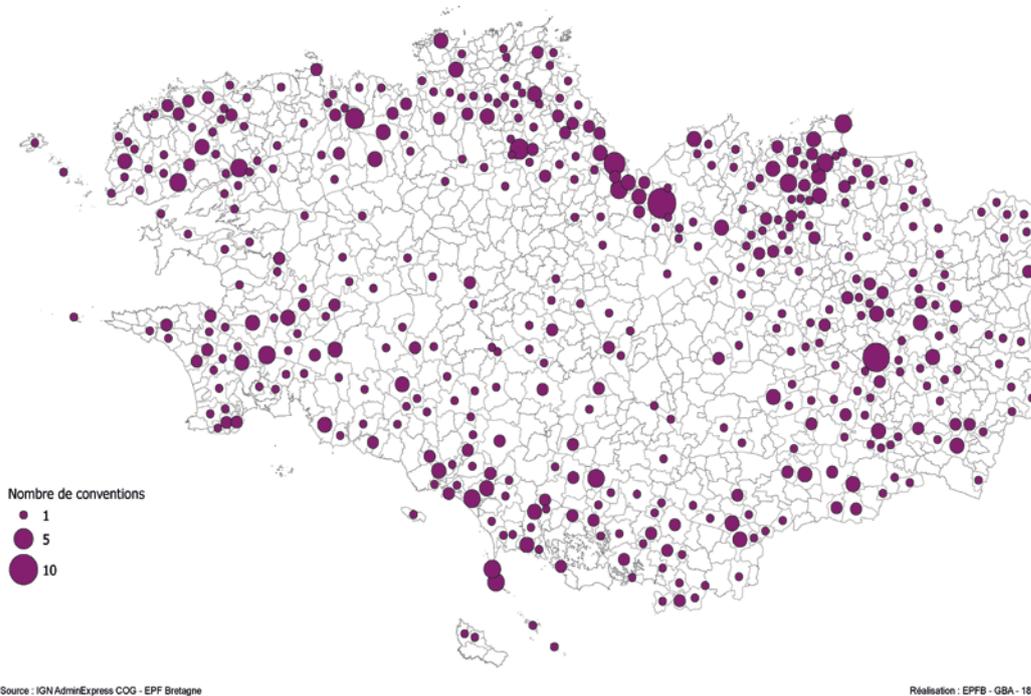


En tout, depuis sa création, l'EPF Bretagne a conclu 815 conventions opérationnelles dont 10 % ont été abandonnées ou résiliées. **Les 733 conventions restantes se répartissent comme suit :**

Le logement

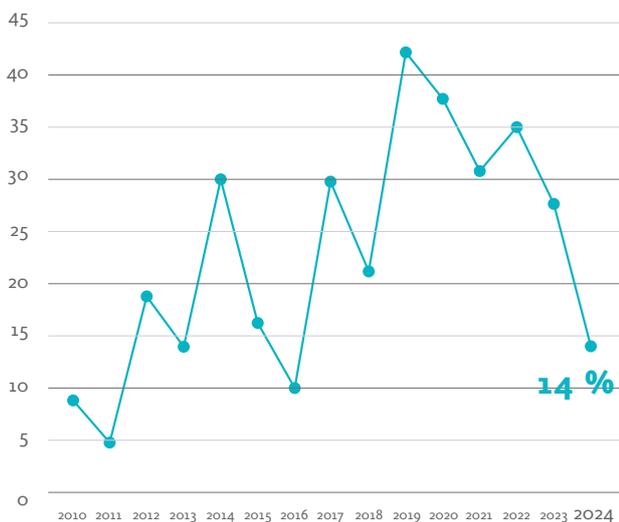
667 CO ont une dominante habitat : **elles représentent un potentiel de 24 900 logements.** Ainsi les CO à dominante habitat représentent 90 % des CO approuvées et 82 % du montant d'action foncière de l'établissement.

NOMBRE DE CONVENTIONS À FINALITÉ LOGEMENT EN VIGUEUR, RÉALISÉES OU EN COURS ENTRE 2010 ET 2024

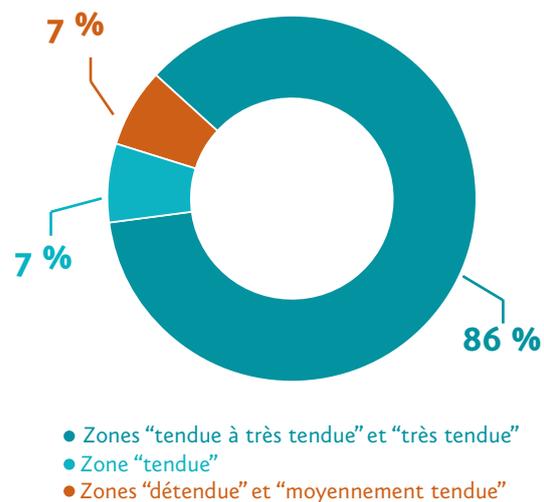


Cependant, les années 2019-2023 ont vu une hausse des conventionnements sur les territoires « détendus » et « moyennement tendus » qui s’est accompagnée sur cette même période par une part importante de « petites » opérations. Globalement, depuis 2010, la moitié des conventions « habitat » et « habitat mixte » signées comporte 11 logements ou moins.

PART DES CONVENTIONS LOGEMENT OU MIXTES AVEC 5 LOGEMENTS OU MOINS



POURCENTAGE DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS PAR ZONE DE TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT



En montant d’action foncière (sommes dépensées pour les acquisitions et travaux de proto-aménagement), **l’intervention se concentre à près de 80 % dans les zones « tendues à très tendues » et « très tendues ».** De même, **86 % des logements potentiels des CO de l’EPF sont produits dans ces secteurs.**

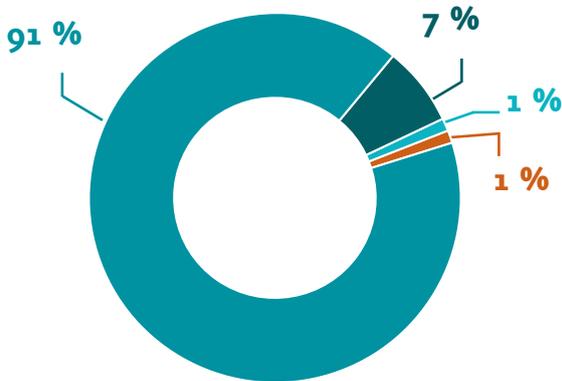
Les cessions donnent une idée plus précise des réalisations effectives puisque depuis leur « décollage » en 2014 et jusqu’au 31/12/2024 elles ont représenté 10 020 logements dont 3 567 PLUS-PLAI. En moyenne, depuis 2018 les cessions effectuées par l’EPF Bretagne sur une année représentent plus de 1 100 logements dont plus d’un tiers en logements locatifs sociaux.

Le développement économique

En matière de développement économique au sens strict, et hors conventions mixtes comprenant une part d'activité économique, une cinquantaine de conventions, soit 6 % du total, a été approuvée. Elles représentent 12 % du montant d'action foncière total, soit 71,8 M€.

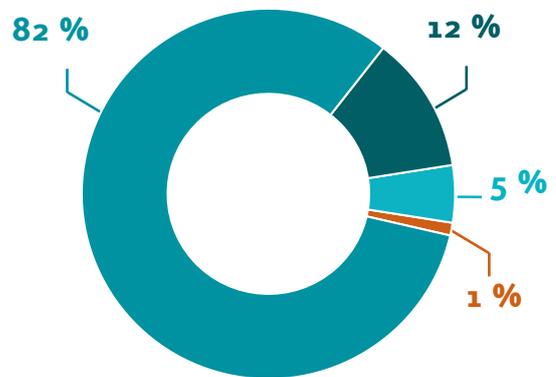
Parmi ces conventions « développement économique », 40 % sont dédiées à la restructuration d'espaces d'activités économiques pour 67 % du MAF dédié à ce domaine d'intervention. L'établissement conforte également son intervention en faveur des activités de centralités et de la redynamisation commerciale qui comptent respectivement pour 37 % et 23 % des conventions développement économique.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN NOMBRE DE CO APPROUVÉES (HORS RÉSILLIÉES OU ABANDONNÉES) : 733 AU TOTAL



- Développement économique
- Logement
- Protection contre les risques technologiques et naturels
- Préservation des ENAF

EN MONTANT D'ACTION FONCIÈRE



- Développement économique
- Logement
- Protection contre les risques technologiques et naturels
- Préservation des ENAF

Les autres domaines d'action

L'EPF est également intervenu en matière de lutte contre les risques naturels et technologiques, avec 8 conventions signées pour un montant total de 29,3 M€.

Enfin, la protection des espaces naturels, la renaturation et la nature en ville, représentent une part très subsidiaire de l'action de l'EPF : 8 conventions pour 5,2, M€.

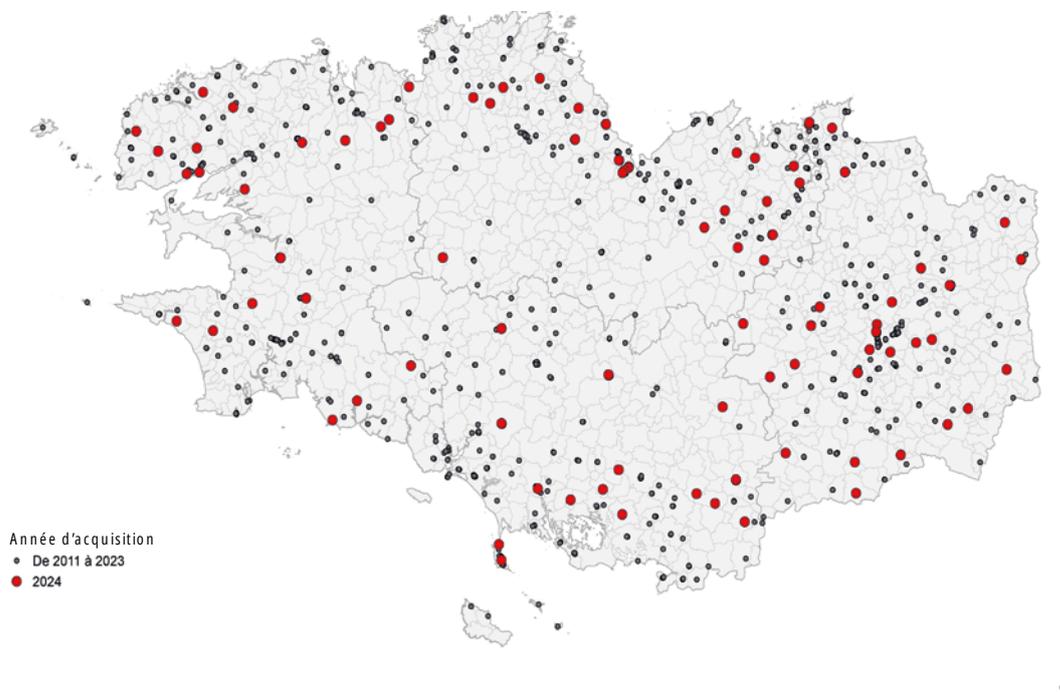
Parallèlement, 285 études menées par les communes ont été accompagnées par l'EPF Bretagne en 15 ans et subventionnées à hauteur de 1 840 260 €. 132 ont donné

lieu à la signature d'une convention d'Etude et de Veille Foncière.

Par ailleurs, l'EPF a entamé ses premiers chantiers de déconstruction-dépollution en 2015 : en 10 ans ce sont ainsi 292 chantiers qui ont été menés à bien.

Toutes ces conventions ont permis à l'EPF, entre 2010 et 2015, de signer près de 1500 actes d'acquisition et de conclure près de 580 actes de cessions.

LOCALISATION DES ACQUISITIONS DE L'EPF BRETAGNE DEPUIS SA CRÉATION :



LOCALISATION DES CESSIONS DE L'EPF BRETAGNE DEPUIS SA CRÉATION :



ZOOM

Vers un nouveau PPI

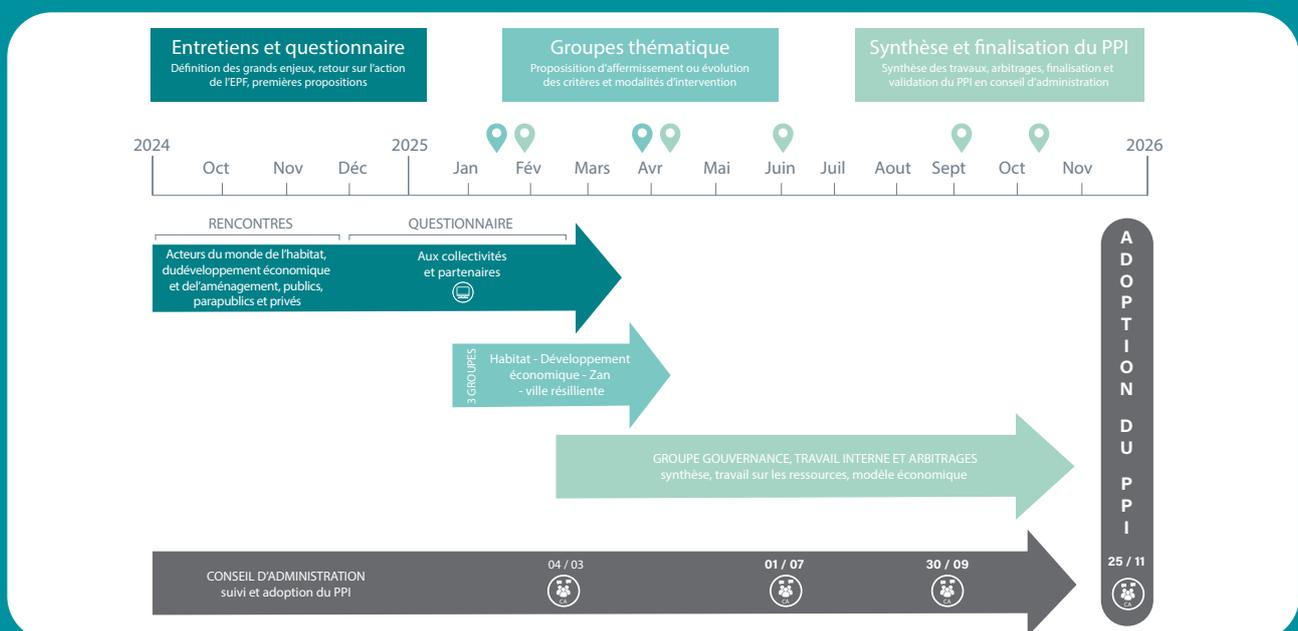
2025 marque la dernière année du 3^{ème} programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF Bretagne. Ce document règlementaire (article L 321-5 du Code de l'Urbanisme) traduit la philosophie et les règles d'intervention de l'EPF pour une durée de cinq ans. L'EPF Bretagne a donc entamé en 2024 l'élaboration de son 4^{ème} PPI qui couvrira les années 2026 à 2030.

Pour cela, l'EPF a pu s'appuyer sur une première concertation qui avait présidé à l'élaboration d'une feuille de route concernant le positionnement de l'EPF Bretagne, ses priorités d'intervention, le périmètre de ses métiers et l'évolution de ses moyens humains et financiers, adoptée par le conseil d'administration le 26 septembre 2023. Cette feuille de route, qui faisait suite à l'augmentation importante des sollicitations reçues par l'établissement à compter de la rentrée 2020 et à l'adoption de la loi « climat et résilience » en août 2021, a constitué un premier socle de réflexion de l'établissement.

Pour ce 4^{ème} PPI, l'EPF Bretagne a fait le choix d'une élaboration concertée, impliquant un grand nombre de partenaires publics et privés du territoire, ainsi que ses organes de gouvernance et agents.

Ainsi, un vaste travail de concertation a été entamé à la rentrée 2024 et s'est prolongé tout au long du premier semestre 2025 : entretiens avec des personnalités qualifiées, questionnaire en ligne, groupes de travail thématiques. Il a permis de rassembler les acteurs institutionnels de l'aménagement – collectivités, services de l'Etat, organismes régionaux et départementaux – ainsi que les professionnels du foncier, de l'urbanisme et de la construction (bailleurs sociaux, aménageurs etc.) qui ont pu exprimer leur souhait de maintien ou d'évolution des domaines, critères et modalités d'action de l'établissement.

Le calendrier d'élaboration du PPI 2026-2030 est le suivant :



Trédrez-Locquémeau (22)



1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EPF

L'activité opérationnelle 2024

L'année 2024 se situe dans la continuité de 2023. Si le conventionnement connaît une légère baisse, elle est compensée par un nombre d'actes (acquisitions et cessions) et de chantiers suivis (déconstruction ou dépollution) en hausse.

Les sollicitations

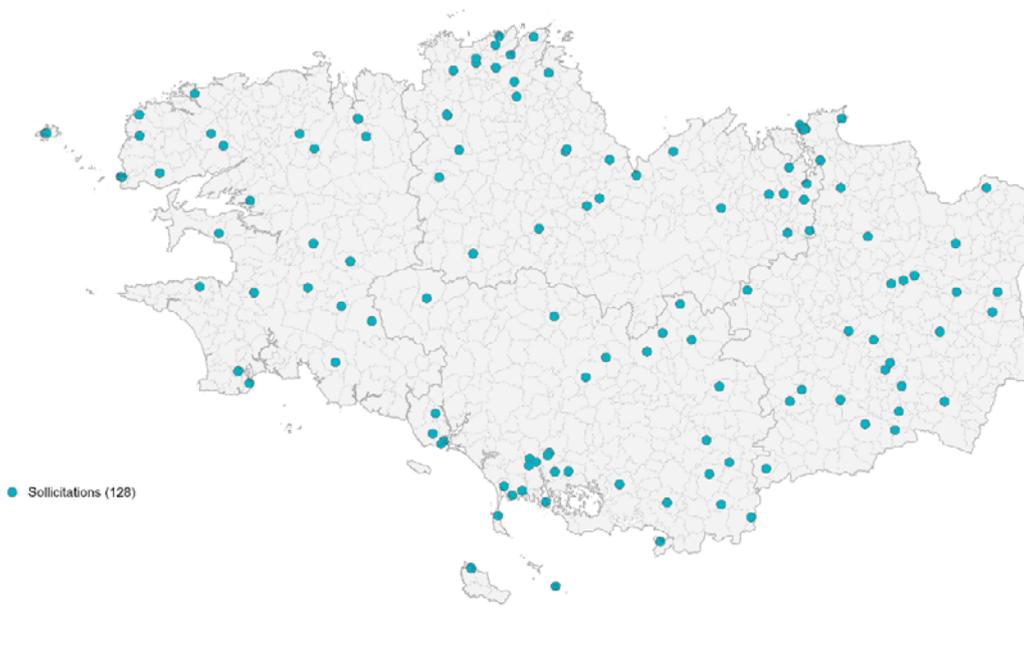
Les sollicitations se maintiennent au même rythme qu'en 2023 avec 128 saisines de l'établissement par les collectivités, seules habilitées avec l'Etat à pouvoir faire appel à lui.

Après les pics post-COVID de 2021-2022, les années 2023-2024 se maintiennent donc à un niveau élevé, « l'outil » EPF étant désormais bien identifié par les collectivités pour les accompagner dans la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

SOLLICITATIONS REÇUES PAR L'EPF BRETAGNE EN
NOMBRE PAR ANNÉE



LOCALISATION DES SOLLICITATIONS REÇUES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2024



Les sollicitations reçues en 2024 émanent des quatre départements avec notamment une plus forte représentation du centre de la région par rapport à l'année dernière.

Le nombre de DIA (déclarations d'intention d'aliéner) examiné est de 53, soit quasi identique à 2023, avec une légère augmentation (64 %) de celles non déjà couvertes par une convention opérationnelle au moment de la réception de la DIA. Ces DIA ont donné lieu à 24 préemptions dont 18 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 Urbains) : 662 DIA examinées et 5 préemptions réalisées.

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 et des travaux 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 dans un périmètre défini, permettant de mener des diagnostics techniques sur certains sites, ou d'acquérir un bien sur opportunité pendant la durée de la CEVF.

En 2024, 15 nouvelles études ont été lancées dont 10 via une nouvelle CEVF signée et 5 via une convention opérationnelle déjà signée. Ce chiffre est en diminution par rapport aux années antérieures, l'approche de la fin du mandat électoral se prêtant moins au lancement de nouveaux projets.

87 000 euros de subventions ont été versés en 2024 pour l'accompagnement de 15 études.

Les nouvelles études se concentrent essentiellement sur le Nord et le centre de la région.

NOUVEAUX ACCOMPAGNEMENTS D'ÉTUDES APPROUVÉS PAR L'EPF BRETAGNE EN 2024



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 ainsi que les critères de programmation, de mixité sociale et de densité que devra respecter le futur projet de la collectivité.

Conclue pour une durée de 7 ans (exceptionnellement 10 ans), l'adoption d'une convention opérationnelle est soumise à l'approbation préalable du Bureau de l'EPF.

En 2024, 54 nouvelles conventions opérationnelles ont été approuvées représentant un montant d'action foncière de 51 M€.

Le graphique ci-dessous illustre bien les fluctuations importantes de l'activité de conventionnement de l'EPF, fortement liée au contexte financier et politique des communes de même qu'aux caractéristiques des opérations conventionnées.

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



Dans un contexte régional tendu en matière de logement, la quasi-totalité des demandes des collectivités s'est centrée sur la thématique habitat et mixité fonctionnelle.

ZOOM

Les Territoires innovent

Le cycle de rencontres “Les Territoires innovent” est piloté en partenariat par l’Etat, la Région, la Banque des Territoires et l’EPF Bretagne. Il vise à sensibiliser les territoires à la sobriété foncière et à la revitalisation des centralités : il met en valeur des témoignages d’élus et de techniciens et, permet de partager des expériences, des outils, capitaliser les bonnes pratiques.

6 thématiques ont été abordées en 2024 au travers de 10 webinaires “courts” (format 1h30), et 2 webinaires “longs” (format demi-journée) : approche économique du renouvellement urbain, patrimoine et centralités, Opérations de Revitalisation de Territoires, foncier économique...

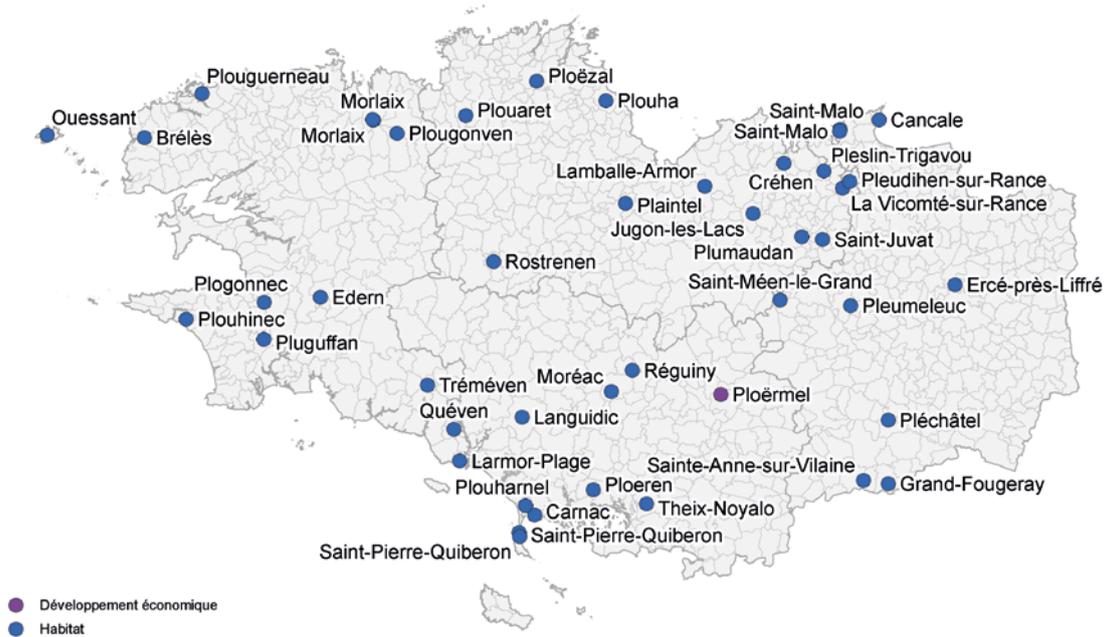
7 fiches de capitalisation et 2 interviews ont été réalisées en 2024 et sont en ligne, de même que tous les documents produits par “Les Territoires innovent” : *Les Territoires innovent, une animation régionale pour engager les territoires dans les transitions* | DREAL Bretagne)

Une chaîne YouTube dédiée rassemble les vidéos produites :

(<https://www.youtube.com/@lesterritoiresinnoventenbr8500>).



CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2024



Enfin il faut signaler la signature de 9 conventions opérationnelles “SRU” avec des communes frappées d’un arrêté de carence, en raison du nombre insuffisant de logements sociaux sur leur territoire. Sur ces communes, le droit de préemption est délégué par le Préfet à l’EPF Bretagne. Dans le cadre de ces conventions, l’EPF établit

un partenariat avec l’EPCI, la commune concernée et l’Etat en vue d’organiser l’instruction des DIA et les éventuelles préemptions. Les conventions prévoient également la possibilité d’acquisitions amiables complémentaires afin de créer des tènements fonciers cohérents, propres à accueillir une opération de logement social.

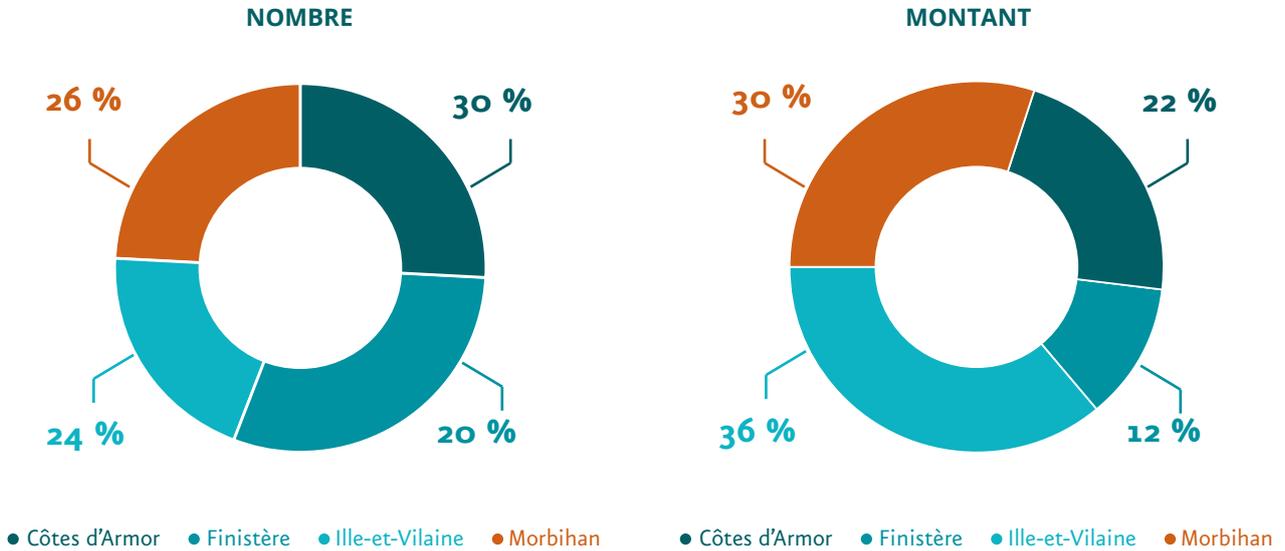
CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES SIGNÉES EN 2024 SUITE À ARRÊTÉ DE CARENCE DU PRÉFET :



Sources : IGN BD Topo - EPF Bretagne

Réalisation : EPFB - GBA/PBE - 15/04/2025

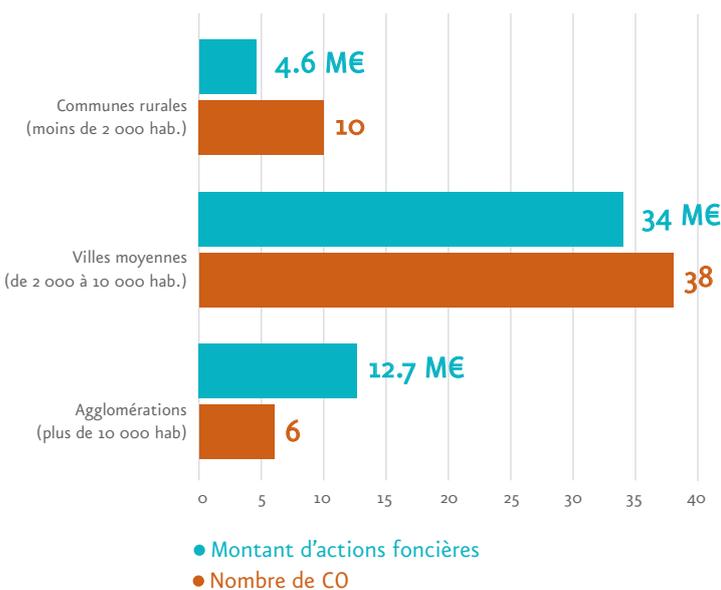
RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2024 PAR DÉPARTEMENT (DONT CONVENTIONS SRU)



Si la répartition en nombre des nouvelles conventions opérationnelles est à peu près équilibrée entre les 4 départements bretons en 2024, les montants d'action

foncière concernent pour les 2/3 les départements du Morbihan et de l'Ille-et-Vilaine, reflétant le niveau des marchés fonciers et immobiliers dans ces deux territoires.

RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2024 PAR TYPE DE TERRITOIRE (DONT CONVENTIONS SRU)



En 2024, plus de 70 % des conventions opérationnelles ont été approuvées avec des villes moyennes, contre 44 % en 2023. Cette progression traduit le dynamisme de ces territoires, soutenus par des dispositifs comme « Petites Villes de Demain » ou le Fonds vert. Au global, 88 % des conventions sont conclues avec des villes de moins de 10 000 habitants, en légère augmentation par rapport à 2023, confirmant l'appétence des territoires ruraux pour l'action de l'EPF. Les aspects négociation, connaissances techniques et juridiques, aide à la définition de projet et portage financier sont le plus souvent cités par ces territoires pour expliquer leur recours à "l'outil" EPF.

Enfin, 65 avenants ont été signés en 2024 pour adapter les conventions aux réalités opérationnelles et faciliter la concrétisation des opérations. Ils concernent aussi bien des ajustements concernant la programmation que les montants d'action foncière ou les durées de portage.

Des logements pour tous

La production de logements, notamment sociaux et abordables, est la thématique d'intervention première 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 2024, 53 des 54 conventions portent ainsi sur des opérations à dominante logement.

Le potentiel minimum de production dans ces nouvelles conventions opérationnelles s'élève à 691 logements, en baisse suite à la forte augmentation connue en 2023. Le nombre minimum moyen de logements par opération atteint cette année 12,9.

Pour favoriser la mixité sociale des opérations, l'EPF impose par ailleurs un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux dans ses conventions opérationnelles, mais cela peut être plus.

Un minimum de 239 logements locatifs sociaux a ainsi été prévu dans les opérations approuvées en 2024, soit 34 % du nombre total de logements à produire.

À cela s'ajoutent les logements sociaux qui seront réalisés dans le cadre des 9 conventions SRU signées en 2024 et dont le nombre total, lié aux préemptions à venir, ne peut être défini en amont. Les 5 préemptions déjà réalisées en 2024 représentent d'ores et déjà un potentiel de 41 logements dont 33 PLUS-PLAI.

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 oeuvre après un échange avec la collectivité destiné à mieux cerner les spécificités du marché local. Les opérations approuvées en 2024 par l'EPF Bretagne prévoient la production d'un minimum de 75 logements abordables (11 % du nombre total de logements).





Le portage de long terme pour compléter l'action de l'EPF

Depuis 15 ans l'EPF Bretagne a pu démontrer le bénéfice du portage foncier pour les opérations de renouvellement urbain des collectivités. Cependant, reconstruire la ville sur elle-même est parfois complexe, long et coûteux. Fin 2023, l'EPF s'est associé à la région Bretagne et la Banque des Territoires pour examiner comment ce temps long pouvait être mis à profit pour faire aboutir les opérations, en réduire le coût et favoriser une maîtrise pérenne du foncier afin de le mettre à l'abri de la spéculation.

Une étude sur l'opportunité et la faisabilité d'une structure de portage foncier de long terme (20-30 ans, voire plus) a donc été lancée en avril 2024. Des modélisations financières et des entretiens avec les territoires ont permis de démontrer l'opportunité et la possibilité d'une structure « autoportante » économiquement.

La future structure focalisera son action sur la production de foncier à destination future d'habitat et d'activité économique. Elle sera guidée par des objectifs partagés par ses membres fondateurs que seront sans doute l'EPF Bretagne, La Banque des Territoires et la SemBreizh :

- Anticiper l'avenir, prévoir le foncier « habitat et économie » d'après-demain notamment en renouvellement urbain
- Préserver ce foncier de la spéculation afin de « permettre à chaque breton de se loger et d'entreprendre »
- Diminuer le coût du renouvellement urbain pour les collectivités
- Favoriser l'intensification de la ville
- Faire sans l'impôt : la future structure sera une Société par Actions Simplifiée qui, une fois capitalisée, devra trouver son équilibre économique
- Appliquer, autant que possible, une péréquation financière entre les opérations à l'échelle de la région.

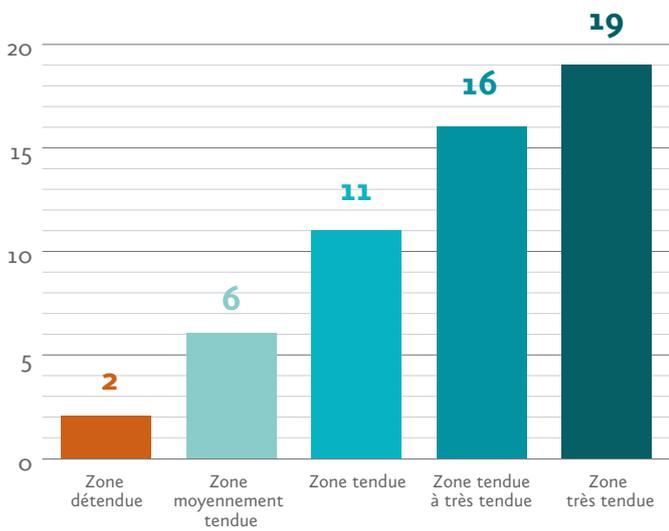
L'étude se poursuit en 2025 avec le choix du véhicule juridique, le plan d'affaire, les modalités de fonctionnement et les critères de sélection des sites. Les partenaires délibéreront à partir de la rentrée 2025 et la création est envisagée pour début 2026.

Si ce sont bien l'ensemble des territoires bretons 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.

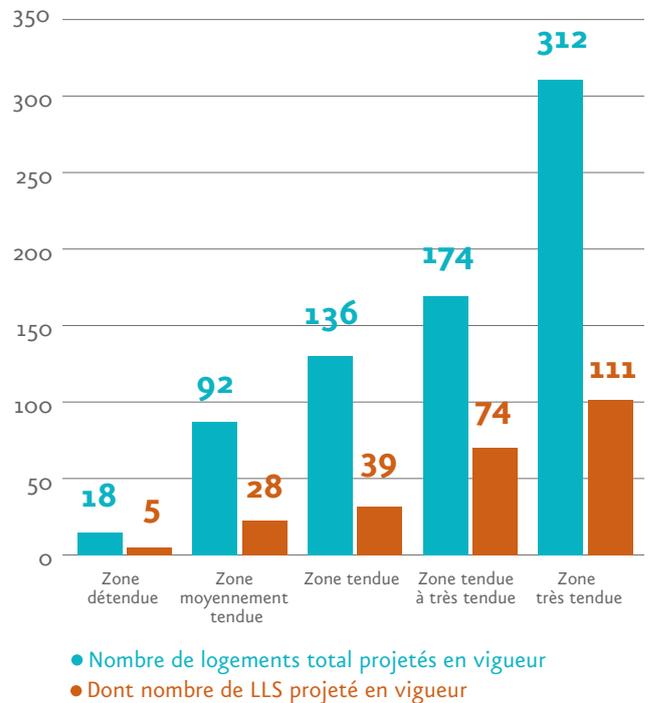
RÉPARTITION DES LOGEMENTS À PRODUIRE PAR ZONE DE TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT SUR LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES EN 2024*

(*il a été tenu compte des 41 logements compris dans les 5 préemptions exercées en 2024 sur les communes carencées nouvellement conventionnées)

Nombre d'opérations approuvées par zone de tension



Répartition des logements par zone de tension



Ainsi près de 88 % des logements potentiels conventionnés en 2024 concernent des secteurs tendus à très tendus.

De même près de 88 % des logements locatifs sociaux seront réalisés sur des territoires tendus à très tendus.

ZOOM

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

Depuis 2021, l'EPF Bretagne accompagne les collectivités dans le co-portage de leur dossier de subvention Fonds Friches (intégré depuis au Fonds Vert). Il vise à requalifier des friches urbaines pour y accueillir notamment du logement ou des activités économiques, sans consommer de foncier agricole ou naturel.

En 2024, 10 nouveaux projets accompagnés par l'EPF ont été lauréats de ce dispositif pour un total de subventions de 2,75 M dont la quasi-totalité à percevoir par l'EPF en tant que co-porteur (acquisitions et travaux de proto-aménagement). Ce montant sera déduit du prix de cession en fin de portage.

Les opérations 2024 se situent essentiellement dans le Finistère (Lannilis, Le Folgoët, Pleyber-Christ, Tréfléz) et l'Ille-et-Vilaine (Gahard, Le Tronchet, Pleumeleuc, Rennes). Les Côtes d'Armor (Pleudihen-sur-Rance) et le Morbihan (Plouay) complètent la liste.

DÉMOLITION DE L'ANCIENNE AGENCE TECHNIQUE DÉPARTEMENTALE SUR LANNILIS.



Crédit photo : EPF Bretagne

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 « 100 % développement économique » dans le tissu urbain sont éligibles à l'intervention de l'EPF. De même, l'EPF Bretagne peut

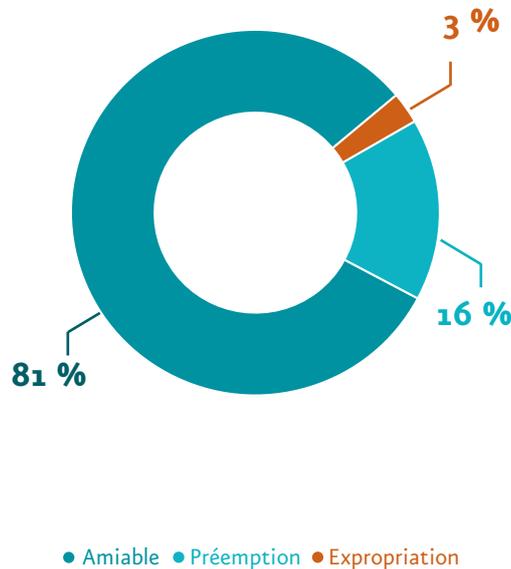
intervenir en portage foncier pour les opérations mixtes associant habitat et développement économique dans les enveloppes urbaines.

En 2024, l'EPF Bretagne a conclu 27 conventions opérationnelles prévoyant un programme mixte et une convention portant seulement sur du développement économique. La très grande majorité de ces opérations mixtes concerne des projets alliant logements et commerces.

Les acquisitions

117 acquisitions ont été réalisées en 2024, dont trois sont issues d'une ordonnance d'expropriation et 19 font suite à des préemptions exercées en 2023 ou 2024.

RÉPARTITION EN NOMBRE DES ACQUISITIONS 2024
PAR MODALITÉ D'ACQUISITION



Ces 117 acquisitions représentent un montant de près de 24 millions d'euros.

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

Dans le contexte du Zéro Artificialisation Nette, la raréfaction des fonciers disponibles ne doit pas porter atteinte à la capacité des territoires d'accueillir de nouvelles activités économiques.

L'optimisation des zones d'activités existantes représente donc un enjeu majeur.

Soucieux de prendre de la hauteur sur un sujet assez peu investigué et complexe, et souhaitant identifier les leviers opérationnels pour transformer les intentions de sobriété foncière en actions opérationnelles dans le champ du développement économique, l'EPF Bretagne a engagé fin janvier 2024 une démarche expérimentale sur la restructuration des fonciers économiques d'une durée de 2 ans en partenariat avec 4 intercommunalités tests (Dinan Agglomération, Communauté de Communes du Pays de Landivisiau, Rennes Métropole et Auray Quiberon Terre Atlantique) et différents partenaires (CCI, CMA, Banque des Territoires, Région Bretagne, SGAR, DREAL, DREETS, agences d'urbanisme...). Le CEREMA accompagne l'EPF Bretagne dans la mise au point et l'animation de l'expérimentation dans le cadre d'une convention de recherche et développement.

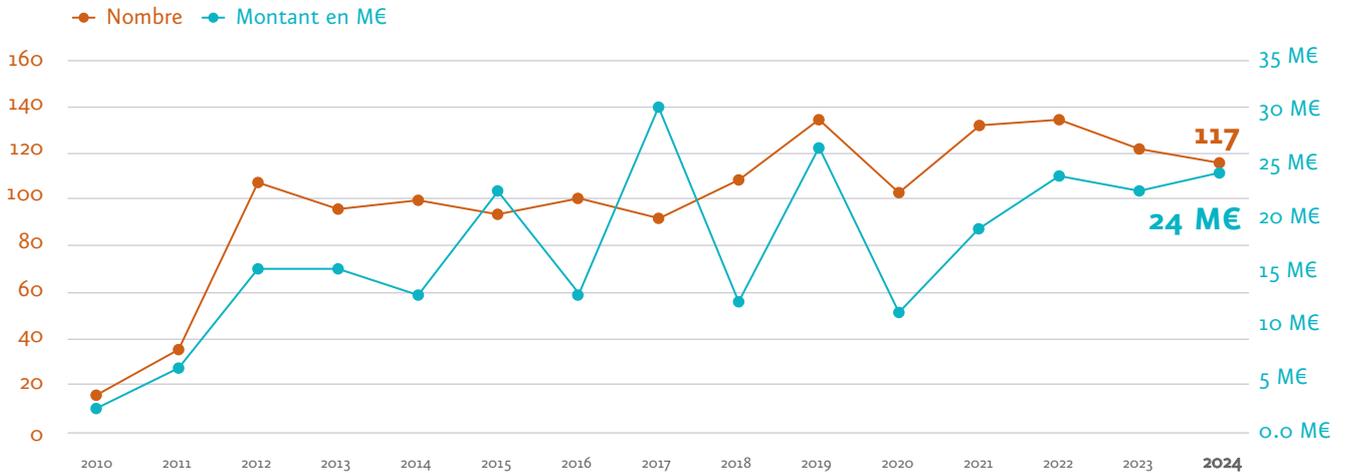
Après un premier temps consacré au partage des démarches engagées par les intercommunalités et des dispositifs mobilisables par les partenaires, une feuille de route a été élaborée autour des axes suivants :

- 1.** La connaissance de l'offre et du besoin : état des lieux des gisements existants au sein des espaces d'activités, estimation et caractérisation des besoins des territoires en termes d'implantations d'entreprises dans les années à venir...
- 2.** La mise en oeuvre opérationnelle ou comment mobiliser les gisements fonciers pour les transformer en projets opérationnels. Quels outils utiliser et quelle répartition entre maîtrise publique, soutien/encadrement de l'initiative privée (préemption, baux à construction/démembrement...) ?
- 3.** Les entreprises parties prenantes de l'optimisation du foncier économique : étude des besoins, retours d'expérience d'opération de densification / verticalisation / mutualisation ; comment animer le dialogue avec les entreprises, quelle acceptabilité et quelles conditions de réussite ?
- 4.** Parcours résidentiels d'entreprises, régulation des prix, « l'équité des chances » dans l'accès au foncier.

Les 4 comités réunis en 2024 ont permis d'approfondir la démarche et d'aboutir à une première préemption au sein d'une zone d'activités de Dinan Agglomération.

La démarche doit se poursuivre en 2025 pour aboutir à la signature de plusieurs conventions opérationnelles avec les intercommunalités tests ainsi qu'à la production d'outils, méthodes, documents de capitalisation pour diffuser les premiers enseignements de la démarche au profit d'autres territoires souhaitant s'investir sur ce sujet.

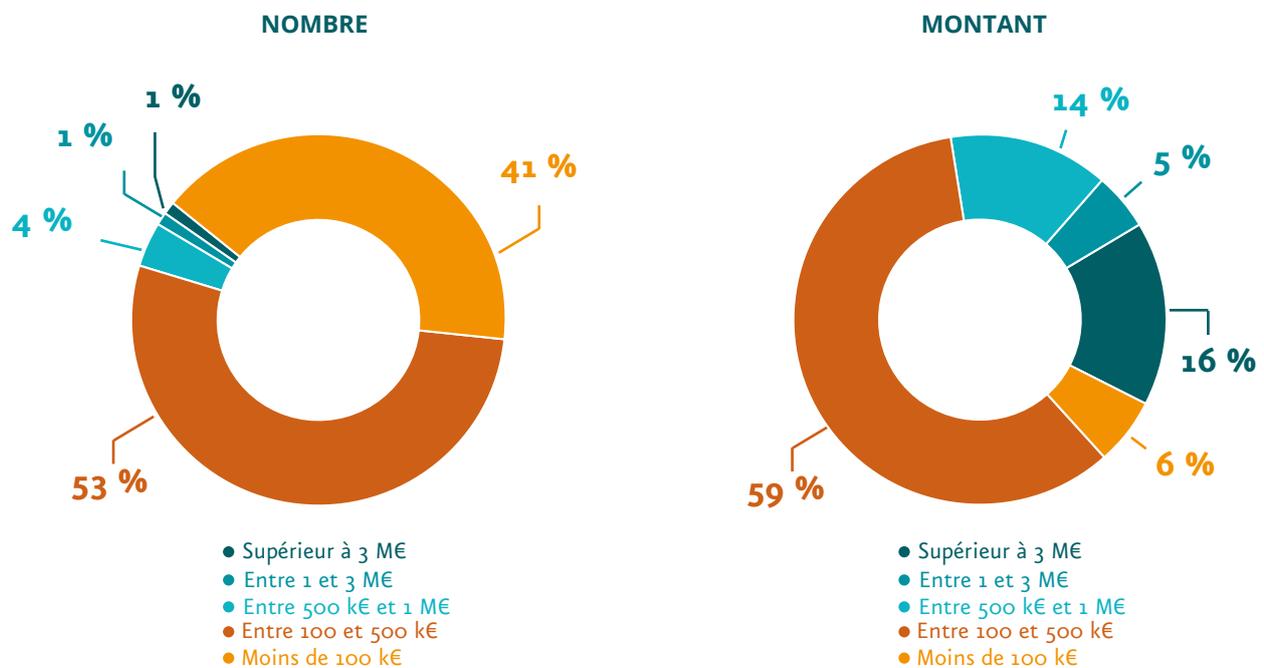
ÉVOLUTION ANNUELLE EN NOMBRE ET EN MONTANT DES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE



Ces évolutions peuvent s'expliquer par la réalisation d'acquisitions structurantes (le plus souvent des achats à des grands propriétaires fonciers dans des secteurs tendus), parfois en préemption. L'établissement veille à maintenir la trésorerie suffisante pour y faire face.

En 2024, 94 % des acquisitions sont inférieures à 500 000 euros et 41 % inférieures à 100 000 €. Par ailleurs, en 2024, 4 biens ont été acquis à l'euro symbolique. Il s'agit de friches ou de délaissés de voirie.

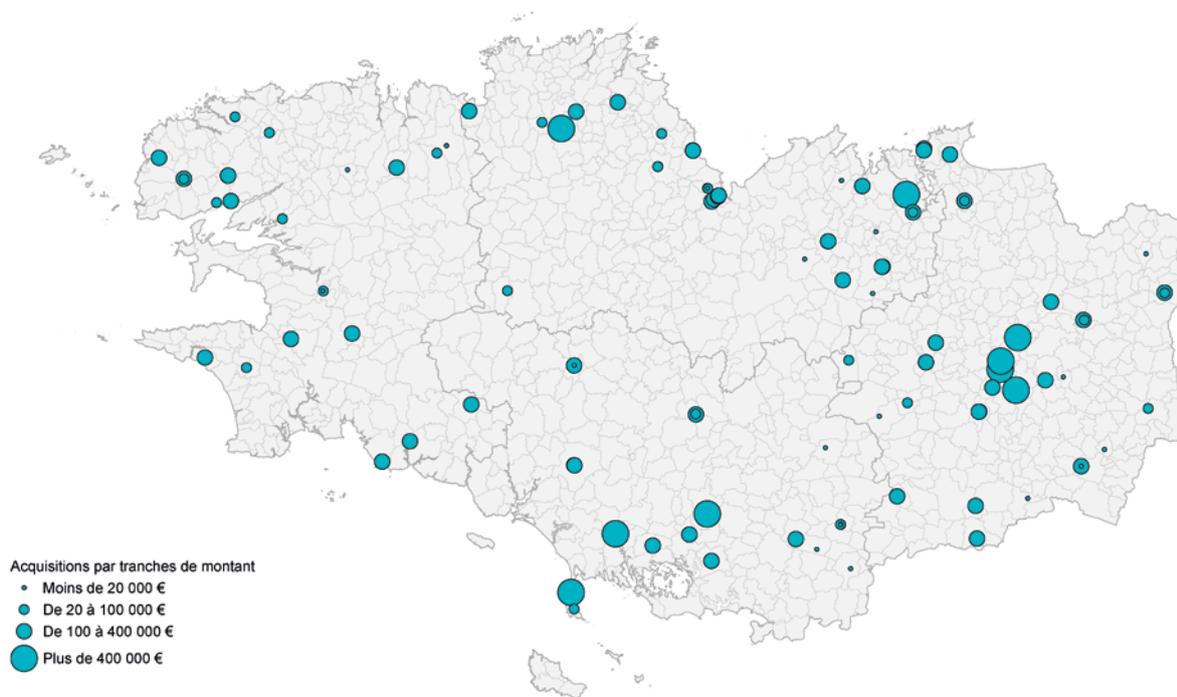
RÉPARTITION DES ACQUISITIONS PAR TRANCHE DE MONTANT EN 2024 :



Lecture : 41 % des acquisitions de l'EPF ont un montant inférieur à 100 000 € en 2024.

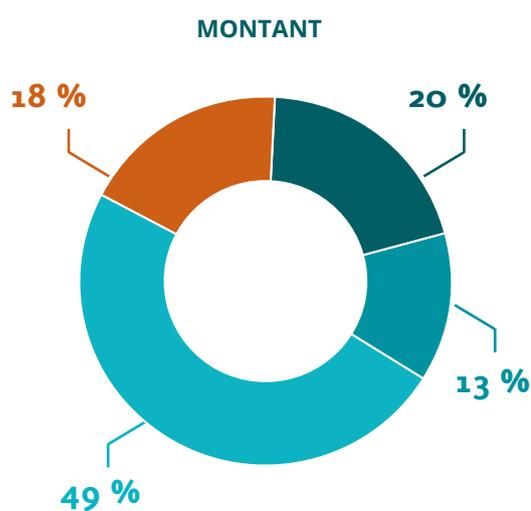
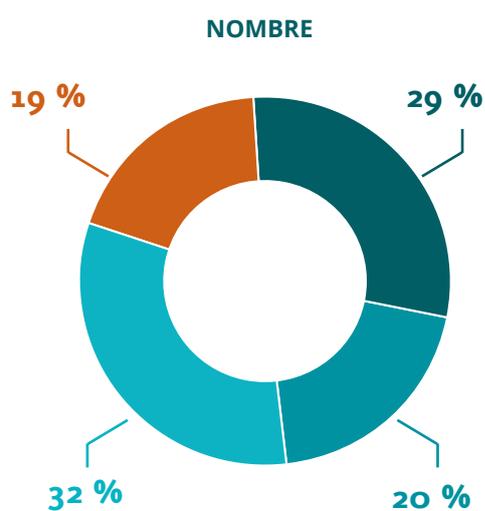
Lecture : Les acquisitions de moins de 100 000 € représentent 6 % du budget d'action de l'EPF en 2024.

ACQUISITIONS DE L'EPF BRETAGNE EN 2024 PAR TRANCHE DE MONTANT



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

RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2024 PAR DÉPARTEMENT

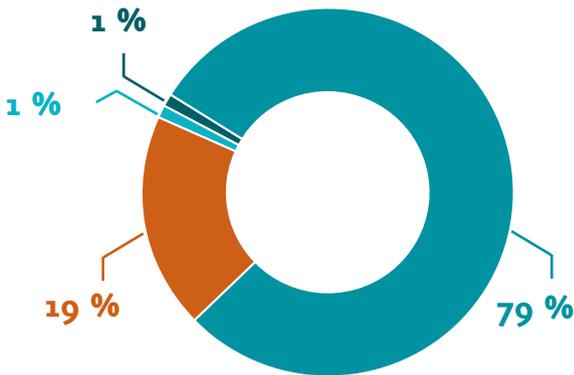


● Côtes d'Armor ● Finistère ● Ille-et-Vilaine ● Morbihan ● Côtes d'Armor ● Finistère ● Ille-et-Vilaine ● Morbihan

L'année 2024 est marquée par une prédominance du nombre d'acquisitions dans les Côtes d'Armor et en Ille-et-Vilaine. En montant, le département d'Ille-et-Vilaine concentre près de la moitié des dépenses liées aux acquisitions.

Par ailleurs la répartition en surface des acquisitions de l'EPF en 2024 reflète ses grands axes d'intervention.

**RÉPARTITION EN SURFACE DES ACQUISITIONS 2024
PAR FINALITÉ DE L'OPÉRATION**



Concernant la répartition en surface, 2024 est une année atypique avec 19% des surfaces acquises en « préservation des espaces naturels et agricoles ». Il s'agit en fait d'une seule acquisition d'un très vaste site (4,3 ha) : une friche agro-industrielle en déshérence depuis 2010, achetée à l'euro symbolique par l'EPF Bretagne en 2024 pour y mener une opération de renaturation. Celle-ci fait d'ailleurs l'objet d'un article spécifique sur la page « expérimentations » de notre site internet disponible ici : Renaturation et espaces naturels - EPF Bretagne.

- Développement économique
- Logement
- Protection contre les risques technologiques et naturels
- Préservation des ENAF

Les procédures juridiques liées au foncier

Depuis quelques années, l'EPF Bretagne constate un durcissement des négociations foncières et immobilières, entraînant le recours plus fréquent à des procédures d'expropriation.

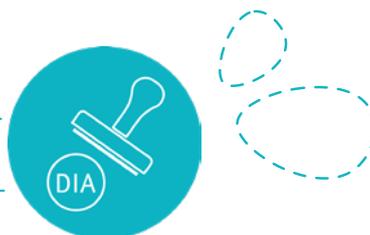
Ainsi en 2024, six nouvelles procédures d'expropriation ont été lancées, et deux autre prolongées. Trois procédures de parcelles en état d'abandon manifeste ont également été initiées. Un nombre conséquent d'autres procédures d'expropriation se sont enfin poursuivies (réalisation d'enquêtes publiques, fixation judiciaire du prix ...) et devraient aboutir prochainement.

L'ensemble des procédures menées par l'EPF induit

également une augmentation des contentieux visant à contester la légalité des actes pris. 10 contentieux sont actuellement en cours devant les juridictions administratives.

Enfin 3 jugements de fixation judiciaire du prix, représentant 6 unités foncières, ont été obtenus et 8 saisines du Juge de l'Expropriation en fixation des indemnités, représentant 16 unités foncières, ont été faites.

Il est à noter une forte représentation du Finistère dans les communes accompagnées pour de telles procédures, notamment en ce qui concerne les parcelles en état d'abandon manifeste.



ZOOM

BreizhCité

Fin 2020, la Banque des Territoires, la 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 mener des opérations mixtes logements/activités économiques. Son intervention limite le risque des opérations en assurant notamment le portage immobilier des cellules commerciales qui ne trouveraient pas preneur immédiatement.

Six dossiers ont été approfondis en 2023-2024, situés à :

- Névez (construction neuve) pour 23 logements et une maison de santé.
- Ouessant (réhabilitation d'une ancienne école) pour 6 logements et une maison médicale de 330 m².
- Brélès pour 8 logements et 3 locaux commerciaux et/ou paramédicaux.
- Plouguerneau, pour une opération en démolition-reconstruction de logements et commerces, finalement abandonnée car un prospect privé se positionne.
- Guengat (en réhabilitation et densification de parcelle) pour 10 logements et commerces dans une bâtisse existante en centre bourg.

- Remise d'une offre en réponse à un Appel à Manifestation d'Intérêt à Plouézec (22) pour maison médicale et 18 logements. L'offre de BreizhCité a été retenue avec engagement opérationnel en 2025.

Les 4 dossiers en phase opérationnelle avancent :

- À Lannion les études préalables aux travaux de désamiantage ont été menées et ont permis d'en élargir le périmètre : ils seront lancés courant 2025. Rappel du programme : 9 logements locatifs sociaux et un commerce de 200 m².
- À Loudéac le permis de construire a été obtenu pour 20 logements et 500 m² de commerces. La pré-commercialisation est en cours, avec un travail sur des prix de vente compatibles avec les revenus des ménages locaux.
- À Loctudy le permis d'aménager a été obtenu par l'aménageur et des travaux de déconstruction et mise en compatibilité des sols menés par l'EPF. Suite à aménagement, BreizhCité doit réaliser 9 logements, un local commercial, un local vélo et un passage piéton sous porche.
- À la Forest-Landerneau le permis de construire a été obtenu et la déconstruction de la première partie réalisée. La construction sera entamée courant 2025 pour mener une opération tiroir permettant aux commerces de ne pas avoir de rupture d'activité. Au total, les deux tranches permettront de produire 8 logements (dont 3 logements locatifs sociaux) et deux commerces.

Au moins deux autres dossiers cités ci-dessus passeront en phase opérationnelle en 2025 : Névez et Plouézec.

DÉCONSTRUCTION SÉLECTIVE DE BÂTIMENT À LOCTUDY



Crédit photo : EPF Bretagne

Les travaux de proto-aménagement et la gestion des sites

L'intervention en renouvellement urbain implique très souvent la réalisation de travaux de déconstruction, de retrait des sources concentrées de pollution des sols, voire de mise en compatibilité des sols avec le futur projet.

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.

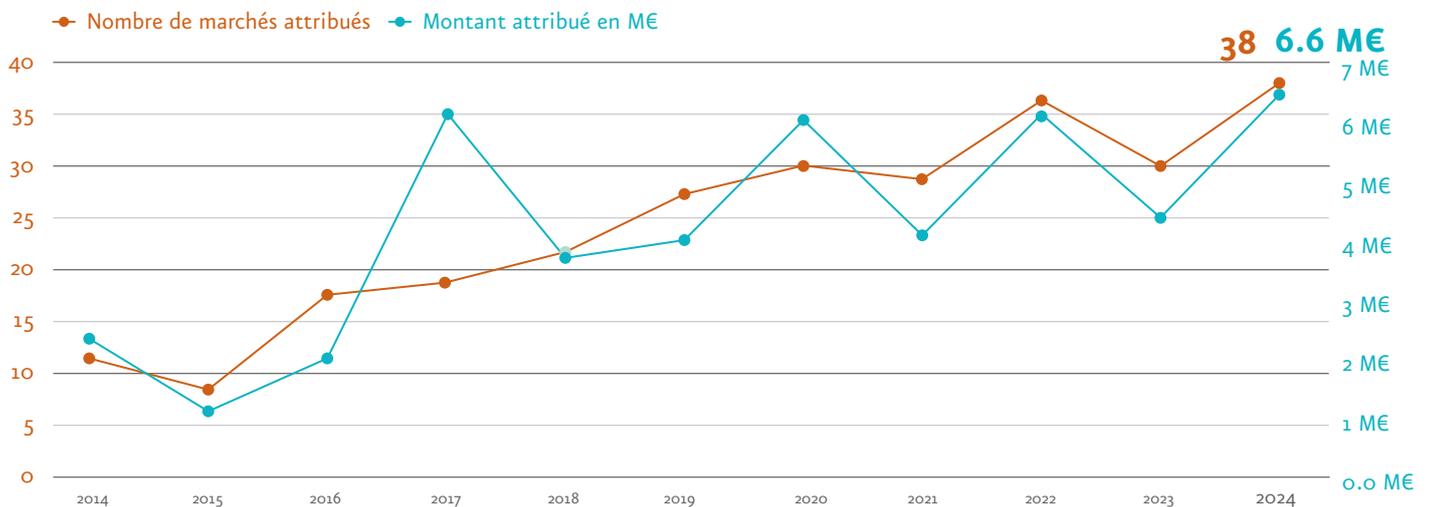
Ainsi pour renforcer son conseil, l'EPF Bretagne a créé en 2024 un poste d'ingénieur sites et sols pollués. L'établissement a également renouvelé un certain nombre d'accords-cadres avec des prestataires extérieurs : assistance à maîtrise d'ouvrage et maîtrise d'oeuvre en déconstruction et dépollution, diagnostics immobiliers et sondages de sols.

En 2024, 39 nouveaux marchés ont été notifiés pour un montant total de 6,5 M€ HT et 6,6 M€ ont été dépensés pour mener à bien les chantiers en cours.

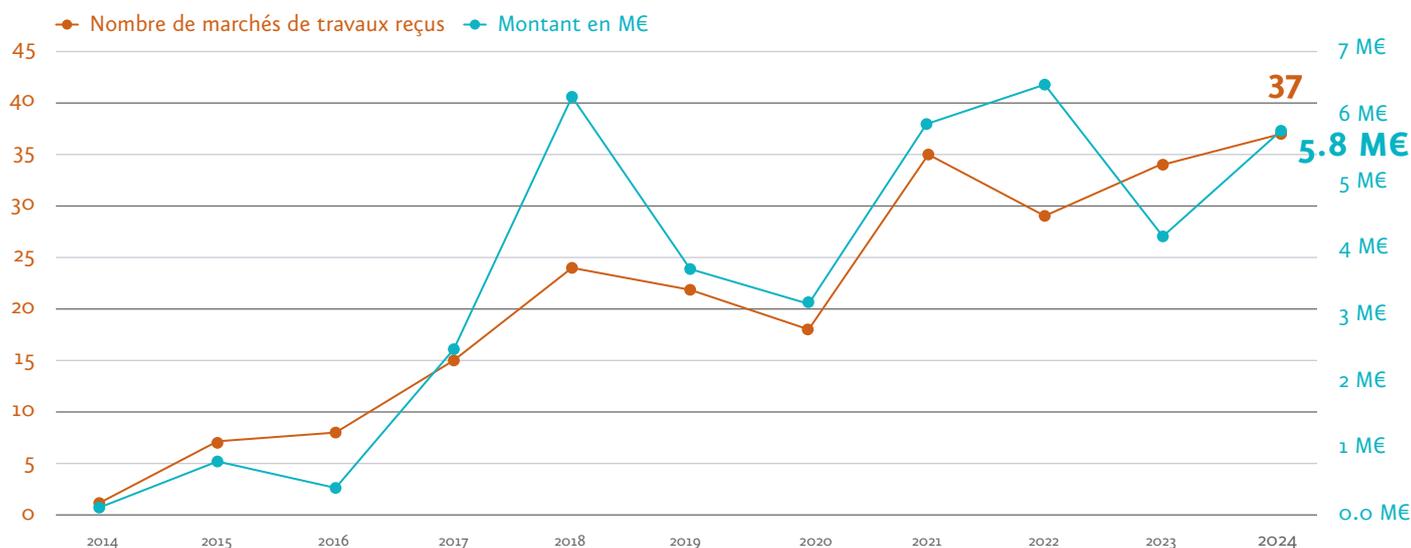
Avant de mener à bien ces chantiers ou pour affiner l'évaluation du coût des travaux (voire négocier une acquisition), des phases de diagnostics préalables sont nécessaires. Une fois lancées, l'EPF assure également le suivi des travaux, en lien avec ses prestataires. 60 opérations ont ainsi été suivies dans ces différentes phases en 2024. À titre d'exemple, 52 diagnostics immobiliers ont été commandés dans le cadre de levées de doutes.

Enfin 70 procès-verbaux de remise en gestion aux collectivités ont été dressés.

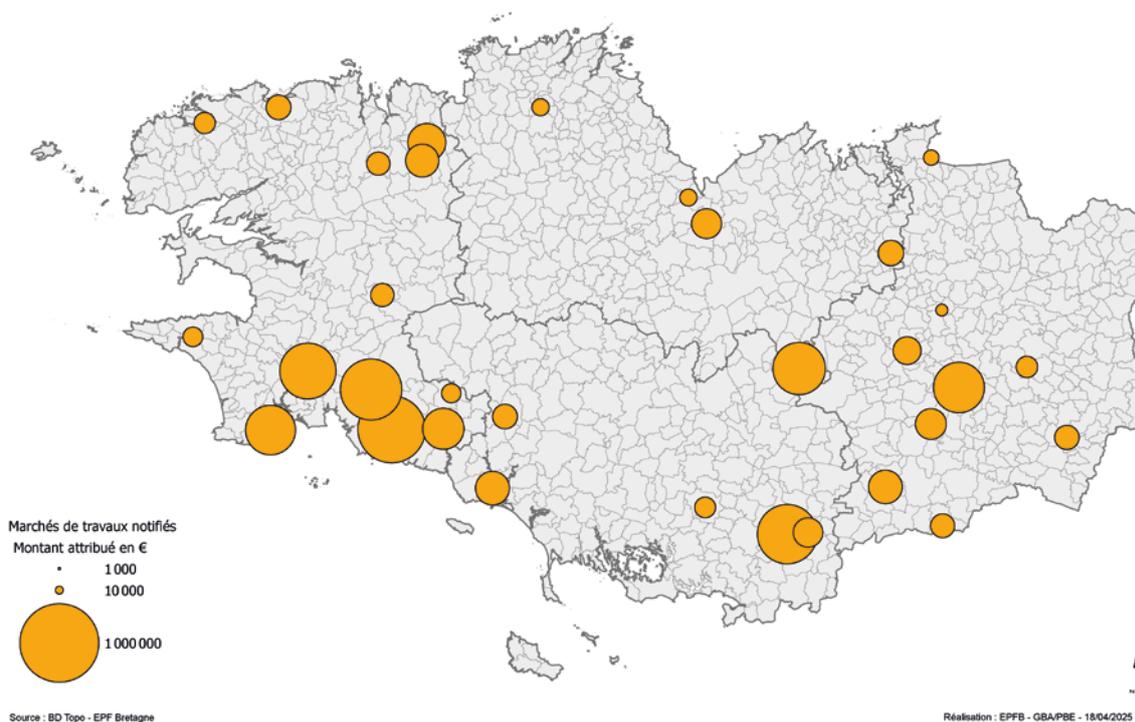
MARCHÉS DE TRAVAUX ATTRIBUÉS PAR L'EPF BRETAGNE SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES



MARCHÉS DE TRAVAUX RÉCEPTIONNÉS PAR L'EPF BRETAGNE SUR LES DIX DERNIÈRES ANNÉES



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 oeuvre plusieurs démarches, dont des référés préventifs avant travaux : en 2024, l'EPF en a réalisé 21. Il a également élaboré deux protocoles juridiques avec des riverains pour faciliter la réalisation de travaux.

Il gère également des sinistres qui interviennent parfois, soit sur le patrimoine soit à l'occasion des chantiers.

Les cessions

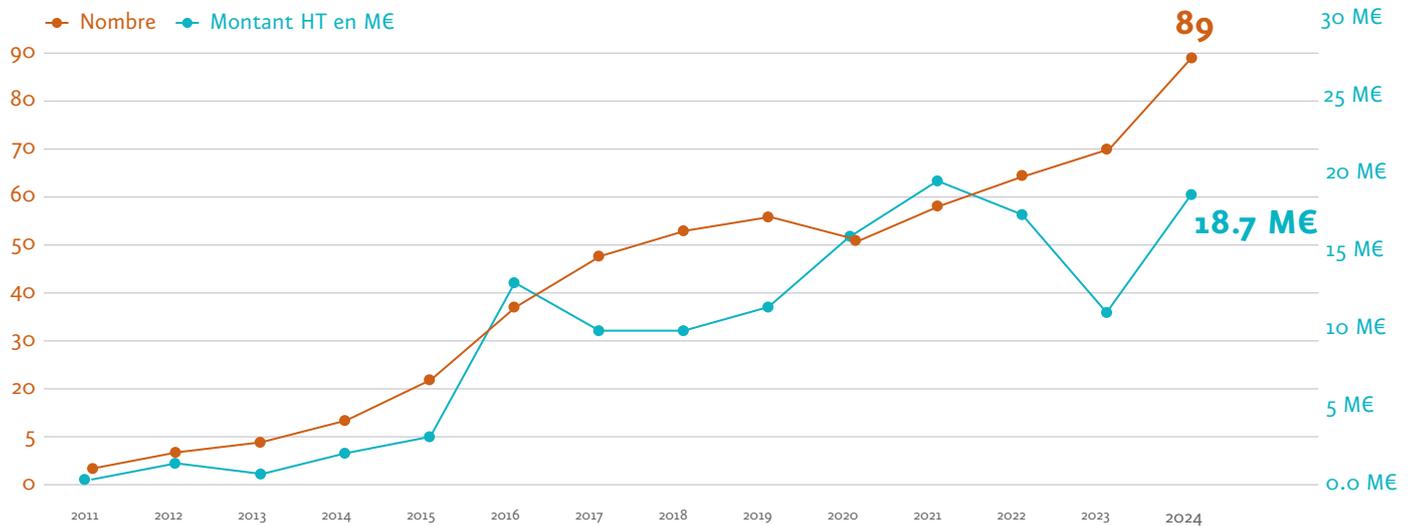
À l'issue de la période de portage foncier, les propriétés et biens acquis sont revendus à la collectivité ou à un opérateur sélectionné par cette dernière. Cette revente permet d'engager la phase concrète de réalisation des projets communaux.

L'année 2024 se caractérise par un nombre record d'actes de cession, démontrant la maturité de l'établissement.

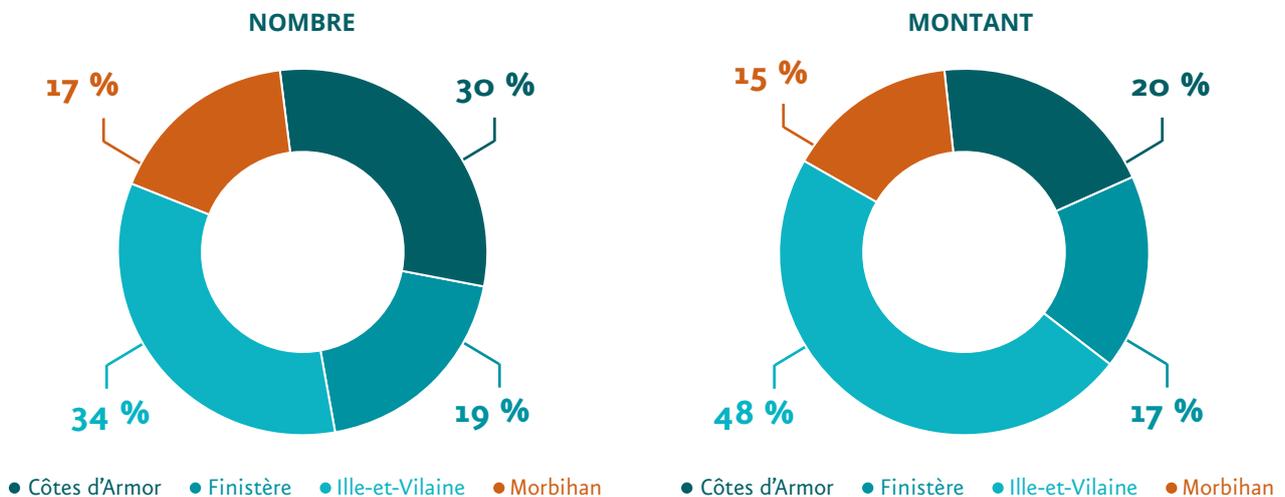
Ce sont ainsi 89 actes de cession qui ont été signés.

Le montant atteint, près de 19 M€, est également très élevé, et n'a été dépassé qu'une seule fois en 2021.

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 2024 PAR DÉPARTEMENT



ZOOM

Travaux : La complexité des opérations de centre bourg : exemple de L'îlot Rochefort à Elven (56) et la démolition d'un bâti mitoyen ayant un mur en commun avec une maison habitée

En 2018, la commune d'Elven a sollicité l'EPF pour une opération globale à proximité du centre historique, sur deux secteurs de projet. L'un de ces secteurs, « l'îlot Rochefort » est un ensemble de fonds de jardins densifiables, à l'arrière de maisons en front de rue.

La commune était ainsi déjà propriétaire d'une maison située en front de la rue Rochefort, sur la parcelle cadastrée AE46. En 2023, l'EPF a acquis la maison située à l'arrière, sur la parcelle cadastrée AE45. L'objectif était de démolir les deux maisons afin de créer une voie d'accès et de desserte vers les futurs logements aménagés sur ce secteur qui était enclavé.

Suite aux acquisitions, l'EPF a engagé les travaux de démolition de deux maisons (parcelles AE 45 et 46). Ce chantier a été réceptionné fin janvier 2025.

Un des enjeux majeurs de ce chantier a été de maîtriser la démolition de la maison AE46 qui possédait un mur commun avec la maison voisine (parcelle AE 47), à conserver et qui est restée habitée durant toute la durée des travaux.

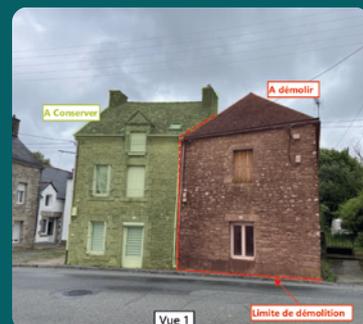
En effet, cette maison voisine a été construite après la maison à démolir et s'est "appuyée" sur elle (pas de réalisation d'un mur propre). Il a donc fallu intégrer aux travaux la réalisation d'ancrages dans les murs de façade du bâtiment conservé, afin que le futur pignon soit fixé au bâtiment voisin.

Ces ancres ont été réalisés à l'avancement de la déconstruction de la maison en procédant du haut vers le bas. Des étaielements ont dû être mis en place afin de soutenir les planchers des étages, en mauvais état, pour des questions de sécurité. L'entreprise prestataire des travaux a entrepris le sciage des murs de façade avant et arrière au R+1, et la démolition de ceux-ci.

Ensuite, afin d'y introduire les tiges métalliques (ancrages) de type CINTEX, le pignon commun a été foré sur 1m de profondeur en 6 endroits. Le liquide CINTEX a été injecté sous pression dans les tiges. Enfin, les forages ont été rebouchés au mortier afin d'éviter toute infiltration d'eau dans le mur commun.



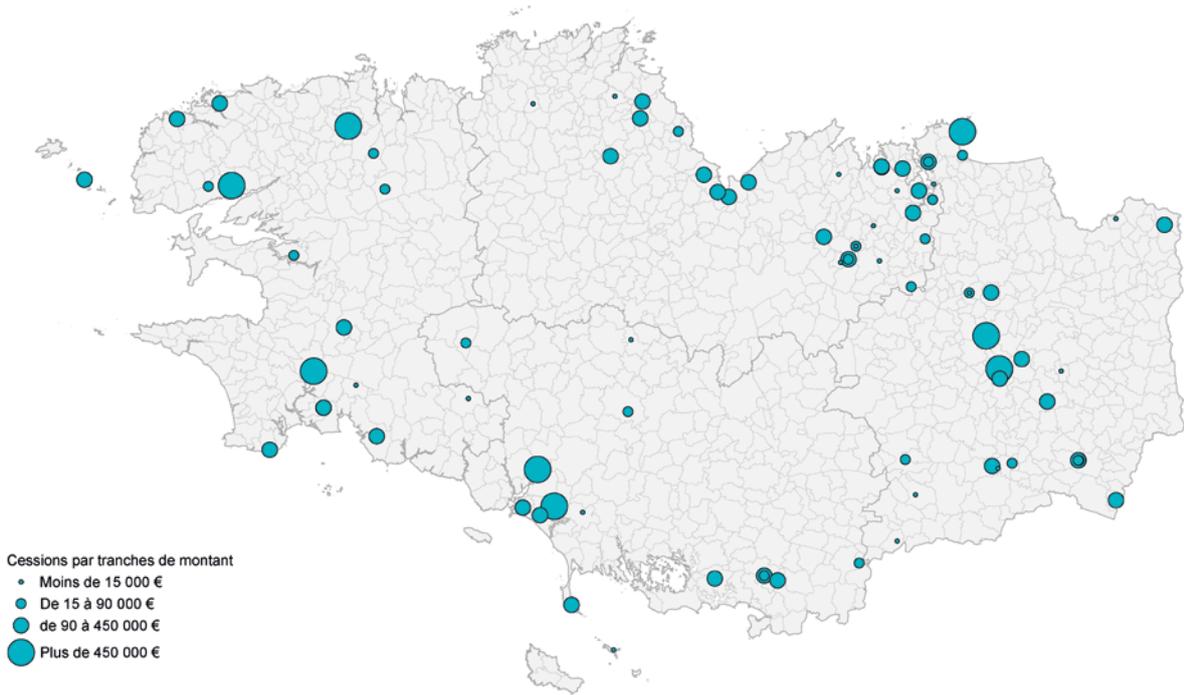
Crédit photo : AD INGÉ



Crédit photo : AD INGÉ

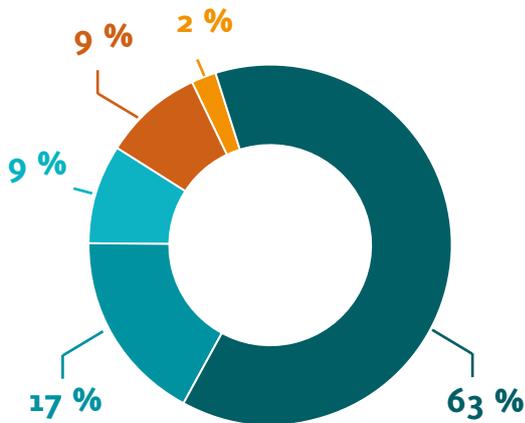
Comme pour les acquisitions, les cessions concernent principalement l'Ille-et-Vilaine, tant en nombre qu'en montant. Le département des Côtes d'Armor a aussi généré environ un tiers de cessions. Enfin, comme illustré par le graphique ci-dessous, dans le Morbihan et le Finistère les cessions sont moins nombreuses mais avec des montants plus conséquents.

CESSIONS DE L'EPF BRETAGNE EN 2024 PAR TRANCHE DE MONTANT



Si la majorité des cessions est réalisée au profit des collectivités, près d'un tiers s'effectue directement au bénéfice des acteurs de la construction et de l'aménagement, et notamment aux bailleurs sociaux. Cette part est en constante augmentation.

RÉPARTITION DES CESSIONS SIGNÉES EN 2024 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)...

- Collectivités
- Bailleurs sociaux
- Aménageurs et promoteurs
- Particuliers
- Autres

ZOOM

Le réemploi au service des transitions

L'Établissement Public Foncier de Bretagne a été honoré lors des Trophées Bretons de la Transition 2024, remportant le prix dans la catégorie « Acteur public ». Cette distinction met en lumière l'engagement de l'EPF dans la déconstruction et le réemploi des matériaux de l'ancienne clinique armoricaine de radiologie à Saint-Brieuc, un projet exemplaire qui illustre parfaitement la démarche de sobriété foncière et de réduction de l'empreinte carbone.

Ce projet ne se résume pas à une simple opération technique, mais illustre la stratégie globale de l'EPF, en constante recherche de nouvelles expérimentations. En choisissant la déconstruction sélective au lieu d'une démolition classique pour la clinique de Saint-Brieuc, l'EPF a réemployé 14 tonnes de matériaux, réduisant ainsi de 594 tonnes les émissions de CO². Certains des matériaux récupérés ont été utilisés pour fournir des ressources pour la reconstruction d'infrastructures en Ukraine.

M. HERCOUËT, PRÉSIDENT DE L'EPF BRETAGNE, RECEVANT LE TROPHÉE EN COMPAGNIE DES ASSOCIATIONS ADALEA ET MURMUR.



Crédit photo : EPF Bretagne



2

**VIE
INTERNE**

Une organisation interne renforcée

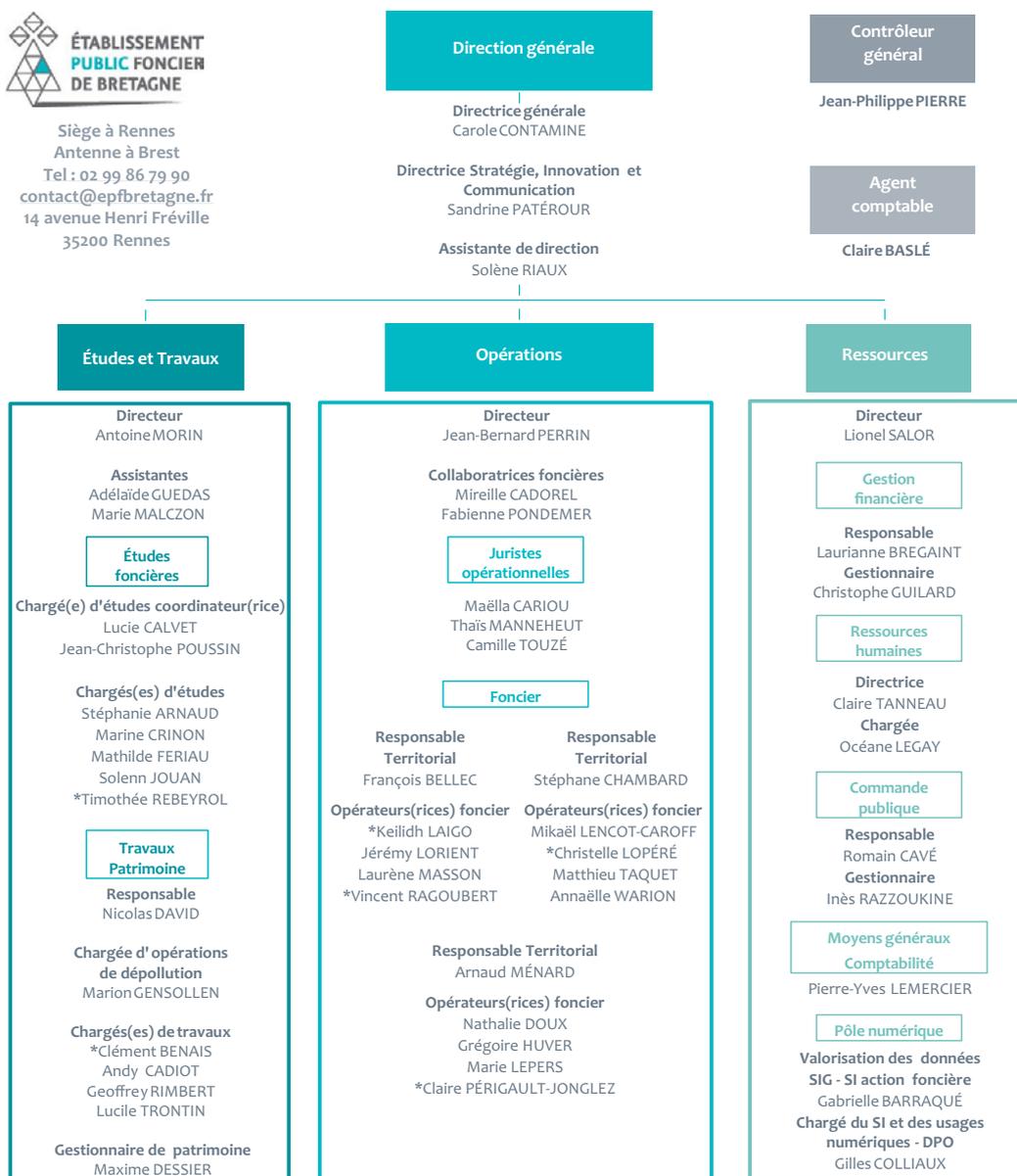
L'augmentation et la complexification constante de son activité ont conduit l'EPF Bretagne à augmenter son effectif de manière conséquente sur les dernières années.

Cette démarche vise à doter l'établissement de nouvelles compétences et à améliorer le suivi des opérations menées sur les territoires.

Ainsi, 10 collaborateurs ont rejoint l'EPF Bretagne en 2024, dont 1 chargé d'études et 2 opérateurs fonciers. Trois postes de « chargé de dépollution », de « juriste opérationnel » et de « gestionnaire de patrimoine »

ont notamment été créés pour accroître l'expertise de l'établissement. Les fonctions supports ont également été renforcées avec l'arrivée d'une Directrice des Ressources humaines.

Fort de cet accroissement, une réorganisation s'est également révélée nécessaire avec la création de postes de managers intermédiaires et le transfert de la cellule travaux de la direction des opérations à la direction des études, devenue désormais direction des études et des travaux. La direction des ressources dont l'effectif s'est également étoffé est désormais dotée d'un pôle numérique.



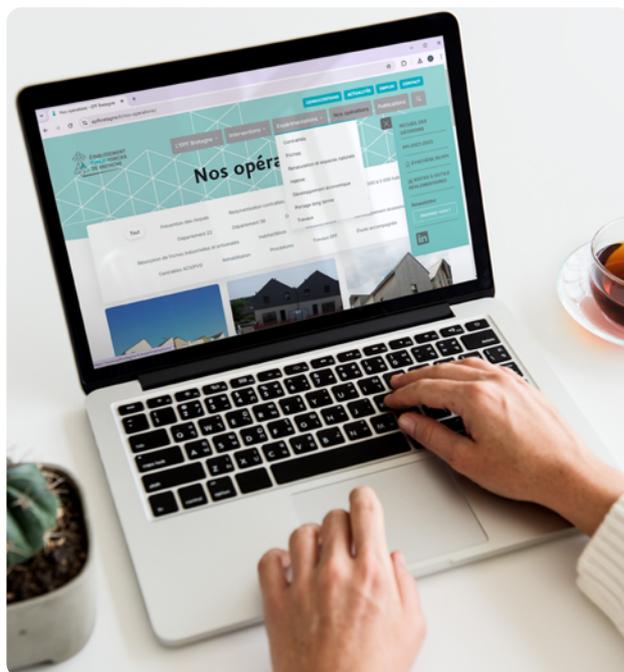
*Collaborateur basé à l'antenne de Brest

Un nouveau site internet

Le site Internet de l'EPF a été entièrement revu pour offrir une meilleure ergonomie et faciliter l'accès à l'information. La nouvelle version, mise en ligne en avril 2024, s'est enrichie tout au long de l'année.

De nouvelles rubriques ont également été ajoutées, notamment les pages "Expérimentations", qui présentent les différents domaines d'innovation de l'établissement, et "Nos opérations", qui regroupent une partie de nos réalisations. Des fiches présentent ainsi un certain nombre d'opérations réalisées par l'EPF Bretagne, en détaillant notamment les problématiques rencontrées, les actions et la plus-value apportée par l'établissement.

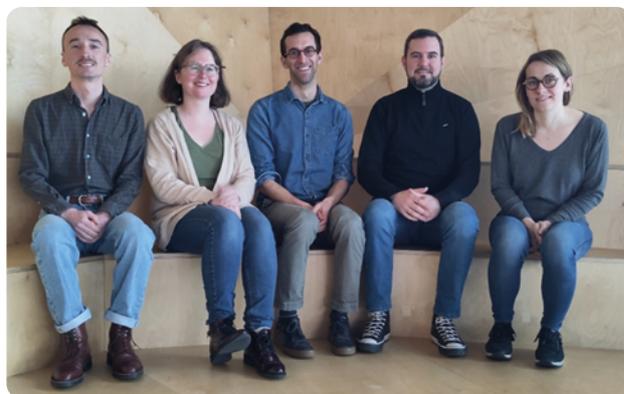
L'utilisateur y retrouvera toutes les informations dont il a besoin : objet et mode de fonctionnement de l'EPF, critères d'intervention, organisation et gouvernance, fiches pratiques des boîtes à outils méthodologiques et réglementaire. Ne pas négliger non plus la rubrique "publications" qui, outre la satisfaction de l'obligation réglementaire de publication de nos délibérations et décisions, met également en ligne les marchés publics de l'EPF et ses offres d'emploi.



L'antenne de Brest fête sa deuxième année

En décembre 2024 l'antenne brestoise de l'EPF Bretagne fêtait son 2^{ème} anniversaire. Ce sont désormais 3 opérateurs fonciers, 1 chargé d'études et 1 chargé de travaux qui mettent leur expertise au service des territoires les plus à l'ouest de la Bretagne. Cette proximité permet ainsi une meilleure connaissance des enjeux locaux et une plus grande réactivité face aux demandes des collectivités. Un deuxième chargé d'études devrait étoffer l'équipe courant 2025.

Tous soulignent l'enrichissement qu'apportent la diversité et les particularités des dossiers de l'Ouest breton, de la problématique du logement saisonnier dans les communes littorales au difficile équilibre des opérations dans les communes rurales. La montée en puissance des enjeux liés au recul du trait de côte et de la submersion marine sont également prégnants.



De gauche à droite : Vincent Ragoubert, Claire Périgault-Jonglez, Timothée Rebeyrol, Clément Benais, Keilidh Laigo. Crédit photo : EPF Bretagne

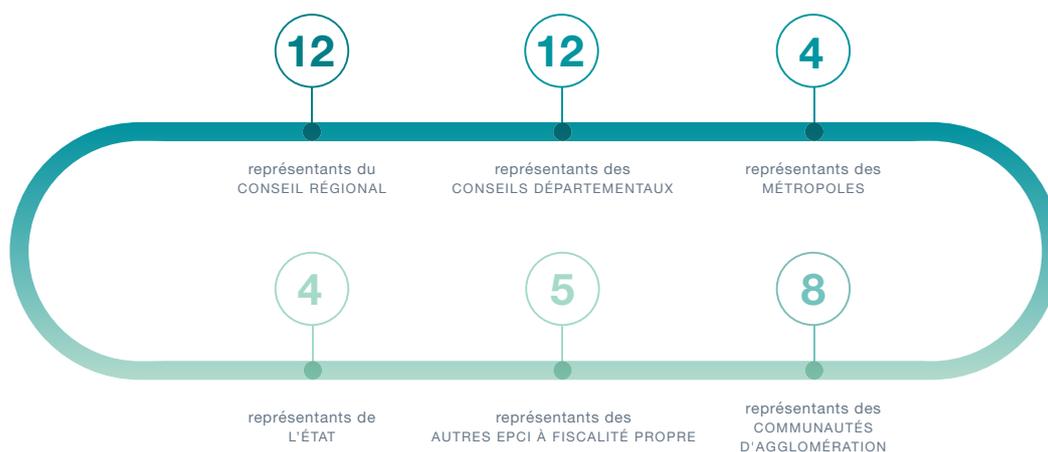
Les réunions des instances de l'EPF Bretagne

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.



Membres du Bureau de l'Établissement public foncier de Bretagne en 2024

| ORGANISME | FONCTION | TITULAIRE |
|---|----------------------------------|--------------------|
| Conseil régional | Président | Philippe HERCOUET |
| Communautés d'agglomération | 1 ^{er} Vice-Président | Pierre-Yves MAHIEU |
| Conseil Départemental du Morbihan | 2 ^{ème} Vice-Président | Nicolas JAGOUDET |
| Conseil régional | 3 ^{ème} Vice-Président | Laurence FORTIN |
| Communautés de Communes | 4 ^{ème} Vice-Président | René LE MOULLEC |
| Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine | 5 ^{ème} Vice-Président | Nicolas PERRIN |
| Conseil régional | 6 ^{ème} Vice-Présidente | Stéphane ROUDAUT |
| Brest Métropole | 7 ^{ème} Vice-Présidente | Tifenn QUIGUER |
| Conseil Départemental des Côtes-d'Armor | 8 ^{ème} Vice-Président | Damien GASPAILLARD |
| Conseil régional | 9 ^{ème} Vice-Président | Daniel CUEFF |
| Communautés d'agglomération | 10 ^{ème} Vice-Président | Vincent LE MEAUX |
| Conseil départemental du Finistère | 11 ^{ème} Vice-Président | Didier GUILLON |
| Communautés d'agglomération | 12 ^{ème} 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 2024, le Conseil d'administration s'est réuni à trois reprises, et le Bureau à cinq reprises.

BUREAU DE MARS 2024



Crédit photo : EPF Bretagne

Ouessant (29)



3

GOUVERNANCE FINANCIÈRE

Le contexte opérationnel

L'exécution budgétaire durant l'année 2024 se caractérise par un montant conséquent des recettes liées aux cessions et des niveaux d'exécution réalisés à bons niveaux pour les 3 enveloppes en dépenses (fonctionnement, personnel et investissement). Elle est à mettre en lien avec une activité de l'établissement globalement soutenue, bien que différenciée selon les segments (conventionnement, études, acquisitions, travaux et cessions) en volume ou en nombre et à mettre en lien avec :

- 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.
- La deuxième partie du mandat des équipes municipales et le durcissement du contexte financier des collectivités.
- La poursuite de l'adaptation de l'effectif avec de nombreux mouvements de personnels.

Le recours à l'emprunt prévu par le modèle économique de l'établissement en 2023 n'a pas été mobilisé en 2024, sa trésorerie lui ayant permis de réaliser l'ensemble des missions imparties. Il est indiqué qu'un budget rectificatif a été adopté par le conseil d'administration le 26 novembre 2024 par la délibération C-24-12.

Un audit comptable et financier élargi du processus "Participation de l'Etat" a été réalisé par la DRFIP afin de donner une assurance raisonnable sur l'aptitude du contrôle interne mis en oeuvre au sein de l'établissement dans le cadre de la fonction comptable partagée (services ordonnateur) à garantir la qualité des comptes produits par cette entité. Cette analyse débouche donc sur une évaluation de la qualité comptable des états financiers produits par l'entité. En synthèse l'auditeur conclut ainsi :

« L'audit comptable élargi de l'établissement public foncier de Bretagne (EPFB) amène l'auditeur à conclure à une appréciation très favorable sur le fonctionnement global de l'entité au terme de ses travaux. L'EPF de Bretagne s'est construit une forte culture du contrôle interne, matérialisée par une attention et une implication dans la confection d'outils documentaires et de suivi sur les opérations à forts enjeux. Cela lui assure rigueur et méthode dans l'exercice de ses missions. La Direction des ressources et l'Agent comptable se montrent particulièrement efficaces dans la sécurisation des processus de travail par des ruptures de tâches adaptées par des validations informatiques et des outils de suivi extra-applicatifs. Cette dynamique mérite d'être soulignée et a été renforcée en termes de traçabilité suite aux recommandations du précédent audit. »

L'exécution budgétaire



**43.47 M€
de recettes**

Avec un pourcentage d'exécution de 103 %, les encaissements 2024 sont supérieurs aux prévisions budgétaires et s'élèvent à 43.47 M€. Les recettes s'établissent à un niveau bien supérieur par rapport à la gestion précédente avec une évolution de +58 %.

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

| RECETTES EN M | Budget 2024 | Exécution 202: | % d'exécution | Exécution 2023 | Evolution 2024/2023 |
|---|----------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------|
| Recettes globalisées | 30,73 € | 38,309 € | 104 % | 25,70 € | 79,1 % |
| Subvention pour charges de service public | | | | | |
| Autres financements de l'État | 5,91 € | 5,92 € | 100,0 % | 5,91 € | 0,1 % |
| Fiscalité affectée (TSE) | 7,13 € | 7,24 € | 102,0 % | 7,24 € | 0,0 % |
| Autres financements publics | | | | | |
| Recettes propres | 23,68 € | 25,15 € | 106 % | 12,55 € | 100,4 % |
| Recettes fléchées | 5,57 € | 5,2 € | 93 % | 1,84 € | 180,2 % |
| Financements de l'État fléchés | 3,40 € | 2,81 € | 83 % | 1,48 € | 89,7 % |
| Autres financements publics fléchés | 1,26 € | 1,27 € | 101 % | 0,26 € | 385,4 % |
| Recettes propres fléchées | 0,92 € | 1,08 € | 117 % | 0,10 € | 1006,6 % |
| TOTAL DES RECETTES | 42,30 € | 43,47 € | 103 % | 27,54 € | 57,8 % |



40.65 M€ de dépenses budgétaires

On constate que les dépenses prévisionnelles ont été exécutées à hauteur de 97.8 % en Autorisations d'Engagement (AE) et 97.2 % en Crédits de Paiement (CP). L'activité opérationnelle représente de l'ordre de 90 % de l'ensemble des dépenses en AE comme en CP. Cette proportion reste stable par rapport à l'année dernière.

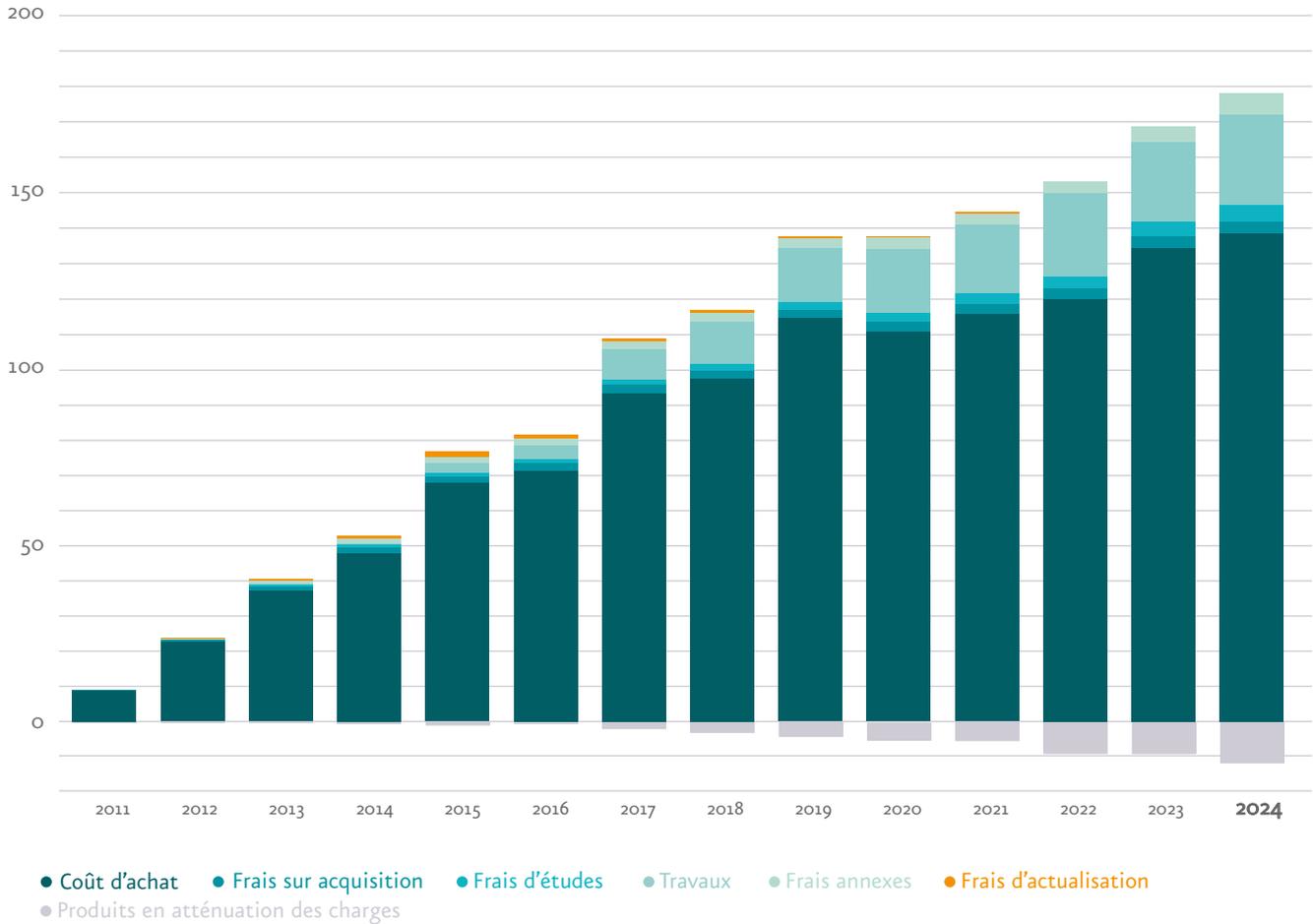
| DÉPENSES EN M | G K | | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------------|
| | Budget 2024 | Réalisé 2024 | % d'exécution | Réalisé 2023 | Evolution 2024/2023 |
| Personnel | 3,790 € | 3,532 € | 93,2 % | 2,92 € | 20,8 % |
| Fonctionnement | 48,12 € | 47,23 € | 98,1 % | 35,50 € | 33 % |
| Dont fonctionnement courant (indicatif) | 0,61 € | 0,52 € | 86,0 % | 0,51 € | 3,4 % |
| Dont activité opérationnelle (indicatif) | 47,51 € | 46,70 € | 98,3 % | 35,89 € | 30,1 % |
| Investissement | 0,20 € | 0,19 € | 92 % | 1 € | - 81,1 € |
| TOTAL DES RECETTES | 52,12 € | 50,95 € | 97,8 % | 39,42 € | 29,2 % |

| DÉPENSES EN M | I V | | | | |
|--|----------------|-----------------|---------------|----------------|---------------------|
| | Budget 2024 | Réalisé 2024 | % d'exécution | Réalisé 2023 | Evolution 2024/2023 |
| Personnel | 3,790 € | 3,532 € | 93,2 % | 2,92 € | 20,8 % |
| Fonctionnement | 37,90 € | 36,975 € | 97,6 % | 33,64 € | 10 % |
| Dont fonctionnement courant (indicatif) | 0,787 € | 0,70 € | 89 % | 0,68 € | 3,3 % |
| Dont activité opérationnelle (indicatif) | 37,109 € | 36,27€ | 97,8 % | 32,96 € | 10,1 % |
| Investissement | 0,15 € | 0,14 € | 93,8 % | 0,16 € | - 8,7 % |
| TOTAL DES RECETTES | 41,84 € | 40,65 € | 97,2 % | 36,72 € | 10,7 % |

Au sein des dépenses opérationnelles, 84 % 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 foncier

Fin 2024, le stock brut s'élève à 168.87 M€ contre 161.36 M€ en 2023.
Le graphique ci-dessous présente l'évolution et la composition du stock depuis 2010.



Au 31 décembre 2024, ces stocks couvrent 491 opérations.
Les opérations en faveur du logement représentent 90 % du stock en nombre et 91 % en montant.

Décarbonation et mobilité douce

En 2024, saisissant la nécessité de remplacer des véhicules, l'établissement a poursuivi le verdissement de son parc de véhicules avec la commande de deux véhicules électriques supplémentaires.



Pontivy (56)



4

CAHIER DES OPÉRATIONS

OUESSANT (29)

Développer et pérenniser les logements pour actifs sur les îles

À l'instar des autres îles bretonnes, Ouessant est confrontée à un fort déficit de logements pour accueillir des habitants à l'année. Cette tendance s'explique principalement par la rareté et le coût élevé du foncier, ainsi que la part importante de résidences secondaires.

Pour améliorer cette situation, la commune de Lampaul a sollicité l'EPF Bretagne pour acquérir un ensemble de parcelles en centre-bourg, d'une surface totale de 2 580 m², représentant une des dernières opportunités foncières de l'île. Après démolition d'une maison en état de friche, une opération de 6 logements, dont deux logements locatifs sociaux, pourrait voir le jour. À l'issue du portage par l'EPF Bretagne, la signature d'un bail emphytéotique entre le futur opérateur et la commune permettra à cette dernière de conserver la maîtrise du foncier dans la durée.



Crédit photo : EPF Bretagne

PLEUMELEUC (35)

Densifier pour augmenter les capacités d'accueil d'un territoire

La commune de Pleumeleuc, située à une trentaine de minutes à l'ouest de Rennes, est une commune attractive accueillant régulièrement de nouveaux habitants. En 2023, elle a mené un plan de référence destiné à identifier des gisements fonciers propres à accueillir la construction de nouveaux logements. Cette démarche l'a ainsi amenée à solliciter l'EPF pour acquérir un ensemble de trois parcelles (782 m²) accueillant aujourd'hui un bâtiment unique divisé en deux habitations. La convention opérationnelle, approuvée par le bureau de l'EPF Bretagne du 12 mars 2024, prévoit l'acquisition du bien ainsi que sa déconstruction.

Un collectif d'une dizaine de logements, dont au moins 50 % de logements sociaux, devrait voir le jour sur ce site.



Crédit photo : EPF Bretagne

BÉGARD (22)

S'insérer dans un dispositif multipartenarial et réunir les ingénieries

La Commune de Bégard, labellisée « Petite Ville de Demain », est signataire, avec Guingamp Paimpol Agglomération, d'une convention « Opération de Revitalisation du Territoire ».

Ce dispositif mis en place par l'Etat lui a permis de bénéficier d'un accompagnement pour définir et mettre en œuvre un ensemble d'actions à mener sur son territoire. Parmi elles, figurent la maîtrise et la requalification d'un site remarquable de plus de 13 000 m², en plein cœur de Bégard, mis en vente par une congrégation religieuse. Après réhabilitation, les quatre bâtiments pourraient accueillir la nouvelle mairie, le centre de la culture bretonne, des logements privés et des logements sociaux.

Une convention opérationnelle a été signée en 2023, d'une durée de 10 ans pour permettre la mise en œuvre de cette opération complexe. Ce projet multithématique associe un grand nombre de partenaires. Ainsi, au-delà de la ville et de l'agglomération, le projet bénéficie également du Fonds Vert, ainsi que d'une subvention du Conseil régional au titre du dispositif « Bien vivre partout en Bretagne ».

Depuis 2023 l'EPF Bretagne s'y implique à plusieurs titres :

- Participation au comité de suivi,
- Assistance aux collectivités pour la rédaction des documents nécessaires au lancement d'une étude pré-opérationnelle de requalification du site de la Congrégation des Soeurs,
- En juin 2024, acquisition de l'ensemble du site, étape-clé pour la réussite de ce projet structurant pour le territoire.

Le Bureau d'études Ville Ouverte (93) coordonne l'étude pluri-disciplinaire, lancée en octobre 2024 et qui devrait se poursuivre jusqu'à début 2026, pour un coût d'environ 175.000 € HT (hors tranches optionnelles éventuelles) représentatif de l'ampleur de l'étude. Elle comporte un diagnostic du site et de son insertion dans l'environnement, la programmation de chacun des futurs pôles du projet, et une proposition de plan d'aménagement global assorti de prescriptions. A toutes les étapes de l'étude, différents ateliers sont organisés sur site avec le public, les élus et les partenaires, pour préciser les besoins en vue de la programmation future.



Crédit photo : EPF Bretagne

PLANCOËT (22)

Dépasser les contraintes pour concevoir l'écoquartier de demain

Plancoët, située dans les Côtes d'Armor, a été labellisée « Petite Ville de Demain ». Dans ce cadre, elle a réalisé en 2023 une étude urbaine globale à l'échelle de son centre-ville. Cette démarche a permis d'élaborer un plan guide ainsi que plusieurs fiches actions sur les secteurs d'intervention jugés prioritaires.

Parmi ces sites figure une friche artisanale de plus de 3 ha située à l'entrée de la ville. De par son emplacement stratégique, sa requalification représente un enjeu essentiel. Le site comporte cependant un certain nombre de contraintes à prendre en considération : topographie complexe, risque d'inondation, possible pollution du sol, présence d'espèces protégées, proximité de la voie ferrée. Ce contexte a conduit la commune à lancer fin 2023 une

étude complémentaire accompagnée par l'EPF Bretagne et le CEREMA, pour définir les modalités d'aménagement d'un futur écoquartier d'une centaine de logements et de commerces.

Après un diagnostic plus précis du site, des scénarii d'aménagement ont été proposés en 2024. L'EPF Bretagne a accompagné la commune en contribuant à l'estimation de la pollution, en participant aux différents comités de suivi et en validant l'attribution d'une subvention. En parallèle, il a acquis la friche, et obtenu une subvention de l'ADEME pour la dépollution du site. L'opération bénéficie par ailleurs de l'accompagnement du Fonds Vert. L'étude devrait être finalisée début 2025, permettant à l'EPF Bretagne de démarrer les travaux de démolition.

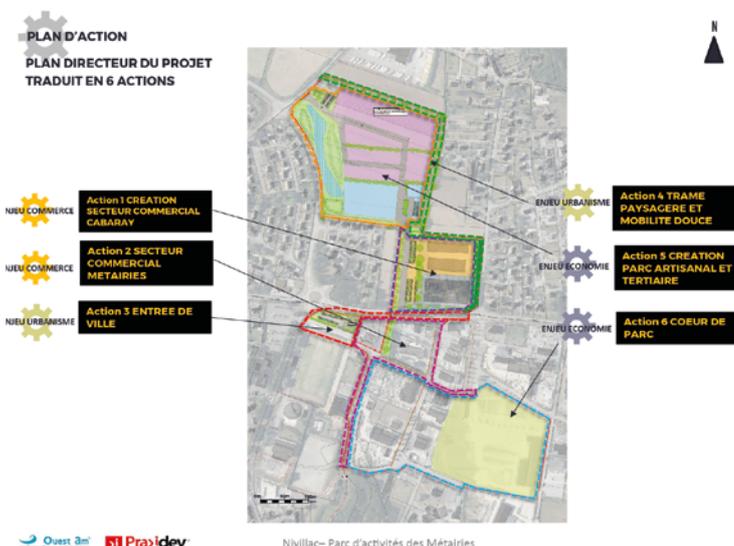


NIVILLAC (56)

Etude « requalification du Parc d'Activité des Métairies »

En 2023, l'EPF a été sollicité par la commune de Nivillac pour un accompagnement sur une étude stratégique pour la restructuration du Parc d'Activité des Métairies.

Tout au long de l'année 2024, l'EPF a accompagné la commune et les prestataires retenus pour l'étude, Ouest Aménagement et Praxidev, dans la définition des enjeux et grandes orientations. Le Parc d'Activité des Métairies constitue un secteur foncier stratégique en pleine mutation, mêlant des enjeux d'urbanisme, commerciaux et économiques. L'étude a permis d'identifier 6 actions pour la requalification des secteurs existants, la création de nouveaux secteurs stratégiques et une meilleure insertion dans l'environnement urbain par la requalification de ses entrées et la création d'une trame paysagère.



PLOUHARNEL (56)

Préemption d'une ancienne brocante pour un projet 100% social

En 2024, la commune de Plouharnel a reçu deux Déclarations d'Intention d'Aliéner portant sur deux parcelles dans le secteur de la gare pour un total de 1387 m². L'ensemble accueille un bâti en pierre datant de 1910 (254 m² de surface plancher), anciennement à usage de brocante, ainsi qu'une parcelle non-bâtie attenante.

La commune a sollicité l'EPF pour préempter l'ensemble immobilier, souhaitant renforcer son offre de logements avec une opération 100 % sociale en renouvellement urbain. L'acquisition de ce bien a été réalisée en juillet 2024.

Avec l'appui de l'EPCI, la commune a réalisé une étude capacitaire ayant permis de définir une programmation sociale (PLUS-PLAI-BRS) avec 7 logements en réhabilitation du bâti existant et 2 maisons de ville sur le terrain nu attenant.



Crédit photo : EPF Bretagne

AURAY (56)

Adapter l'offre de logements aux besoins spécifiques du territoire

L'EPF Bretagne a été sollicité fin 2023 par la communauté de communes d'Auray Quiberon Terre Atlantique afin d'acquérir l'ancien hôtel des Voyageurs situé à proximité immédiate de la gare d'Auray. L'EPF a acquis l'ensemble immobilier en juillet 2024.

Après la réalisation des travaux de curage et de désamiantage, dont la maîtrise d'ouvrage sera assurée par l'EPF courant 2025, le bien sera revendu au bailleur social « Les Ajoncs » qui assurera les travaux de réhabilitation du bâti en foyer jeunes travailleurs (FJT). Les chambres de l'ancien hôtel seront transformées en 27 logements (16 PLAI-A et 11 PLAI) avec des espaces communs en rez-de-chaussée dans le but de répondre au besoin d'accueil temporaire des jeunes actifs, et particulièrement des saisonniers, indispensables à la vie économique de cette commune touristique.



Crédit photo : EPF Bretagne

LE FOLGOËT (29)

Favoriser la réhabilitation du patrimoine

Le Folgoët est une commune patrimoniale du Finistère, disposant notamment sur son territoire d'une basilique gothique classée contribuant à son attractivité touristique. A proximité immédiate de ce monument se trouve une ancienne école privée dont les bâtiments du 18^{ème} siècle, se dégradent depuis plusieurs années.

La commune a fait appel à l'EPF Bretagne pour l'accompagner dans la définition d'un projet permettant à la fois de réhabiliter ce patrimoine remarquable, tout en lui donnant une nouvelle destination.

Après plusieurs années nécessaires à la réalisation d'une étude de faisabilité, l'EPF Bretagne a acquis le site fin 2024.

Le bâtiment principal accueillera ainsi des locaux d'activités en rez-de-chaussée et de petits logements à l'étage. Le jardin sera accessible au public.

À l'issue du portage, l'opération devrait bénéficier des dispositifs de minoration mis en place par l'EPF Bretagne, facilitant ainsi sa concrétisation.



Crédit photo : EPF Bretagne

DAOULAS (29)

Assister dans la maîtrise des biens sans maître

La commune de Daoulas était confrontée à l'existence, au coeur de son territoire, d'une maison délabrée dont l'absence d'entretien générait un risque en matière de sécurité publique.

Devant le refus du propriétaire de réaliser les travaux nécessaires, la collectivité a sollicité l'EPF Bretagne en 2018 pour l'accompagner dans la mise en oeuvre d'une procédure de « Parcelle en Etat d'Abandon Manifeste ». Ce dispositif permet ainsi à une collectivité de mettre en demeure un propriétaire d'entretenir son bien et, en cas d'inaction, de mener une procédure d'expropriation simplifiée. Cette dernière a été prononcée au bénéfice de l'EPF Bretagne en 2020. Suite à cette procédure, l'EPF est donc devenu propriétaire du bien. Entre 2020 et 2024, plusieurs recours juridiques ont été intentés.

L'établissement a mené l'ensemble des démarches juridiques qui ont permis d'aboutir au rejet, par les différentes juridictions saisies, de l'ensemble de ces recours.

Grâce à la maîtrise de cette parcelle aujourd'hui déconstruite, la commune envisage de réaliser à l'échelle de l'îlot une opération de 10 logements et une maison médicale.



Crédit photo : EPF Bretagne

SAINT-PIERRE-QUIBERON (56)

Favoriser le logement pérenne et abordable

Saint-Pierre-Quiberon est une commune littorale soumise à une forte tension foncière et immobilière et comportant une part très conséquente de résidences secondaires. Le niveau élevé des prix pratiqués représente un frein pour l'installation de jeunes ménages et des travailleurs. Cette problématique, partagée par les communes voisines, a conduit « Auray Quiberon Terre Atlantique » à mettre en place des aides pour soutenir les opérations comprenant une part conséquente de logements pérennes et abordables.

En 2024, la communauté de communes Auray Quiberon Terre Atlantique a ainsi signé une convention opérationnelle avec l'EPF Bretagne, portant sur une maison située sur une parcelle de 2 743 m². L'habitation, préemptée par l'établissement, sera démolie pour y mener une opération de logements. 17 logements abordables pourraient voir le jour dont 9 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI et 8 en « Bail Réel Solidaire ». Ce dernier dispositif permettra à l'Office Foncier Solidaire de rester propriétaire du foncier et de s'assurer de la destination des logements en tant que résidences principales.



Crédit photo : EPF Bretagne

GAHARD (35)

Acquisition du foncier d'une ancienne ferme de centre-bourg pour une opération mixte

À la suite d'une étude d'identification des gisements fonciers par la Communauté de Communes Val d'Ille Aubigné, la commune de Gahard a sollicité l'EPF pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain. Le périmètre comprend le foncier d'une ancienne ferme de bourg, dont une partie avec des bâtiments agricoles (hangars de stockage, étable et poulailler).

La collectivité a conventionné en 2023 avec l'EPF pour la réalisation d'une opération de renouvellement urbain. Elle bénéficie du soutien du dispositif Village d'Avenir et a obtenu un appui du Fonds Vert en 2024.

Parallèlement à la démolition des anciens bâtiments agricoles par l'EPF, Neotoa travaille sur un projet 100 % social d'environ 18 logements. Malgré le caractère très central, la création de cellules commerciales en rez-de-chaussée n'a pas été retenue, la commune préférant favoriser la réouverture des commerces vacants à proximité. Les parcelles communales mitoyennes au site offriront un espace vert avec des arbres remarquables, un

bassin de rétention des eaux de pluie et un chemin creux. Mi-2024, l'EPF a acquis les parcelles en réalisant une division foncière autour de la partie habitation de l'ancienne ferme qui est conservée par le propriétaire. L'EPF projette d'y réaliser les travaux de proto-aménagement courant 2026, dont la démolition du hangar agricole pour la réalisation du futur projet d'aménagement.



Crédit photo : EPF Bretagne

SAINT-BRIEUC (22)

Lutter contre l'habitat collectif dégradé

Qu'il se présente sous la forme de mono ou de copropriété, le logement collectif fortement dégradé soulève des problématiques spécifiques : propriétaires occupants ou bailleurs, locataires ou propriétaires en situation de grande précarité, gestion des relogements, capacités financières disparates des copropriétaires, absence d'accord sur la nature ou le calendrier des travaux, nécessité d'un diagnostic et d'une action d'ensemble...

Dans le cadre d'une expérimentation, l'EPF a signé en 2022 avec la ville de Saint-Brieuc et Saint-Brieuc Armor Agglomération une convention opérationnelle visant à assurer le portage de certains lots de copropriété, ou l'acquisition de monopropriétés intégrés à une opération de restauration immobilière (ORI). Le but est de résorber l'habitat insalubre et également de vérifier les modalités d'action de l'EPF dans le cadre de ces dispositifs. L'année 2024 a été particulièrement riche en acquisitions puisque l'EPF, suite à des négociations amiables et à des préemptions, a pu acquérir 18 lots de copropriété répartis sur deux sites différents. Ils représentent 8 appartements, un garage et des dépendances. 2 biens ont également fait l'objet de saisines du Juge en fixation du prix. Le reste des lots devrait faire l'objet d'une expropriation par la collectivité.

L'année 2025 ou 2026 verra le dépôt des demandes de subventions ANAH et permettra de poursuivre l'expérience.



Crédit photo : EPF Bretagne

MALANSAC (56)

Renaturer une ancienne friche industrielle

La commune de Malansac s'interroge depuis plusieurs années sur le devenir d'une friche agroalimentaire de plus de 4 ha, localisée à 500 mètres de son centre bourg, et inoccupée depuis 20 ans. Après avoir étudié plusieurs hypothèses, elle a choisi de renaturer le site, afin de lui redonner son caractère naturel et bocager.

Cette opération nécessitait d'acquérir le site à un prix tenant compte de l'importance des travaux de déconstruction et de dépollution à y mener. En mars 2024, l'EPF Bretagne a finalisé la négociation avec le mandataire judiciaire du site et une acquisition à l'euro symbolique a été réalisée.

Les travaux de démolition ont démarré en septembre 2024 et seront suivis, en 2025, des travaux de dépollution. Le site, ouvert au public sur sa partie Ouest, permettra

de créer un parc naturel urbain. L'obtention par l'EPF Bretagne de deux subventions (ADEME et Fonds Friche) pour les études préalables et la réalisation des travaux de réhabilitation de ce foncier ont été déterminants pour la mise en oeuvre de l'opération.



Crédit photo : EPF Bretagne

LA NOË BLANCHE (35)

Favoriser la mixité fonctionnelle pour redynamiser la centralité

Soucieuse de redynamiser son centre bourg, la commune rurale de La Noë Blanche a sollicité l'EPF en 2019 pour acquérir un îlot composé d'une ancienne boucherie et de ses annexes.

Après avoir acquis le bien, l'EPF a mené les travaux de curage de la façade ainsi que la démolition des annexes. Des travaux de réhabilitation et de surélévation du bien ont ensuite été réalisés par la commune. Sur l'ensemble des

deux parcelles représentant une surface de seulement 298 m², ce sont ainsi un salon de coiffure, une agence immobilière et deux logements qui ont été créés en réhabilitation, ainsi que deux autres logements sociaux communaux en densification.

L'opération, contribuant à l'attractivité du centre bourg de la commune par la création conjointe de logements et de commerces, a été inaugurée en juin 2024.



Crédit photo : EPF Bretagne

YFFINIAC (22)

Développer l'offre en logements locatifs sociaux

La commune d'Yffiniac, dans les Côtes d'Armor, souhaitait étoffer son parc de logements sociaux, en vue notamment d'accueillir de nouveaux habitants.

Elle a conventionné en 2017 avec l'Etablissement public foncier de Bretagne pour acquérir un ancien garage automobile et son logement, en plein centre-ville.

L'établissement a acquis le bien en 2019 et mené les travaux de déconstruction des bâtiments et de réhabilitation des sols.

En 2024, le terrain a été revendu à l'opérateur sélectionné par la commune pour la réalisation de cette opération qui comprendra 17 logements locatifs sociaux, répartis en deux bâtiments.



Crédit photo : EPF Bretagne

PLOUBEZRE (22)

Réhabiliter un bien vacant en logements et commerce de centralité

L'EPF Bretagne a été sollicité en 2021 pour acquérir un ensemble immobilier vacant en plein coeur du centre-bourg de Ploubezre. Ce site comprenait les locaux d'un ancien restaurant au rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables. L'objectif de la commune est de permettre la réouverture d'un restaurant et la création de logements au sein de sa centralité. Le bien a été acheté en démembrement de propriété, l'EPF acquérant la nue-propriété et la commune l'usufruit (pour l'euro symbolique). L'EPF a mené entre 2021 et 2023 des travaux complexes alliant la démolition d'un bâtiment mitoyen et le curage-désamiantage intérieur d'une autre partie du bien. La commune, a ensuite mené en 2024 les travaux de réhabilitation et de remise aux normes du bien.

Un nouveau restaurant a ouvert ses portes en 2024 et 3 logements, dont 2 logements sociaux ont été créés. Cette opération contribue à réduire le déficit de la commune en logements sociaux ainsi qu'à la revitalisation de sa centralité.



Crédit photo : EPF Bretagne

SURZUR (56)

Cession d'un foncier déconstruit et dépollué

En 2021, la commune de Surzur a sollicité l'EPF suite à la réception d'une DIA concernant la vente d'un garage automobile et d'une ancienne station-service. La commune disposait déjà de la maîtrise, via un portage foncier de l'EPCI, de l'ancienne maison de l'exploitant attenante au garage. L'EPCI (Golfe du Morbihan Vannes Agglomération) a concomitamment fait l'acquisition d'une maison d'habitation jouxtant cet ensemble immobilier. L'assiette globale représentant une surface de 2 156 m² permettant de réaliser une opération de renouvellement urbain.

En 2022, des travaux de proto-aménagement ont été réalisés sur ce secteur, dans le cadre d'un groupement de commande associant l'EPCI, la commune et l'EPF. Ils ont permis la déconstruction du garage et des deux maisons d'habitation. Des travaux de réhabilitation des sols ont ensuite été menés courant 2023 sous maîtrise d'ouvrage EPF pour rendre l'usage de la parcelle compatible avec le futur aménagement.

L'EPF a cédé le foncier lui appartenant à la commune en 2024. Le bailleur social Morbihan Habitat y réalisera un programme mixte comprenant 20 logements collectifs (dont 6 PLUS-PLAI), 4 cellules commerciales et une salle

communale, pour une surface de plancher de 1825 m². Dans le cadre des travaux réalisés par l'EPF, la commune a bénéficié d'une minoration du prix de revient à hauteur de 108 290,35 €.



Crédit photo : EPF Bretagne

BRIEC

Une opération en deux temps

La commune de Briec a sollicité l'EPF dès 2014 pour envisager la transformation de l'ancien collège privé Saint Pierre, qui avait fait le choix de quitter ses locaux pour assurer sa mise aux normes. Les bâtiments présentaient en effet des signes de vétusté avancés. Ce site disposant d'une situation privilégiée au centre de la commune, à proximité directe des équipements, commerces et services et jouxtant un foncier communal, la commune a souhaité maîtriser cette emprise par l'intermédiaire de l'EPF Bretagne pour développer un large programme de mixité générationnelle associant logements pour personnes âgées (type béguinage), logements libres et services.

L'EPF a d'abord accompagné la commune dans les études de programmation, réalisées par le BE EOL, et un diagnostic du site qui présentait quelques pollutions. L'EPF a ensuite acquis et démolit le site.

Une première cession à l'opérateur Aiguillon en 2021 a permis la réalisation de trois immeubles collectifs comprenant 40 logements neufs, dont 15 logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.

Le reste du site a fait l'objet d'une mise en compatibilité des sols réalisée par l'EPF en 2023-2024 pour permettre la cession, fin 2024, à l'opérateur "Les Foyers" qui réalise un immeuble collectif de 43 logements locatifs H.L.M et 10 logements en accession libre à la propriété.



Crédit photo : EPF 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