



## CRÉATION D'UNE SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE pour PORTAGE FONCIER DE LONG TERME

### Participation au capital, adoption des statuts et du pacte d'associés, présidence, co-direction générale

#### Délibération n° C-25-30

##### Le Conseil d'Administration, réuni le 25 novembre 2025

**Vu** les articles L 321-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment l'article L 321-3 qui indique que les établissements publics fonciers de l'Etat sont habilités à créer des filiales et à acquérir ou céder des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions,

**Vu** les articles R 321-1 et suivants du code de l'urbanisme, et notamment l'article R 321-19 III qui dispose que « *les délibérations du conseil d'administration des établissements publics mentionnés au premier alinéa de l'article R. 321-1 relatives à la création de filiales et aux acquisitions de participations prévues aux articles L. 321-3 et L. 321-17 du code de l'urbanisme ne sont exécutoires qu'après approbation par arrêté du préfet compétent* »,

**Vu** le décret n°2009-636 du 8 juin 2009 modifié portant création de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et notamment ses articles 5 et 11,

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

**Vu** le règlement intérieur l'établissement public foncier de Bretagne modifié pour la dernière fois par délibération du conseil d'administration n°C-25-11 du 1<sup>er</sup> juillet 2025,

**Vu** la convention de partenariat signée le 7 mars 2024 entre l'EPF Bretagne, la Région Bretagne et Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des Territoires) visant à mener une étude d'opportunité et de faisabilité concernant la création d'une structure de portage foncier de long terme (20-30 ans voire plus) d'échelle régionale,

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en date du 4 mars 2025 approuvant le principe de la création d'une structure de portage foncier de long terme d'échelle régionale, la participation de principe de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au capital de ladite structure, et donnant mandat à la Directrice Générale pour poursuivre la réflexion sur la forme sociétaire, les actionnaires et la capitalisation,

**Vu** la délibération du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025 approuvant le principe d'une participation de l'EPF Bretagne à une Société par Actions Simplifiée, avec la SEMBreizh et la Banque des Territoires (Caisse des Dépôts et Consignations), pour un montant de 10 M€ et donnant mandat à la Directrice Générale pour finaliser les statuts et le pacte d'associés,

**Vu** le rapport présenté par la Directrice Générale,

**Vu** les projets de statuts et de pacte d'associés de la future Société par Actions Simplifiée dénommée « Bretagne Foncier »,

**Considérant** que l'adoption de la loi Climat et Résilience, la mise en compatibilité du SRADDET Bretagne en résultant, la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) amènent à considérer le renouvellement urbain et la reconstruction de la ville sur elle-même comme les moyens quasi exclusifs de développer du foncier à destination de l'habitat et du développement économique à l'horizon 2050,

**Considérant** que l'étude menée par la Région Bretagne, la Banque des territoires et l'EPF Bretagne conclut à la possibilité d'une structure de portage foncier :

- ayant pour objet d'anticiper l'avenir en prévoyant le foncier habitat et développement économique d'après-demain, notamment en renouvellement urbain
- permettant de préserver ce foncier de la spéculation et de diminuer le coût du renouvellement urbain pour les collectivités locales
- pouvant faire sans l'impôt, en fonctionnant grâce aux revenus dégagés par l'exploitation de ses actifs
- capable à terme d'appliquer une péréquation financière entre les opérations à l'échelle de la région,

**Considérant** que ladite structure prendra la forme d'une Société par Actions Simplifiée (SAS) dont la présidence sera assurée par l'EPF Bretagne au moins les 5 premières années, qu'elle n'aura pas de salariés et utilisera les compétences des salariés de l'EPF Bretagne et de la SEMBreizh, chacun de ces organismes assumant la responsabilité d'une co-direction générale au périmètre déterminé :

- à l'EPF la charge de recueillir les sollicitations et d'instruire le dossier jusqu'à la phase d'engagement et l'acquisition, de réaliser les études et travaux concernant la pollution des sols et les potentielles démolitions puis, en cours ou en fin de portage, de mener les démarches de cession de droits réels (baux à long terme) ou d'actifs éventuelles,
- à la SEMBreizh la charge de mener les études bâtementaires, les travaux de cloisonnement, mise aux normes et réhabilitation du bien, puis de gérer les actifs le temps du portage (entretien, mises en location, libérations...) et également de déterminer une valorisation en fin de portage, voire de procéder à certains aménagements pour optimiser cette valorisation,

**Considérant** que les démarches menées pour l'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention 2026 2030 approuvé ce jour, ont également démontré l'attente des territoires pour une structure de ce type, complémentaire de l'action des trois membres fondateurs,

**Considérant** l'intérêt pour l'EPF de participer à la création, au fonctionnement et au capital de cette Société qui concourt à la réalisation de ses missions de portage foncier et de lutte contre l'étalement urbain, par une prise de participation au capital à hauteur de 10 000 000 € (DIX MILLIONS D'EUROS) et son implication dans les instances dirigeantes (présidence, co-direction générale, comité stratégique, comité technique),

### **Après en avoir délibéré,**

---

**Approuve** la participation de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne à la création et au fonctionnement d'une Société par Actions Simplifiée (SAS) dénommée « Bretagne Foncier »,

**Approuve** la participation de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne au capital de ladite Société à hauteur de 10 000 000 € (DIX MILLIONS D'EUROS) ;

**Autorise** la Directrice Générale à libérer, le moment venu, le montant de la participation prévue au capital de la Société ;

**Approuve** les projets de statuts et de pacte d'associés ;

**Accepte** que l'EPF Bretagne assume la présidence de ladite Société au moins les cinq premières années,

**Acte** la représentation de l'EPF aux différents organes sociaux de Bretagne Foncier (notamment présidence, comité stratégique et assemblée générale) par la Directrice Générale,

**Autorise** la Directrice Générale à désigner tout autre salarié ou administrateur de l'EPF Bretagne pour représenter l'établissement dans ces mêmes organes sociaux,

**Autorise** la Directrice Générale à nommer le représentant de l'EPF au comité technique et à la co-direction générale,

**Autorise** la directrice générale à prendre toutes dispositions permettant l'exécution de la présente délibération, notamment et sans que cette liste soit exhaustive :

- à solliciter du Préfet compétent un arrêté d'approbation,
- à établir le montant des frais exposés par l'EPF Bretagne pour le montage de la Société et l'instruction des dossiers avant sa création effective, de façon à en obtenir le remboursement par Bretagne Foncier,
- à continuer les discussions sur le ou les modèles de conventions permettant à l'EPF d'agir pour la Société et les montants de remboursement afférents,

**DIT** que la Directrice Générale rendra compte annuellement au Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne du fonctionnement et des projets approuvés par ladite société.

Nombres de votants : 28  
Nombre de voix POUR : 28  
Nombre de voix CONTRE : 0  
Nombre d'abstentions : 0  
1 élue ne prend pas part au vote.

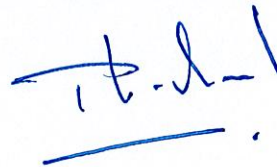
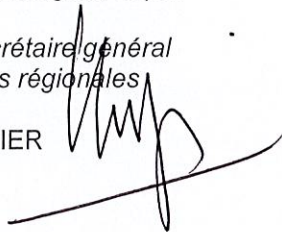
Le Président du conseil  
d'administration

M. Philippe HERCOUET

Approuvé par le Préfet de Région **28 NOV. 2025**  
Le Préfet de Région

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

Ludovic MAGNIER



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

