



# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

de l'EPF Bretagne

2026 - 2030

[WWW.EPFBRETAGNE.FR](http://WWW.EPFBRETAGNE.FR)



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE



Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2026-2030, véritable feuille de route de l'EPF Bretagne pour les 5 années à venir, a été approuvé par le Conseil d'administration du 25 novembre 2025.

Ce document stratégique définit les enjeux, critères et modalités d'intervention de l'établissement, dans le cadre de ses missions de portage foncier et d'accompagnement des territoires bretons.

Il s'inscrit pleinement dans la continuité de l'action menée depuis plus de 15 ans, tout en s'adaptant aux nouvelles attentes des collectivités.

Dans un contexte économique et réglementaire de plus en plus complexe, ces dernières sont aujourd'hui confrontées à des défis multiples et parfois contradictoires :

- **Promouvoir** un développement harmonieux et économe en ressource foncière ;
- **Développer** et diversifier une offre de logements sociaux et abordables ;
- **Faciliter** l'implantation des entreprises, des commerces et la création d'emplois ;
- **Protéger** la biodiversité et favoriser la nature en ville ;
- **Anticiper** les risques liés aux changements climatiques.

Face à cette situation, l'EPF Bretagne souhaite demeurer aux côtés de chaque commune, tout en ciblant les opérations et les territoires sur lesquels les besoins sont réels et sa plus-value importante.

Ce souci de différenciation se traduira notamment par l'octroi d'une ingénierie renforcée pour les territoires les moins dotés ou la création d'une minoration foncière augmentée pour les opérations produisant un nombre important de logements sociaux. Sur les territoires les plus tendus, le critère de mixité sociale sera également renforcé afin de répondre aux besoins accrus de production de logements à prix maîtrisés sur ces communes très attractives.

De nouveaux outils et diagnostics seront également testés ou mis en place afin de mieux sécuriser les opérations, notamment celles visant à la réhabilitation de biens, ou celles nécessitant des réserves foncières de long terme.

L'EPF Bretagne souhaite enfin être vigilant à la pérennisation des effets de l'action publique à laquelle il participe ainsi qu'à la maîtrise des prix dans le temps des logements et bâtiments d'activités dans les opérations qu'il accompagne.

Toutes ces évolutions sont le fruit des échanges menés depuis plus d'un an avec les collectivités et un grand nombre de partenaires de la construction et de l'aménagement.

L'EPF Bretagne entend ainsi inscrire son action au sein de cette chaîne d'acteurs pour contribuer, dans le cadre de son champ d'intervention, à promouvoir un développement harmonieux et équilibré des territoires bretons.



Le Président  
de l'EPF Bretagne,  
**M. Philippe HERCOUËT**



La Directrice Générale  
de l'EPF Bretagne,  
**M<sup>me</sup> Carole CONTAMINE**

# Rappel des missions essentielles de l'EPF Bretagne

L'établissement public foncier de Bretagne est l'un des 12 établissements publics fonciers d'État existant en France. Il facilite la mise en œuvre d'opérations en renouvellement urbain pour le compte des collectivités publiques en acquérant les emprises foncières nécessaires.

L'EPF mobilise son ingénierie technique, juridique, et financière au service de tous les territoires bretons. Son action est prioritairement tournée vers la lutte contre l'étalement urbain, la production

de logements, notamment sociaux et à prix abordables, mais aussi la redynamisation des centralités, la restructuration d'espaces d'activités économiques, la prévention des risques et l'adaptation au changement climatique.

Il peut assister les collectivités qui le souhaitent dans la réalisation d'études sous leur maîtrise d'ouvrage, qui sont destinées à vérifier la faisabilité technique et/ou financière d'opérations sur lesquelles un portage foncier est envisagé, ou plus largement, à élaborer une stratégie foncière.

Intervenant majoritairement dans un cadre de négociations foncières amiables, l'EPF peut également mettre en œuvre des prérogatives de puissance publique (préemption, expropriation). Il peut procéder à une remise en état du site acquis par des travaux de déconstruction, désamiantage-curage et/ou réhabilitation des sols en cohérence avec le projet préalablement défini par la collectivité. Enfin, il cède le foncier en vue de la réalisation du projet pour lequel la collectivité l'avait initialement sollicité.

## L'EPF Bretagne dans la chaîne d'acteurs :

**Chargés d'études :**  
accompagnent les collectivités dans des études (référentiels fonciers, définition d'un projet urbain, études pré-opérationnelles...)

**Opérateurs fonciers et juristes :**  
évaluent, négocient et acquièrent le foncier :  
à l'amiable  
ou par procédures

**Chargés de travaux et juristes :**  
remettent en gestion le foncier à la collectivité après éventuelle mise en état (démolition-dépollution)

AMBITION  
SOLlicitation

INSTRUCTION  
ACCORD SUR  
FAISABILITÉ

ACQUISITIONS

TRAVAUX

CONVENTION OPÉRATIONNELLE : 7 ANS  
(sauf cas particuliers à 10 ans)

EPF

COLLECTIVITÉ

# L'EPF Bretagne dans la chaîne d'acteurs

Acteur de la transformation foncière et facilitateur de projets complexes, l'EPF ajuste son offre de service aux spécificités et besoins des territoires bretons. Pour cela, il s'appuie sur une gouvernance partenariale composée de représentants de l'État et de plus de 80 % d'élus locaux (représentants de la Région, des Départements et des EPCI et communes associées). Cet équilibre lui permet de mettre en œuvre les objectifs nationaux tout en étant attentif aux problématiques et enjeux locaux.

Son action est régie par les articles L 321-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, son décret de création du 8 juin 2009 ainsi que son programme pluriannuel d'intervention, document stratégique révisé tous les 5 ans.

**Le présent Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) couvrira la période du 1<sup>er</sup> janvier 2026 au 31 décembre 2030.**

## Opérateurs fonciers et chargés d'études :

cèdent le foncier à un opérateur (aménageur, bailleur, promoteur, collectivité...) avant la fin de la CO avec la collectivité

CESSIONS

RÉALISATION  
DU PROJET

5 ANS POUR  
RÉALISER LE PROJET

Aménageur  
Constructeur

# Sommaire

## 1 / 15 ANS D'ACTION : UN EPF QUI A FAIT SES PREUVES

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ----- 8                                                                                                  |    |
| Un EPF au service des territoires bretons _____                                                          | 10 |
| Un regard sur son activité opérationnelle par axes thématiques _____                                     | 16 |
| • Habitat _____                                                                                          | 16 |
| • Développement économique _____                                                                         | 18 |
| • La lutte contre les risques naturels et technologiques _____                                           | 20 |
| • La protection des espaces naturels, nature en ville et renaturation _____                              | 20 |
| Un outil de rang régional au service de l'expérimentation, de l'innovation et de la capitalisation _____ | 21 |

## 2 / DIAGNOSTIC ET CONTEXTE DE L'ACTION FONCIÈRE EN BRETAGNE

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ----- 22                                                                                        |    |
| Panorama des ressources et enjeux liés aux sols _____                                           | 24 |
| • Des sols vivants ... _____                                                                    | 24 |
| • ... mais fragilisés par l'anthropisation _____                                                | 25 |
| Les dynamiques de l'habitat _____                                                               | 27 |
| • Une demande en logements grandissante pour satisfaire de nouveaux besoins _____               | 27 |
| • Une offre en résidence principale non-dimensionnée pour répondre à ces nouveaux besoins _____ | 30 |
| • Une forte attractivité touristique qui impacte le marché du logement _____                    | 32 |
| Le développement économique _____                                                               | 33 |
| • Panorama de l'économie bretonne _____                                                         | 33 |
| • Spatialisation des activités économiques _____                                                | 34 |
| • Concilier développement économique et sobriété foncière _____                                 | 35 |
| • Panorama des risques et impacts du changement climatique _____                                | 37 |
| • Les risques technologiques _____                                                              | 37 |
| • Risques naturels en lien avec les évolutions climatiques projetées _____                      | 37 |
| • Adaptation au changement climatique et qualité de vie en Bretagne _____                       | 40 |

## 3 / ÉLABORATION CONCERTÉE DU 4ÈME PPI

----- 42

## 4 / STRATÉGIES ET CRITÈRES D'INTERVENTION 2026-2030

|                                                                                                                                |    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
|                                                                                                                                |    | 48 |
| <b>Les fondamentaux</b>                                                                                                        | 51 |    |
| • Une intervention dans l'enveloppe urbaine ...                                                                                | 51 |    |
| • ... visant à une optimisation du foncier ...                                                                                 | 52 |    |
| • ... dans le cadre d'une démarche globale et cohérente avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement                           | 53 |    |
| <b>Axes thématiques d'intervention</b>                                                                                         | 54 |    |
| • Habitat                                                                                                                      | 54 |    |
| • Développement économique                                                                                                     | 59 |    |
| • Accompagner l'adaptation au changement climatique et la réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques | 64 |    |
| <b>Axes transversaux</b>                                                                                                       | 67 |    |
| • Redynamisation des centralités                                                                                               | 67 |    |
| • Trajectoire de sobriété foncière                                                                                             | 68 |    |
| • Portage foncier de long terme                                                                                                | 71 |    |

## 5 / MODALITÉS D'INTERVENTIONS

|                                                                   |    |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|----|
|                                                                   |    | 72 |
| <b>La nature de l'accompagnement de l'EPF</b>                     | 74 |    |
| • Le portage foncier                                              | 74 |    |
| • La sécurisation opérationnelle                                  | 75 |    |
| • Aide à l'élaboration de stratégies foncières globales           | 77 |    |
| • Un partenaire de rang régional                                  | 77 |    |
| <b>Le cadre partenarial et contractuel</b>                        | 78 |    |
| • Les partenariats avec d'autres acteurs impliqués sur le foncier | 78 |    |
| • Les trois types d'intervention foncière                         | 79 |    |
| <b>Modalités de portage du foncier</b>                            | 82 |    |
| • Moyens d'acquisition                                            | 82 |    |
| • Durée de portage                                                | 82 |    |
| • Gestion et sécurisation des biens portés                        | 83 |    |
| • Requalification du foncier (travaux)                            | 84 |    |
| <b>La cession des biens</b>                                       | 88 |    |
| • Formation du prix de revient                                    | 88 |    |
| • Minoration du prix de revient                                   | 89 |    |
| • L'après-cession                                                 | 91 |    |

## 6 / LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

|                                                                 |    |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|----|
|                                                                 |    | 92 |
| <b>Poursuivre la montée en puissance de l'activité foncière</b> | 94 |    |
| • Les engagements pluriannuels prévisionnels                    | 94 |    |
| <b>La réalisation des opérations</b>                            | 95 |    |
| • Les dépenses                                                  | 95 |    |
| • Les recettes                                                  | 95 |    |
| <b>Consolider les ressources de l'EPF</b>                       | 96 |    |
| • Les ressources humaines et l'environnement de travail         | 96 |    |
| • La TSE, la dotation de l'État et l'emprunt                    | 96 |    |

# 1 / 15 ANS D'ACTION UN EPF QUI A FAIT SES PREUVES

Avec plus de 15 ans d'existence, l'EPF Bretagne est désormais un acteur installé et reconnu dans le domaine de l'action foncière sur le territoire breton. Accompagnant des communes de deux-cents comme de deux-cent-mille habitants, sur des montants d'action foncière de moins de cent mille à plusieurs millions d'euros par opération, il intervient sur tous types de fonciers : terrains nus, habitations, bâtiments d'activités, friches, etc., et dans tous contextes de marchés fonciers et immobiliers. Souvent indispensable à la maîtrise publique des terrains quand elle est nécessaire, son action se déploie principalement en habitat où les réalisations dépassent souvent les objectifs conventionnés. Ainsi, avec un minimum exigé par les PPI successifs de densité de 20 logements par hectare et de 20 % de logement locatifs sociaux PLUS-PLAI quel que soit le territoire, les projets développés dans le cadre de l'ensemble des conventions opérationnelles conclues cumulent un potentiel de plus de 24 900 logements et une mixité sociale moyenne de 36 % de PLUS/PLAI. L'EPF participe aussi à la réouverture ou au maintien de commerces de centralité en secteur rural.



La diversité des territoires couverts, des fonciers à acquérir et des projets accompagnés lui apporte aussi une expérience dont il fait profiter l'ensemble de la région, voire au-delà, par le biais de témoignages, documents, démarches innovantes ou partenariats.



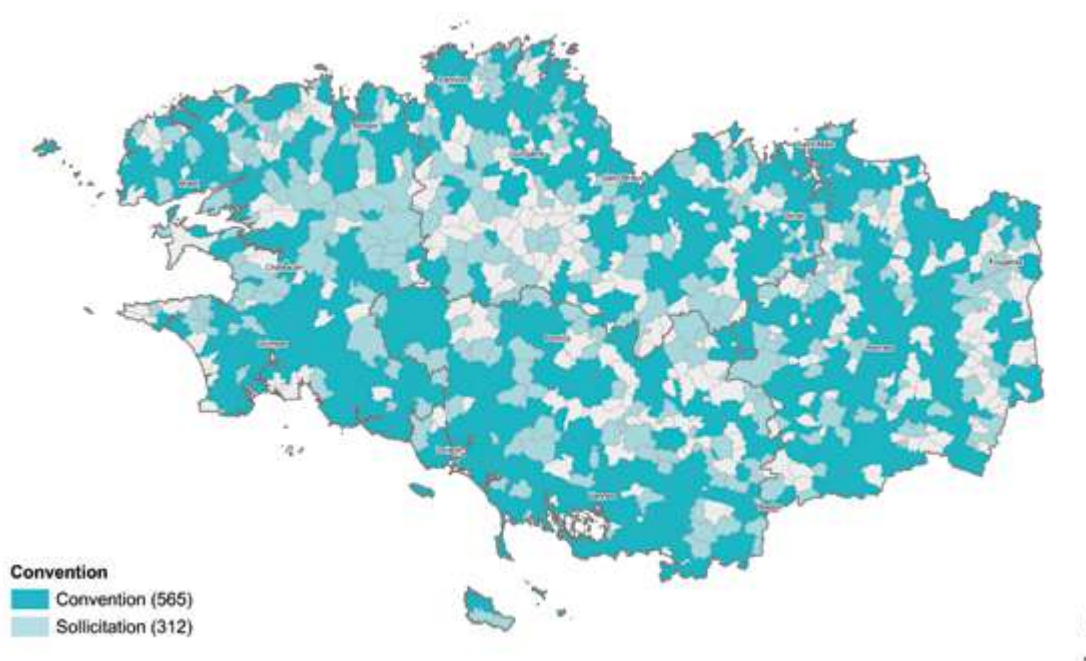


LOCALISATION : ÎLE DE GROIX (56) : RÉALISATION DE LOGEMENTS PAR L'ORIENT HABITAT SUR FONCIER EPFB | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

## Un EPF au service des territoires bretons

L'élaboration du 4<sup>ème</sup> 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 premier objectif qui est l'action en renouvellement urbain pour la production de logements. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, sur les 1207 communes bretonnes, 865 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 plafonds 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 AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025



Depuis sa création, l'EPF Bretagne a conclu 815 conventions opérationnelles (CO) dont 10 % ont été abandonnées ou résiliées. Les 733 conventions opérationnelles actives se répartissent comme suit, en nombre et en montant :

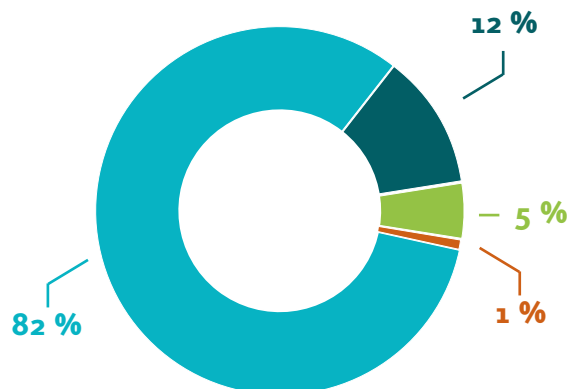
## PART DES CO APPROUVÉES EN NOMBRE ET EN MONTANT D'ACTION FONCIÈRE SELON LA THÉMATIQUE D'INTERVENTION AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025

EN NOMBRE DE CO APOUVÉS  
(HORS RÉSILIÉES OU ABANDONNÉES) 733 AU TOTAL



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

EN MONTANT D'ACTION FONCIÈRE EN VIGUEUR (EN M€)



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

Comme en témoignent ces deux graphiques, la production de logements constitue le premier pilier de l'action de l'EPF, suivi du développement économique, puis de l'accompagnement à la lutte contre les risques, et la protection des espaces naturels. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, on compte ainsi 502 conventions opérationnelles actives.

Concernant la durée de ses conventions opérationnelles, malgré une évolution dans les modalités de portage entre le premier et le deuxième PPI (introduction d'un délai prédéfini de sept ans), la durée moyenne des conventions terminées au 1<sup>er</sup> janvier 2025 est de 6 ans (entre la date d'entrée en vigueur et la date de la dernière cession). Pour ce qui est des opérations en vigueur (non-terminées ou abandonnées), leur durée moyenne est d'environ 7 ans entre la date d'entrée en vigueur et la date de fin de portage prévue. L'augmentation du nombre d'avenants tant pour motifs financiers que pour augmentation des durées de portage conduit l'EPF à rester vigilant au bien-fondé de ces demandes et à les encadrer au maximum puisqu'ils impactent mécaniquement la capacité de réinvestissement de l'établissement dans de nouvelles opérations.

L'action de l'EPF recouvre plus globalement l'expertise qu'il apporte aux territoires bretons :

• **Apport en ingénierie**, notamment par son accompagnement en amont ou en cours de portage foncier pour sécuriser l'opération projetée (en matière de programmation, bilan financier et anticipation des préalables nécessaires à sa mise en œuvre opérationnelle) : **285 études menées par les collectivités, et subventionnées à hauteur de 1 840 260 € ont été accompagnées depuis sa création.**

• **La négociation auprès des propriétaires**, des biens nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet

initié par la collectivité, dans un souci de maîtrise des prix du foncier. Différents moyens sont à disposition de l'EPF Bretagne pour mener à bien ces acquisitions (négociation amiable, préemption, expropriation et autres procédures spécifiques). Il veille en outre à la sécurisation juridique des actes : **près de 1 500 actes d'acquisition ont été signés depuis 2010, soit près de 2,12 actes d'acquisition par opération.**

• **La gestion des biens acquis**, en articulation avec les collectivités concernées.

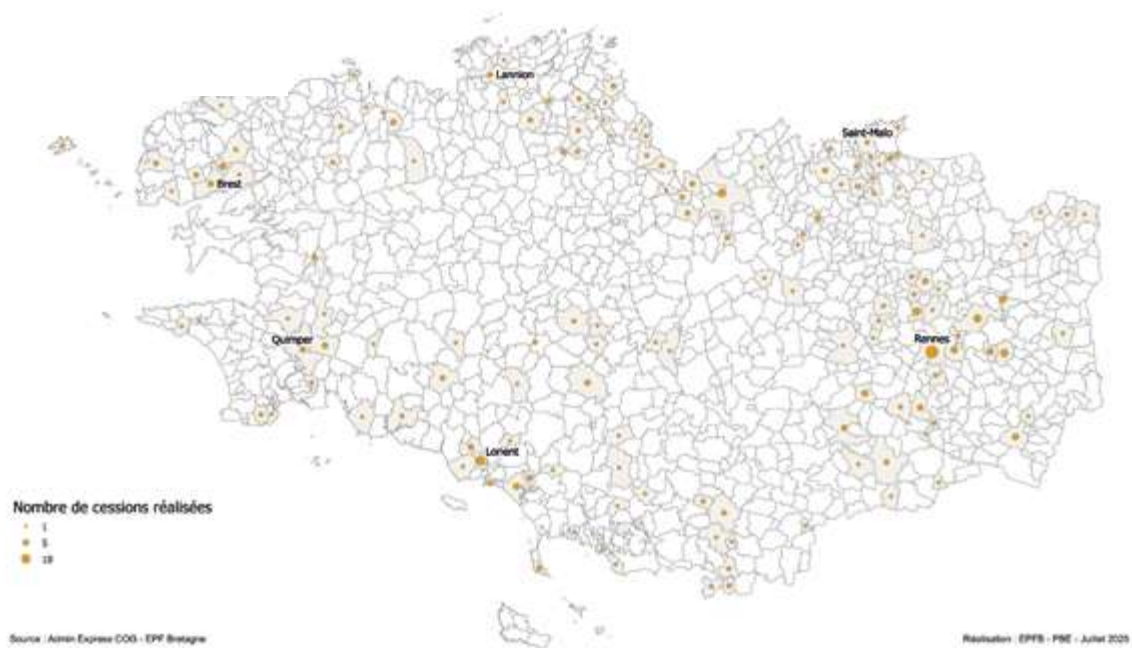
• **La maîtrise d'ouvrage des travaux de réhabilitation des sols et de déconstruction des biens** dont l'EPF Bretagne est propriétaire, dès lors qu'elle est souhaitée par la collectivité et pertinente au regard du projet envisagé : **les premiers chantiers ont été débutés en 2015, et en 10 ans, ce sont 292 chantiers qui ont été menés à bien, les projets accompagnés par l'EPF nécessitant en moyenne 0.8 chantiers par opération.**

• **La cession des biens à la collectivité ou à un opérateur désigné par elle** : depuis 15 ans, l'EPF a conclu près de 580 actes de cessions pour mettre en œuvre ses conventions, une activité en constante hausse qui témoigne de sa maturité. Il assiste en outre les collectivités dans la mise en œuvre des procédures de cession. Depuis 2020, il accompagne notamment l'organisation des procédures d'appel à projet, une activité qui monte en puissance, représentant aujourd'hui environ 8 à 10 procédures accompagnées par an.

## NOMBRE CUMULÉ D'ACQUISITIONS PAR COMMUNE DEPUIS 2009

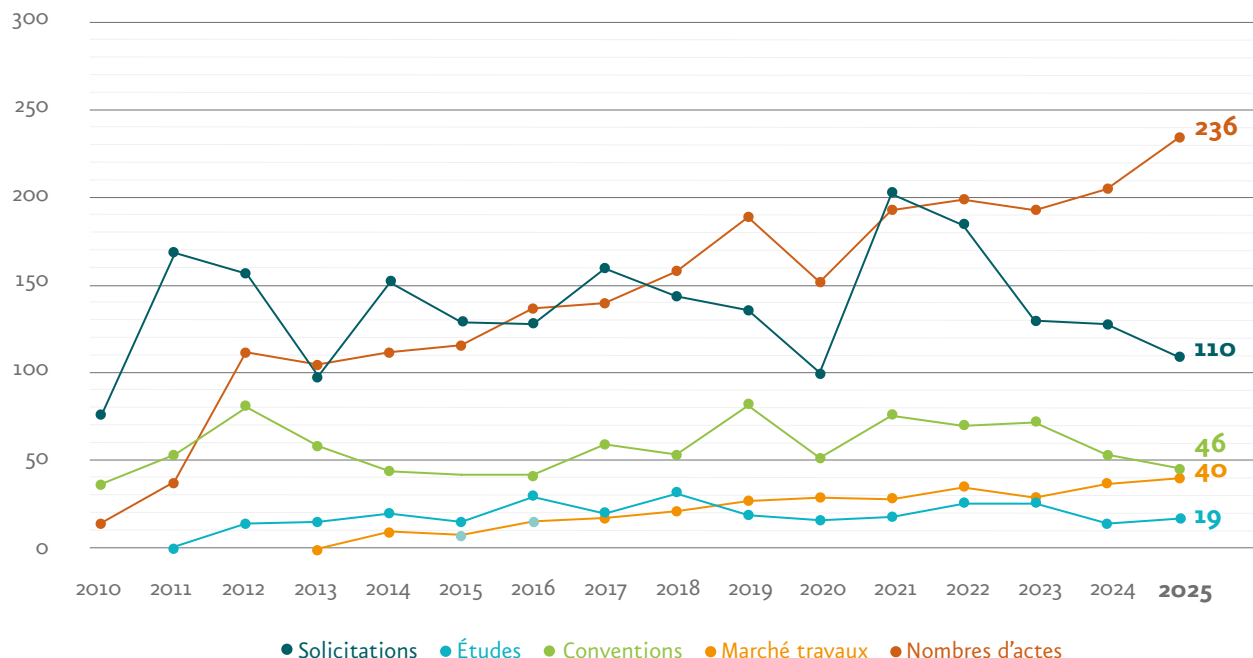


## NOMBRE CUMULÉ DE CESSIONS PAR COMMUNE DEPUIS 2009



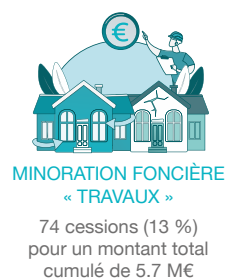
L'Établissement Public Foncier de Bretagne est monté en puissance depuis sa création, avec une activité enregistrant une forte hausse, particulièrement visible entre 2019 et 2021, comme en témoigne l'augmentation du nombre d'actes signés et de conventions conclues :

### ACTIVITÉ DE L'EPF PAR SEGMENT EN NOMBRE DEPUIS 2010



Afin de faciliter la mise en œuvre de ces opérations de recyclage urbain l'EPF s'est progressivement doté d'un double dispositif de minorations foncières. Tout d'abord, a été introduite une minoration « travaux » pour les opérations faisant l'objet d'une conduite de travaux par l'EPF. Puis, ce dispositif s'est vu complété en 2020 d'une minoration « réhabilitation de bâti », accordant une aide financière pour les opérations comportant une surface de plancher de bâti à réhabiliter en logements ou activités de centralités. Ces deux dispositifs ont pour objet de diminuer le prix de revente des biens à la collectivité en fin de portage, et de provoquer un effet levier pour les collectivités qui ont le plus de difficultés à mettre en œuvre des projets complexes (friches, sites pollués, milieux bâtis etc.).

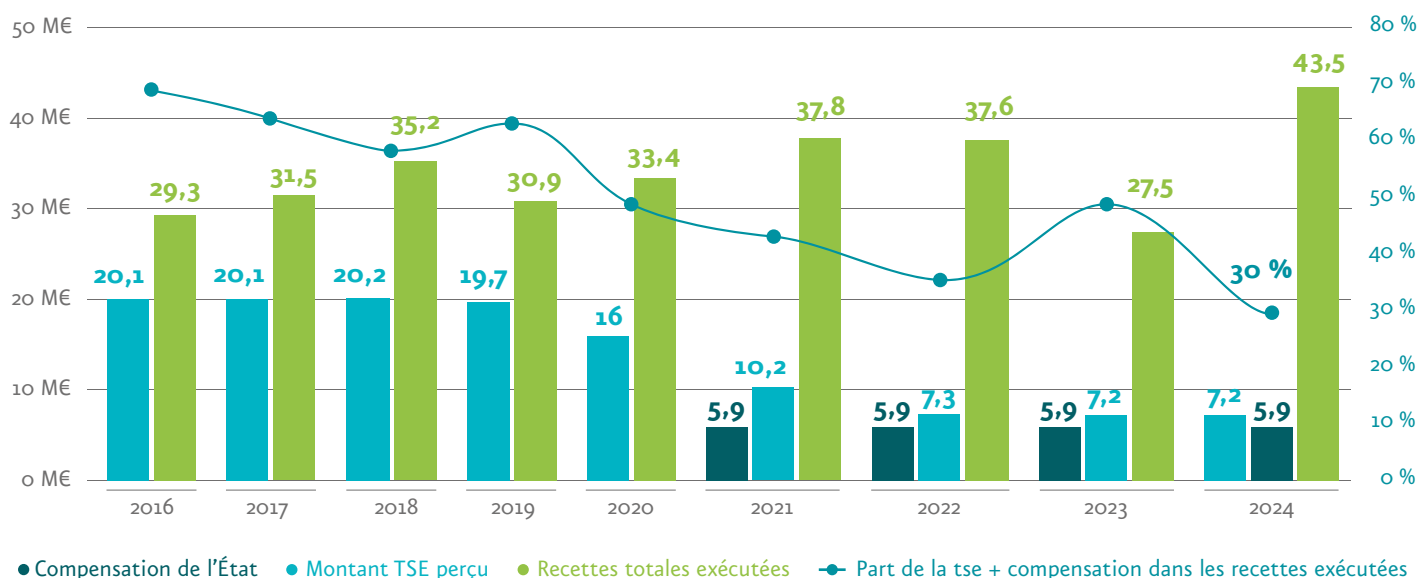
Depuis leur déploiement, rétroactif sur les opérations des précédents PPI encore en vigueur au moment de leur création, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025, ces deux dispositifs ont bénéficié à :



Sur les opérations terminées et encore en vigueur, ces deux dispositifs représentent un potentiel de minoration foncière d'environ 58 M€.

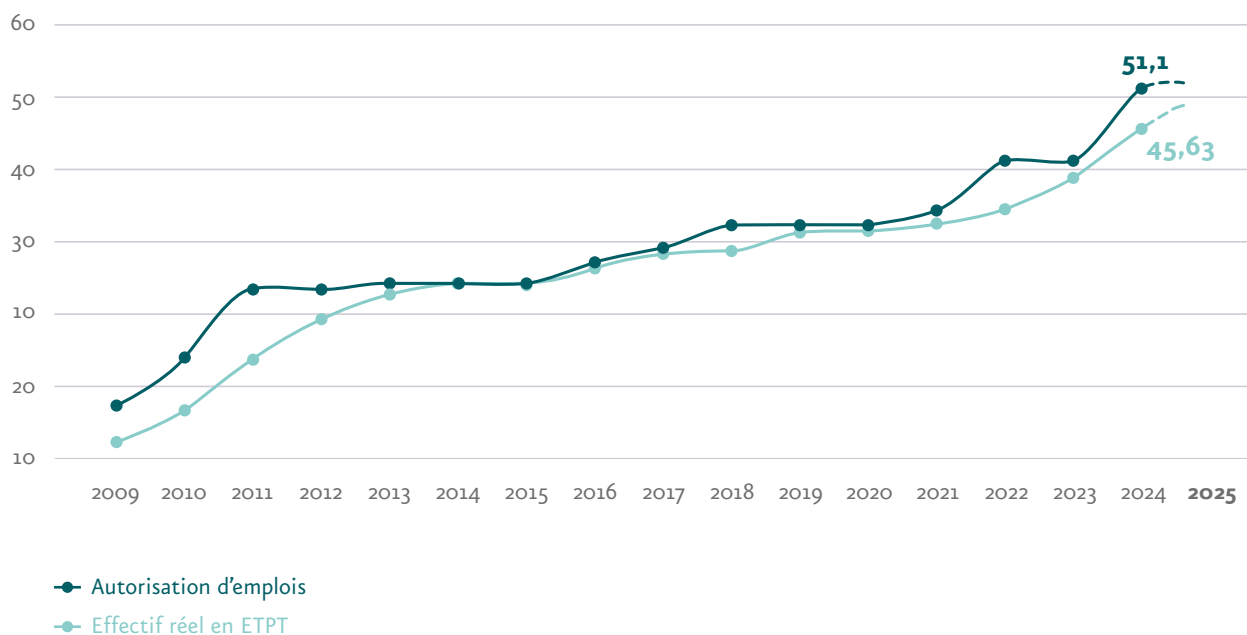
Les ressources de l'EPF sont constituées des cessions, subventions et éventuels loyers perçus d'une part, et de la fiscalité (TSE et dotation de l'État) d'autre part. Cette dernière a notamment vocation à financer les frais de fonctionnement de l'établissement, la minoration foncière, ainsi que la différence entre les acquisitions et les cessions sur une année. Depuis 2016, on observe qu'elle est en baisse au profit des recettes issues des cessions, preuve que le modèle économique de l'établissement atteint sa maturité.

### RESSOURCES FINANCIÈRES DE L'EPF BRETAGNE DEPUIS 2016



Pour accompagner la montée en puissance de son activité opérationnelle, l'EPF a renforcé ses moyens humains et structuré son organisation interne, notamment avec la création d'une antenne à Brest en décembre 2022 et diversifié ses champs d'expertise. Depuis 15 ans, il se met ainsi au service des territoires bretons pour les accompagner dans leurs projets et répondre collectivement aux différentes problématiques et enjeux auxquels ils font face.

### PROGRESSION DE L'EFFECTIF EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN TRAVAILLÉ (ETPT)



## ORGANISATION DE L'EPF BRETAGNE

**Organisation de l'EPF Bretagne à fin 2025**  
**Une cinquantaine de collaborateurs à votre service :**  
 au siège à Rennes ou à l'antenne de Brest



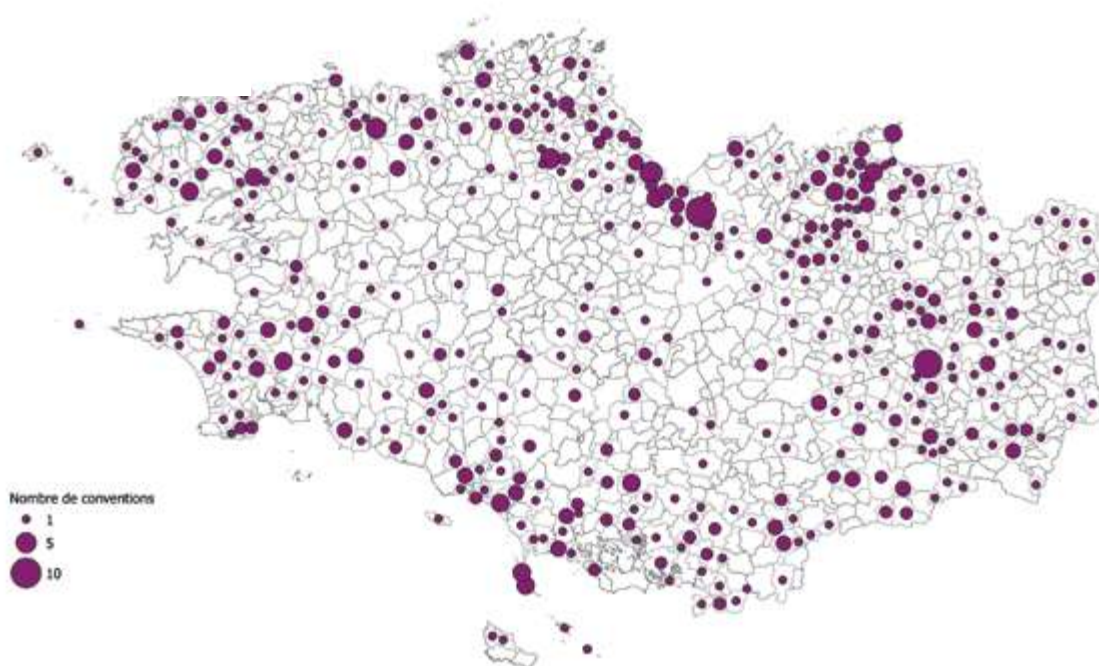
# Un regard sur son activité opérationnelle par axes thématiques

## Habitat

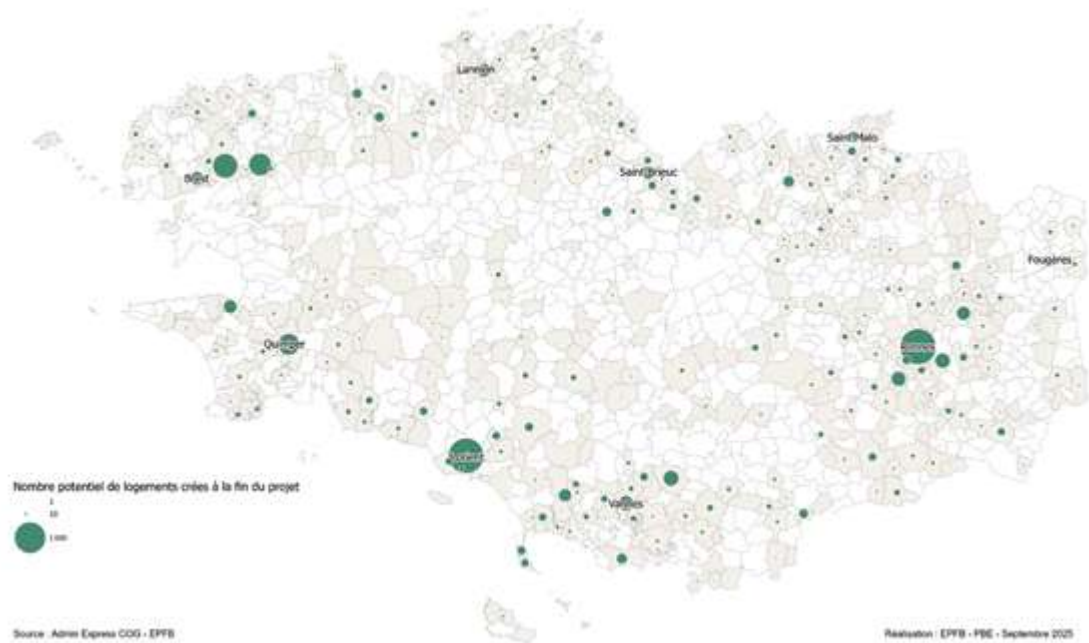
Depuis sa création, l'EPF a conclu 667 conventions opérationnelles à dominante habitat portant un potentiel de 24 900 logements. Ces dernières représentent 90 % des conventions opérationnelles approuvées et 82 % du montant plafond d'action foncière de l'établissement.

LOCALISATION : SAINT-SULIAC (35) : RÉALISATION DE 52 LOGEMENTS  
DONT 32 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR LA RANCE HLM SUR  
FONCIER EPF BRETAGNE | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

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

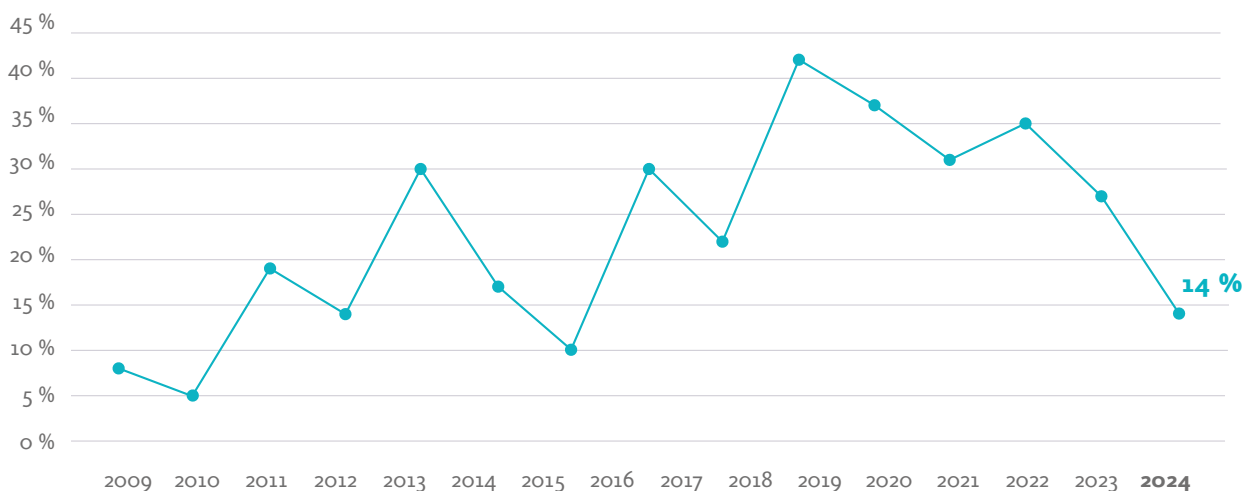


## NOMBRE POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LES CONVENTIONS EN VIGUEUR ENTRE 2010 ET 2024



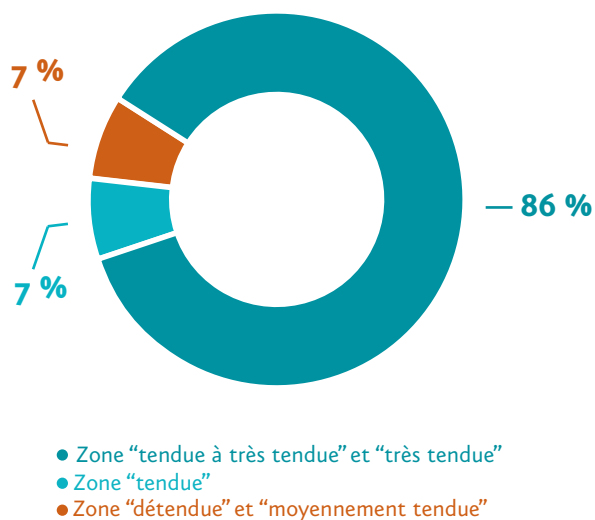
La diversité des territoires et des projets accompagnés conduit à une production moyenne de 28 logements par opération. Depuis sa création, la moitié de ses opérations comporte 9 logements ou moins. Cependant, les années 2019-2023 ayant vu une hausse des conventionnements sur les territoires « détendus » et « moyennement tendus » du marché de l'habitat, la part des opérations de 5 logements ou moins a augmenté atteignant plus de 40 % en 2020. En 2024 le panier d'opérations conventionnées se rééquilibre, la part des conventions approuvées au cours de l'année avec un potentiel de production de 5 logements ou moins ayant chuté à 14 %.

## PART DES CONVENTIONS À DOMINANTE LOGEMENT OU MIXTES AVEC 5 LOGEMENTS OU MOINS



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

## RÉPARTITION DU POTENTIEL DE LOGEMENTS DANS LES CONVENTIONS SELON LES ZONES DE TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT EN BRETAGNE



Depuis leur décollage en 2014, les cessions donnent une idée plus précise des réalisations effectives de l'EPF Bretagne : au 1<sup>er</sup> janvier 2025, elles avaient fourni le foncier pour la production de 10 020 logements dont 3 567 logements de type PLUS-PLAI. En moyenne, depuis 2018, les cessions annuelles représentent plus de 1 100 logements potentiels dont plus d'un tiers en logements locatifs sociaux.



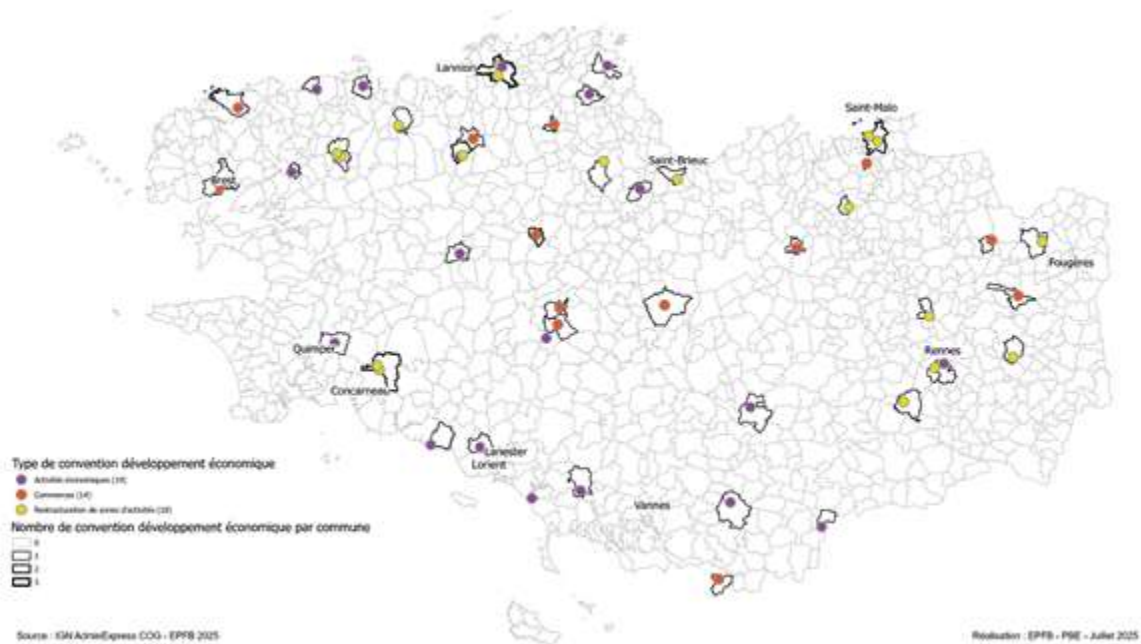
## Développement économique

En matière de développement économique au sens strict, hors conventions mixtes comprenant une part d'activités économiques, une cinquantaine de conventions opérationnelles ont été approuvées sur la période 2010-2024 représentant 6 % du total des conventions opérationnelles approuvées. Ces conventions représentent 12 % du montant d'action foncière total, soit 71,8 M€.

Parmi ces conventions 100 % « développement économique », 40 % sont dédiées à la restructuration d'espaces d'activités économiques (26 conventions représentant 67 % du montant d'action foncière). Les activités économiques de centralité représentent 37 % du volume de conventions approuvées (24 conventions représentant 28 % du montant d'action foncière) et les commerces représentent 23 % du volume de conventions (15 conventions pour seulement 5 % du montant d'action foncière). On note sur le PPI 2021-2025 uniquement la progression du volume des conventions "commerce" et "activités économiques de centralités" (86 % des conventions

développement économiques approuvées) même si ces sous-thématiques ne représentent que 40 % du montant d'action foncière conventionné. Les conventions "commerce" ont été essentiellement engagées à l'échelle de communes rurales alors que les conventions "activités économiques de centralités" comme "restructuration de zones d'activités" l'ont plutôt été à l'échelle de villes moyennes. Les conventions habitat-mixtes représentent 49 % des CO signées avec les collectivités, avec une partie significative intégrant la production de surface de plancher d'activité économique ou commerciale.

## NOMBRE DE CONVENTIONS SIGNÉES DANS LE CHAMP DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (HORS HABITAT-MIXTE\*) DEPUIS 2009



LOCALISATION : SAINT-LAURENT (22) : RÉHABILITATION DU DERNIER COMMERCE PAR LA COMMUNE ET CRÉATION DE 6 LOGEMENTS SOCIAUX PAR LA SA D'HLM BSB SUR FONCIER EPFB | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

## La lutte contre les risques naturels et technologiques

L'EPF est intervenu en matière de lutte contre les risques naturels et technologiques, avec 8 conventions signées pour un montant d'action foncière total de 29,3 M€, très largement dû aux risques technologiques qui bénéficient d'un système de financement particulier.



## La protection des espaces naturels, nature en ville et renaturation

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



**4 conventions**

pour la protection d'espaces naturels sensibles, littoraux ou non, et renaturation de friches industrielles



**1 convention**

pour la création d'une trame verte et bleue



**1 convention**

pour la création d'un espace naturel en milieu urbain



**2 conventions**

pour la protection des espaces agricoles, notamment pour la remise en culture de terres agricoles délaissées



LOCALISATION : MALANSAC (56) : DÉCONSTRUCTION PAR EPFB D'UN ANCIEN SITE INDUSTRIEL AGRO-ALIMENTAIRE POUR RENATURATION | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

# Un outil de rang régional au service de l'expérimentation, de l'innovation et de la capitalisation

L'EPF essaie d'être porteur de solutions dans des situations foncières complexes et de faire profiter l'ensemble des acteurs bretons de l'expérience accumulée et des connaissances transversales de ses équipes et prestataires. Ainsi, il a notamment :



LE COMITÉ DE PILOTAGE DE LA DÉMARCHE EXPÉRIMENTALE SUR LA RESTRUCTURATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, LE 03/06/2025 | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

- **Publié** sur son site internet un certain nombre de documents pour les aider dans la formalisation de leurs projets, stratégie, ou action foncière : boîte à outils méthodologiques et boîte à outils réglementaires (accessible depuis la page d'accueil de son site internet, onglet « Boîte à outils »).

LIEN WEB | <https://www.epfbretagne.fr/type-publication/boites-a-outils-reglementaires/>

- **Initié et porté** une démarche innovante pour la redynamisation des centralités bretonnes : fort d'une expérimentation de cinq ans avec des collectivités volontaires, et après un colloque fondateur sur ce thème (organisé par l'EPF à Saint-Brieuc en 2016), deux appels à candidatures régionaux ont été menés en partenariat avec l'État, la Région et la Banque des Territoires. Ceci a permis de soutenir des études de centralité globales et multithématiques visant à ce que les actions publiques soient efficaces et coordonnées, et s'est traduit par des actions foncières souvent complexes menées au bénéfice de collectivités aux capacités techniques et financières limitées. Ce dispositif a préfiguré et facilité les démarches postérieures d'« Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain » au niveau national, ainsi que « Bien vivre partout en Bretagne » au niveau régional, en ce qui concerne la redynamisation des centralités.

- **Participé** avec la Région, la DREAL Bretagne et la Banque des Territoires à la démarche « Les territoires innovent » (LTI) permettant de porter à la connaissance des élus bretons les témoignages et expériences d'autres élus du territoire sur leurs actions et opérations d'aménagement, au bénéfice de la sobriété foncière et de la redynamisation des centralités (accessible depuis la page d'accueil de son site internet, en cliquant sur l'icône « LTI »).

LIEN WEB | <https://www.epfbretagne.fr/experimentations/sobriete-fonciere-et-dynamisation-des-centralites/>

- **Il expérimente** d'autres démarches innovantes sur : l'habitat collectif dégradé, le portage en démembrement de propriété, la restructuration des zones d'activité économique (voir Partie 3 « Stratégies d'Intervention » au titre du développement économique), etc. (accessible depuis la page d'accueil de son site internet, onglet « expérimentations »).

LIEN WEB | <https://www.epfbretagne.fr/experimentations/centralites/>

Il s'est également associé à d'autres partenaires pour créer les outils complémentaires à son action : BreizhCité comme opérateur en ruralité et travaille à la création à la future structure de portage foncier de long terme qui accompagnera les élus dans la mise en œuvre de la sobriété foncière demain et après-demain.

# 2 / **DIAGNOSTIC ET CONTEXTE DE L'ACTION FONCIÈRE EN BRETAGNE**

Depuis l'approbation du dernier PPI de l'Établissement Public Foncier de Bretagne en 2020, certaines dynamiques foncières se sont renforcées. Dès 2021, la loi Climat et Résilience a introduit un objectif réglementaire de sobriété foncière, relayé au niveau régional avec l'adoption de la trajectoire "Zéro Artificialisation Nette" dans le SRADDET breton en 2024. De nouveaux dispositifs d'aide ont alors fait leur apparition, comme le Fonds Friches devenu Fonds Vert depuis. D'autres ont adapté leur règlement d'intervention afin de mieux accompagner le renouvellement urbain des territoires, comme « Bien Vivre en Bretagne ».

La Bretagne est une région particulièrement attractive d'un point de vue démographique et économique, néanmoins exposée à un certain nombre de défis comme pour le reste du territoire national. Dans un contexte de crise climatique, la région fait face aux enjeux de sobriété et d'adaptation.

La ressource foncière étant désormais limitée, il s'agit alors de répondre aux besoins croissants en logements tout en garantissant le maintien des activités économiques.

Les quelques éléments exposés dans cette partie sont loin d'être exhaustifs, mais ils visent à rappeler quelques paramètres majeurs dans lesquels l'action de l'EPF prend place et dont il doit tenir compte.



# Panorama des ressources et enjeux liés aux sols

## Des sols vivants ...

Les sols sont dotés de « fonctions écologiques » majeures du fait de l'interaction entre les éléments minéraux, organiques, l'eau, l'air ainsi que des organismes vivants qui le composent. Ils servent ainsi d'habitat pour la biodiversité, de filtre pour l'eau et les polluants, de support physique pour les végétaux, et contribuent de manière générale aux processus climatiques. Par ailleurs, ils rendent également des « services écosystémiques » aux humains qui en exploitent les fonctionnalités. La qualité de la faune et de la flore présente dans les sols permet la production de matière organique essentielle à l'apparition du couvert végétal qui protège les sols de l'érosion hydrique et aérienne.

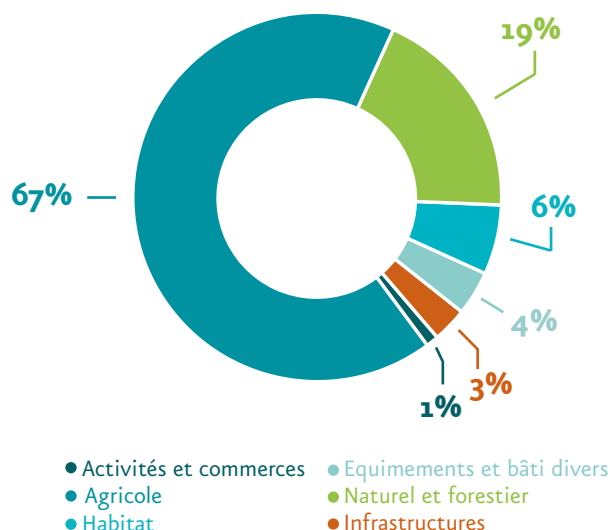
La Bretagne se caractérise par la part importante des sols agricoles qui occupent près de 68 % du territoire, soit plus que la moyenne nationale estimée à 50 % selon les différents outils d'observation à grande échelle. Les espaces naturels occupent seulement 18 % du territoire breton alors qu'ils composeraient environ 40 % de la couverture nationale. Pour autant, la région abrite une grande diversité d'espèces florales et faunistiques et l'Observatoire de l'Environnement en Bretagne (OEB) estime que 260 millions d'êtres vivants sont présents dans un mètre carré de sol de prairie permanente<sup>1</sup>.

Les sols doivent être considérés comme une ressource finie, puisqu'il faudrait entre 200 et plusieurs milliers d'années pour en former un centimètre d'épaisseur, faisant de la préservation de leur qualité un enjeu majeur<sup>2</sup>. En Bretagne, plusieurs dispositifs de préservation des espaces naturels sont déployés, notamment au travers des zones Natura 2 000, et des récentes évolutions réglementaires obligeant les collectivités à identifier et préserver les éléments du patrimoine naturel et les continuités écologiques dans leurs documents d'urbanisme. Des acteurs contribuent également à la protection de certains types de sols aux forts enjeux écologiques, comme le Conservatoire du Littoral.

<sup>1</sup> Conseil économique social et environnemental régional (CESER). Les usages des sols en Bretagne. Une prospective à l'horizon 2060, n°61, Juin 2023

<sup>2</sup> Ibid.

## OCCUPATION DES SOLS EN BRETAGNE EN 2021 (EN %) (SOURCE : MOS)



Si les sols jouent généralement un rôle majeur dans la régulation des cycles de l'eau, l'Observatoire de l'Environnement Breton (OEB) explique que contrairement à d'autres régions, en raison de leur nature, les sols bretons n'ont pas la capacité de stocker l'eau d'une année sur l'autre. En l'absence de précipitations régulières, elles s'épuisent au bout de quelques semaines et ne sont plus en mesure d'alimenter les cours d'eau. C'est pour cette raison que la majorité de l'eau potable bretonne (75 %) provient de barrages (OEB, 2025).

## ... mais fragilisés par l'anthropisation

Environ 18 % des sols bretons sont exposés à un risque élevé d'érosion, un phénomène qui cause la perte définitive de leur fertilité, aggravé entre autres par l'aménagement du territoire<sup>3</sup>.

De fait, une étude publiée par les agences d'urbanisme bretonnes en 2010 indiquait qu'entre 1985 et 2005, la superficie des surfaces artificialisées aurait doublé en Bretagne, appelant à la sobriété foncière et à la mise en place de politiques d'urbanisme durables<sup>4</sup>. Dans ce contexte, les acteurs publics régionaux se sont fortement mobilisés et de nouveaux outils ont vu le jour.

Récemment, plusieurs évolutions réglementaires majeures ont vu le jour, impactant considérablement le lien à la ressource foncière. La loi du 22 août 2021, dite « Climat et Résilience », formalise ainsi la nécessité d'une gestion économe du foncier en imposant un objectif national de zéro artificialisation nette des sols d'ici 2050. La Région Bretagne s'est engagée dans ce sens et a adopté la modification de son Schéma Régional de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) en février 2024 pour y inscrire cette trajectoire de sobriété foncière<sup>5</sup>.

Afin de comptabiliser efficacement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), les agences d'urbanisme bretonnes ont déployé le Mode d'Occupation des Sols (MOS) en Bretagne, un outil co-financé par l'État et la Région Bretagne, à disposition des territoires et qui décrit l'occupation parcellaire à l'échelle régionale, en articulation avec l'OCS GE (Occupation des Sols à Grande Échelle) déployé par l'État à l'échelle nationale.

Selon l'analyse du MOS, sur la période 2011-2021 la surface artificialisée a augmenté de 14 471 ha, soit une évolution de 3,9 % par rapport à 2011, entraînant parallèlement un recul de 0,6 % des ENAF. Le diagramme ci-dessous/ci-contre

représente cette transformation entre des surfaces qui étaient classées comme naturelles et agricoles en 2011 (à gauche) et qui ont été consommées pour de l'habitat, des activités économiques, etc., en 2021 (à droite). Sur cette décennie, on constate ainsi que près de la moitié des ENAF consommés se transforment en surfaces d'habitat et environ un quart en espaces d'activités et commerces. Cette évolution s'est très majoritairement faite au détriment des espaces agricoles, constituant 90 % des surfaces d'ENAF consommées, ce qui n'est pas sans conséquence dans une région où les activités agroalimentaires rassemblent le tiers des emplois salariés bretons.

<sup>3</sup> Observatoire de l'Environnement en Bretagne (OEB). « Ce qu'il faut savoir sur la diversité des sols en Bretagne et les pressions qui les dégradent ». Décembre 2024

<sup>4</sup> Réseau des agences d'urbanisme et de développement de Bretagne. « La Bretagne a doublé ses surfaces artificialisées en 20 ans », juillet 2010

<sup>5</sup> Région Bretagne. Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, février 2024



# Les dynamiques de l'habitat

La forte tension sur le marché du logement observée à l'échelle nationale depuis plusieurs années n'épargne pas la Bretagne. Elle y est accentuée par plusieurs facteurs dont la diversification des besoins et la hausse de la demande, la difficulté de production d'offre nouvelle (en neuf comme en réhabilitation) par les différents acteurs pour y répondre (équation économique) et l'impact significatif de l'activité touristique sur le marché de l'habitat.

Dans ce cadre, deux conférences régionales ont notamment été organisées au cours de l'année 2024 à Quimper et à Saint-Brieuc par les acteurs régionaux (État et Région)<sup>9</sup>. Elles ont rassemblé plusieurs centaines d'acteurs afin d'interroger les outils à disposition des territoires pour répondre à cet enjeu majeur.

## Une demande en logements grandissante pour satisfaire de nouveaux besoins

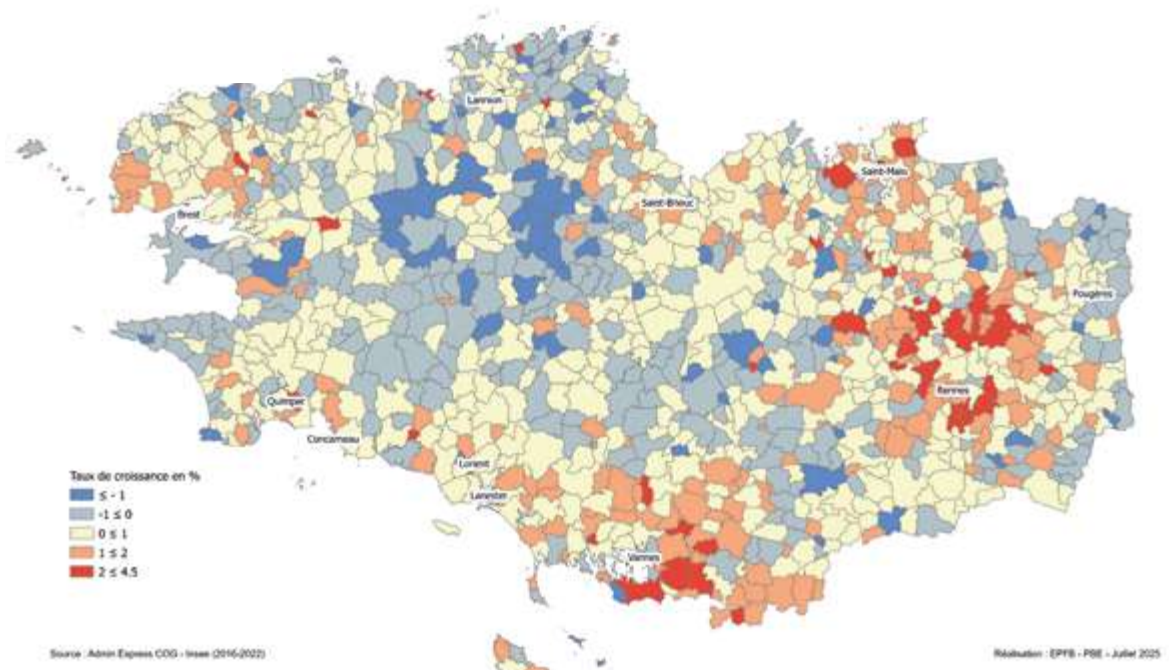
La Bretagne est une région attractive et dynamique d'un point de vue démographique. Si elle a connu une forte croissance pendant la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, sa population évolue de manière plus mesurée depuis le début du 21<sup>ème</sup> siècle. La région a gagné près de 182 000 habitants sur la dernière décennie, soit une évolution annuelle moyenne de 0,5 % depuis 2015, contre 0,3 % dans l'Hexagone. Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, elle compte ainsi 3 476 000 habitants<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Les Assises du Logement en Bretagne, organisées à l'initiative du Préfet de Région, et à son invitation conjointe avec le Président de la Région Bretagne le 02/02/2024 à Quimper ; 2<sup>ème</sup> édition des *Rencontres Habiter et se Loger en Bretagne*, organisées à l'initiative de la Région Bretagne avec le soutien de l'État le 18/12/2024

<sup>10</sup> Insee Flash Bretagne, n°111, février 2025

LOCALISATION : VITRÉ (35) : RÉALISATION DE 98 LOGEMENTS (DONT 28 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX) ET 7 COMMERCES SUR FONCIER EPFB PAR LE PROMOTEUR ARC | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

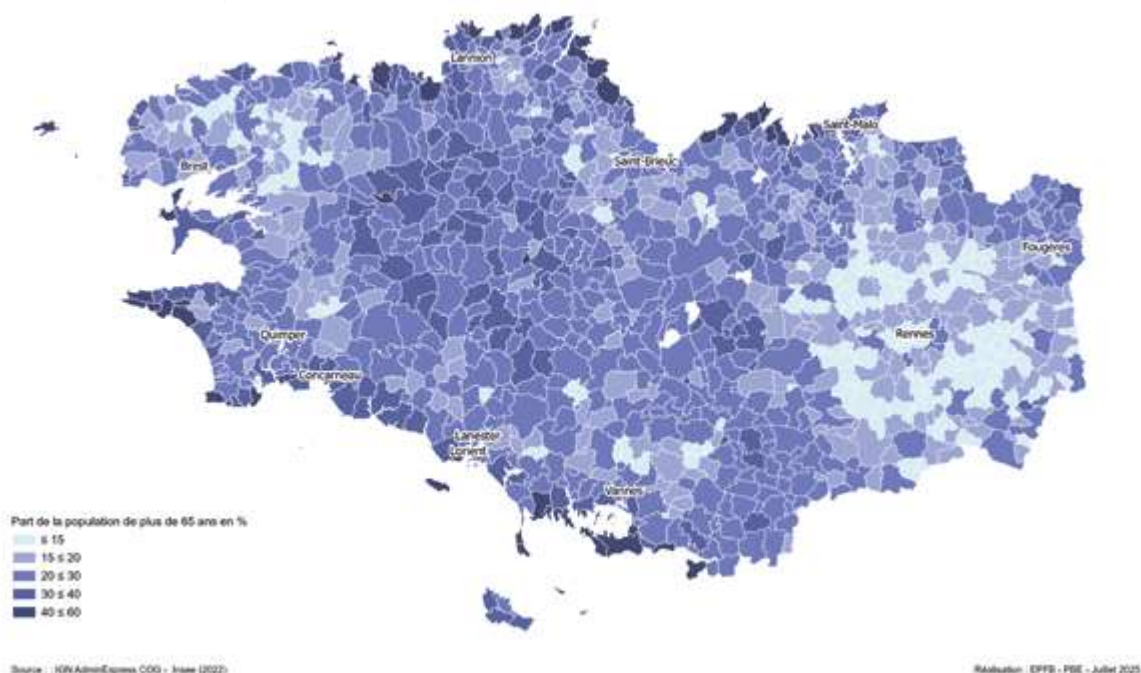
## TAUX DE CROISSANCE DE LA POPULATION PAR COMMUNE ENTRE 2016 ET 2022 EN BRETAGNE



Depuis 2010, le solde naturel est globalement en baisse en Bretagne, quel que soit le type de commune. Ainsi, la croissance démographique - dont l'évolution est représentée sur la carte ci-dessus - repose essentiellement sur un solde migratoire positif, en lien avec l'attractivité de la façade atlantique. Les territoires qui gagnent le plus d'habitants sont généralement les plus attractifs d'un point de vue économique. En effet, en 2019, la région attirait principalement des jeunes actifs représentant 52 % des entrants (viennent ensuite les retraités (16 %) et étudiants (14 %))<sup>11</sup>.

Le vieillissement de la population observé en Bretagne suit les tendances nationales. Néanmoins, les Bretons sont en moyenne plus âgés (44,1 ans contre 42,5 ans en France en 2024), et le nombre de personnes de 65 ans ou plus représente près d'un quart de la population (24,4 % contre 22 % en France en 2024)<sup>12</sup>. Comme pour le reste du territoire national, dans les grands pôles urbains, la part des plus de 65 ans tend à être inférieure à 15 %. A l'inverse, les communes rurales et littorales observent des taux largement supérieurs à la moyenne nationale, jusqu'à 60 % de la population pour certaines communes bretonnes<sup>13</sup>. La métropole rennaise attirant de nombreux étudiants et jeunes actifs, la part des plus de 65 ans n'est que de 18,6 % en Ile-et-Vilaine en 2022.

## PART DES PLUS DE 65 ANS DANS LA POPULATION PAR COMMUNE EN 2022





D'après le scénario central des projections démographiques de l'INSEE, la Bretagne connaîtrait un fort dynamisme démographique jusqu'en 2050, néanmoins contrasté selon les territoires et accompagné d'un net vieillissement de la population<sup>14</sup>.

**La Bretagne fait face à un besoin grandissant en logements, notamment de petite taille, accentué par un desserrement des ménages plus important qu'à l'échelle nationale.** La taille des ménages tend à diminuer, elle est respectivement passée en France et en Bretagne de 3,08 et 3,18 personnes en 1968 à 2,15 et 2,08 personnes en 2022<sup>15</sup>. Cette évolution s'explique par certaines tendances sociétales et démographiques : vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales, accueil de jeunes actifs, etc. Comme on peut le constater

sur la carte ci-dessous/ci-contre, les dynamiques territoriales sont contrastées. Ce desserrement des ménages génère **une hausse des besoins en logements à population constante**, et une nécessité d'adaptation du parc pour mieux répondre au parcours résidentiel, tant dans le parc social que dans le parc privé (petites typologies, adaptées au vieillissement etc.).

<sup>11</sup> Insee Analyses Bretagne, n°120, novembre 2023

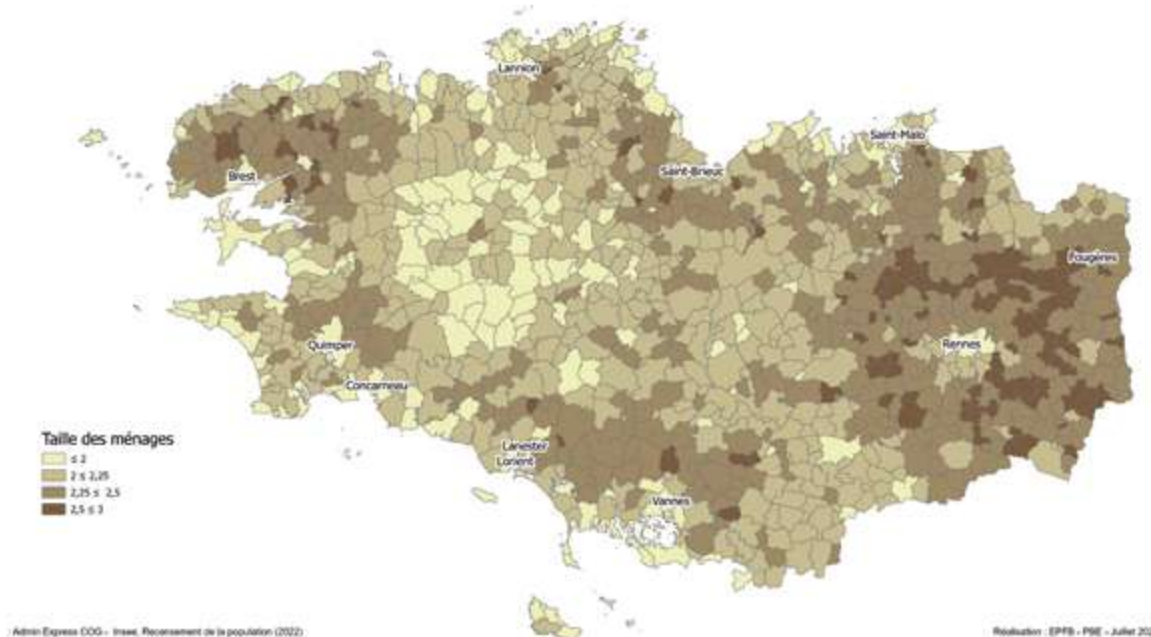
<sup>12</sup> Insee Flash Bretagne, n°111, février 2025

<sup>13</sup> Insee Chiffres Détaillés, « Recensement de la population (2022) », juin 2025

<sup>14</sup> Insee Analyses Bretagne, n°121, décembre 2023

<sup>15</sup> Insee – Recensement de la population 2022. « Evolution et structure de la population », août 2025

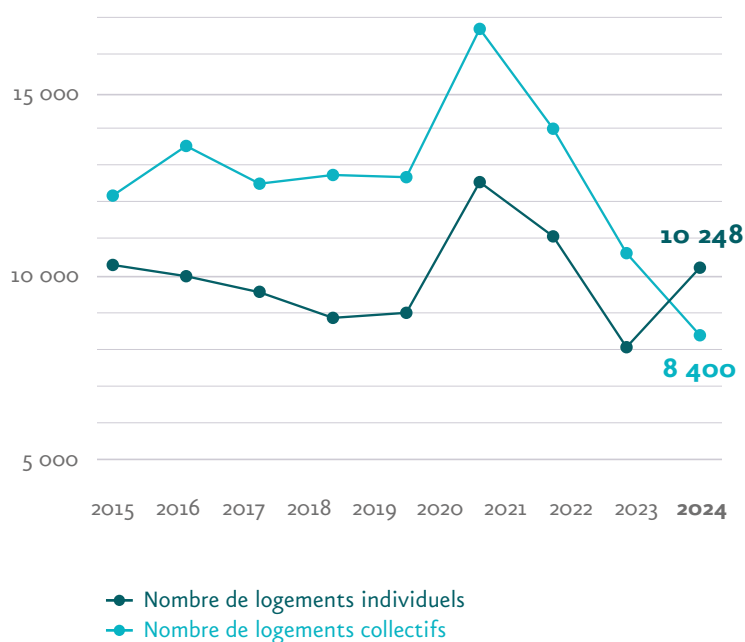
#### TAILLE MOYENNE DES MÉNAGES PAR COMMUNE EN BRETAGNE EN 2022



## Une offre en résidence principale non-dimensionnée pour répondre à ces nouveaux besoins

**Les autorisations et mises en chantiers de logements individuels s'effondrent, contrairement au marché du collectif et des logements en résidence.** La production annuelle de logements neufs en Bretagne a fortement varié ces 20 dernières années car particulièrement sensible à la crise immobilière de 2008, à la baisse des Prêts à Taux Zéro (PTZ) accordés, à l'augmentation des taux d'intérêt bancaires et au repli des dispositifs de défiscalisation des investissements locatifs. Après une forte baisse enregistrée en 2022, le nombre de logements autorisés et mis en chantier tend à se stabiliser. Cette tendance récente se traduit en réalité par deux dynamiques bien distinctes qui jusqu'à présent se compensent. D'une part, le nombre de logements individuels autorisés et commencés se trouve à son plus bas niveau depuis 25 ans et ce, malgré un fort attachement à la maison individuelle qui constitue environ 71 % du parc régional (contre 55 % en France hexagonale). Tandis que d'autre part, les autorisations et mises en chantier de logements collectifs et résidence augmentent significativement depuis 2023<sup>16</sup>. À noter que les chiffres ci-dessus ne tiennent pas compte des transformations de l'existant en logement (changement d'usage). Il existe en Bretagne des opérations de ce type mais qui ne sont pas significatives en comparaison de la construction neuve.

ÉVOLUTION DES AUTORISATIONS DE PERMIS DE CONSTRUIRE DE LOGEMENTS NEUFS PAR TYPE DE LOGEMENT (HORS PC ABANDONNÉS)



LOCALISATION : RENNES (35), SITE DE L'HÔTEL-DIEU, RÉALISATION DE 415 LOGEMENTS, COMMERCES, HOSTELLERIE, RESTAURANTS ET SERVICES SUR FONCIER EPF PAR LE PROMOTEUR LINKCITY | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

### Le coût moyen des logements au m<sup>2</sup> ne cesse d'augmenter.

L'évolution des prix des terrains à bâtir et des constructions individuelles neuves est en constante augmentation. En dix ans, entre 2013 et 2023, le coût au m<sup>2</sup> pour faire construire une maison a évolué de 54,5 % en Bretagne (contre 50,5 % en France hexagonale) . De plus, le prix moyen au m<sup>2</sup> des logements collectifs neufs en Bretagne connaît une forte progression entre les premiers trimestres 2019 et 2025, soit environ +30 % en Bretagne contre +16 % en dans l'Hexagone . Le marché est de moins en moins accessible financièrement. Il fallait ainsi compter 4 540 €/m<sup>2</sup> en moyenne pour l'acquisition d'un appartement neuf en 2023, ces types de bien étant alors accessibles pour seulement 18 % des Bretons<sup>19</sup>.

### Les dispositifs d'aide à l'accession se resserrent.

D'une part, le Prêt à Taux Zéro évolue à la baisse dans toutes les régions depuis 2019. En 2023 en Bretagne, il concerne majoritairement des opérations en individuel (78 %) et respectivement 43 % et 23 % des offres ont été émises en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan<sup>20</sup>. Réformé en avril 2024, il devrait se poursuivre jusqu'en 2027 avec des conditions d'éligibilité élargies et revalorisées ; il ne concerne cependant pas les opérations dans l'existant, non considérées comme du neuf. D'autre part, les agréments en prêt social location accession (PSLA) connaissent un décrochage depuis 2018 par rapport aux agréments annuels

enregistrés précédemment (868 en 2017 contre 519 en 2023), et concernent majoritairement des opérations en collectif<sup>21</sup>. Pour ce qui est du bail réel solidaire (BRS), la Bretagne comptait 18 organismes foncier solidaire (OFS) agréés au 30 janvier 2025. Depuis la livraison des premiers logements en 2021, la production annuelle ne cesse d'augmenter et le BRS représenterait 20 % des logements en accession sociale livrés en 2024 (38 % pour le PSLA)<sup>22</sup>. Le dispositif monte en puissance depuis sa création – certaines collectivités ayant même fait le choix de produire exclusivement du BRS pour les logements en accession – il reste cependant difficile d'en évaluer l'impact au vu de son caractère récent.

### Les attributions dans le parc social sont en baisse tandis que le nombre de demandes est en forte hausse.

Entre les 1er janvier 2018 et 2024, le nombre de demandes dans le parc social est passé de 61 030 à 96 430 (+37 %). En parallèle, le nombre de demandes satisfaites a diminué de 21 140 à 16 473 attributions (-22 %)<sup>23</sup>.

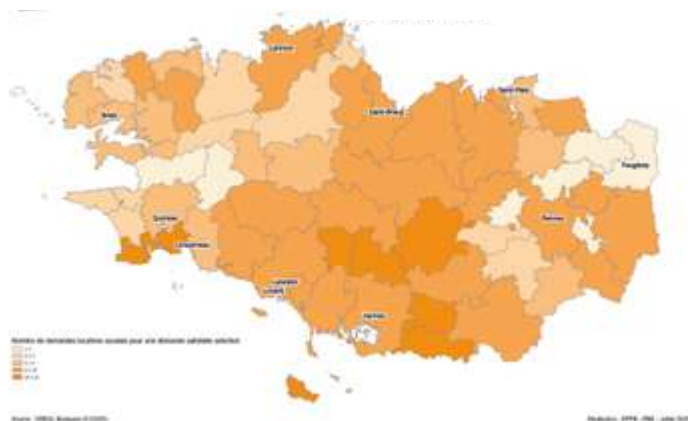
Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, en Bretagne, il y a ainsi eu en moyenne 6,8 demandes pour une attribution de logement locatif social, avec des écarts marqués selon les EPCI bretons. Pour autant, comme illustré par la carte ci-dessous, la tension sur le parc de logements locatifs sociaux est globalement présente sur tout le territoire.

## COMPARAISON ENTRE 2020 ET 2025, SUR LA BASE DES SEUILS DE DREAL

NOMBRE DE DEMANDES LOCATIVES SOCIALES (DLS) POUR UNE DEMANDE SATISFAITE (DS) PAR EPCI EN BRETAGNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2020



NOMBRE DE DEMANDES LOCATIVES SOCIALES (DLS) POUR UNE DEMANDE SATISFAITE (DS) PAR EPCI EN BRETAGNE AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2025



L'offre en logements locatifs sociaux (LLS) évolue à la hausse entre les 1er janvier 2018 et 2024<sup>24</sup> : le parc social breton a progressé de 6,5 %, contre seulement 4,7 % pour l'ensemble du parc de résidences principales<sup>25</sup>. Ces logements sont principalement situés dans les grandes aires urbaines, notamment les métropoles de Brest et Rennes ainsi que les agglomérations de Lorient et Vannes, qui regroupent à elles quatre plus de la moitié du parc régional (52 %).

<sup>19</sup> DREAL Bretagne. *La construction neuve en Bretagne à fin mai 2025*, juin 2025

<sup>17</sup> DREAL Bretagne. *L'enquête sur le prix du terrain et du bâti en Bretagne en 2023 (EPTB)*, avril 2025

<sup>18</sup> DREAL Bretagne. *La construction neuve en Bretagne à fin mai 2025*, juin 2025

<sup>19</sup> Assises du logement en Bretagne. *Diagnostic de la crise du logement en Bretagne* (Source : CERUR), février 2024

<sup>20</sup> Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH). *Le logement en Bretagne en 2023*, 2023

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> ARO HLM. *Le logement social en Bretagne. Repères*

2024 (source : SGA HLM), 2025

<sup>23</sup> CRHH. *Le logement en Bretagne en 2023*, 2023

<sup>24</sup> DREAL Bretagne. *Le parc locatif social en Bretagne au 1<sup>er</sup> janvier 2024*, janvier 2025

<sup>25</sup> Insee – Recensement de la population 2022. « Logement », août 2025

## Une forte attractivité touristique qui impacte le marché du logement

**Les résidences secondaires concurrencent l'accès au logement principal et pérenne.**

En 2022, la part de résidences secondaires en Bretagne atteignait 13,2 % du parc immobilier, contre 10 % à l'échelle nationale<sup>26</sup>. Les tendances varient fortement selon les territoires : dans les communes du littoral et du centre de la région, plus de 20 % des logements sont des résidences secondaires, tandis que dans les agglomérations de Quimper, Vannes, Saint-Brieuc, ainsi que dans les métropoles de Rennes et Brest, cette proportion est inférieure à 5 %. À noter, ce phénomène est couplé à la multiplication des meublés touristiques qui touche particulièrement les communes littorales.

**L'accueil d'actifs - notamment saisonniers - représente également un enjeu pour les territoires littoraux et attractifs.**

En effet, l'offre d'hébergement n'est pas en adéquation avec leurs besoins (taux de résidences secondaires et meublés touristiques élevés) alors même que les actifs saisonniers représentent 6,5 % des emplois salariés régionaux<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> Insee Dossier Complet – Région Bretagne, juin 2025

<sup>27</sup> Insee Analyse Bretagne, n°124, février 2024

LOCALISATION : PRESQU'ÎLE DE CROZON, FINISTÈRE | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

## CONSTATS PARTAGÉS PAR LES ACTEURS CONCERTÉS



Demande croissante sur tout le territoire en logements locatifs sociaux et abordables qui n'est pas satisfaite par l'offre existante



Nécessité de développer l'offre de logements en résidence principale, abordable et pérenne



Émergence de nouveaux besoins en petits logements au vu des évolutions socio-démographiques

# Le développement économique

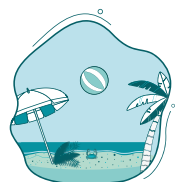
## Panorama de l'économie bretonne

Forte de sa diversité, la région connaît un contexte économique plutôt favorable avec une croissance du nombre d'emplois supérieure à la moyenne nationale (1.6 % depuis 2016 contre 1.4 % en France métropolitaine) et enregistre depuis plusieurs années le taux de chômage régional le plus faible (5.9 % contre 7.1 % en France métropolitaine en 2023). L'économie bretonne se structure autour des piliers suivants :

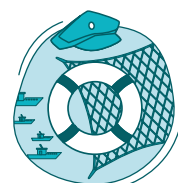


### La filière agricole et agro-alimentaire

constitue un pilier majeur de l'économie bretonne. Première source d'emplois et répartie sur tout le territoire, elle comptabilise près d'un tiers des salariés industriels bretons en 2021<sup>28</sup>. Elle pèse également dans l'économie nationale, contribuant à hauteur de 12 % de la production agricole française en 2020<sup>29</sup>.



**Le tourisme** est un autre élément structurant, en croissance depuis 2015. Le secteur regroupe – principalement sur le littoral – près de 8,9 % des emplois régionaux<sup>30</sup> mais reste sensible au contexte national et international avec quelques baisses d'activités ponctuelles enregistrées sur la dernière décennie.



**Les activités liées à la mer** sont un véritable marqueur de l'identité bretonne. La filière comptabilise 5.9 % des emplois salariés bretons, principalement dans la défense, les produits de la mer, la construction-réparation navale et le nautisme. À l'échelle nationale, la Bretagne concentre 25 % des emplois de la construction navale, 33 % de ceux liés à la production alimentaire marine et 50 % de l'effectif de la marine nationale<sup>31</sup>.

Outre ces trois piliers majeurs, d'autres filières sont ancrées sur le territoire (mécanique, métallurgie, etc.), ou se sont implantées plus récemment (industrie pharmaceutique, hydrogène renouvelable, cybersécurité etc.). Ces filières émergentes sont identifiées dans la Stratégie Régionale des Transitions Économiques et Sociales (SRTES)<sup>32</sup> adoptée par la Région le 7 avril 2023, et intégrant notamment le Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII).

L'EPF A ACQUIS DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ SUR LE QUARTIER DE LA GARE À RENNES POUR L'OPÉRATION EURORENNES PAR LA SPLA TERRITOIRES | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

## Spatialisation des activités économiques

Les activités économiques sont traditionnellement présentes dans les tissus urbains (artisanat, commerces, bureaux etc.) et participent ainsi à la mixité fonctionnelle (éducation, santé etc.). Selon leurs contraintes et compatibilités avec l'habitat, certaines activités trouvent également place au sein d'espaces spécifiquement aménagés destinés à les accueillir. Pour ce qui est de la répartition spatiale des emplois, le commerce de détail – souvent présent en centralités – représente 8,3 % des emplois salariés régionaux en 2021<sup>33</sup>, les espaces d'activités économiques (zones d'activités, parcs d'activités...) abritaient en 2017 seulement 30 à 40 % des emplois régionaux<sup>34</sup>.

### Activités commerciales

Les activités commerciales connaissent des mutations profondes, en particulier depuis la crise sanitaire : évolution des pratiques de consommation avec l'essor du e-commerce, tertiarisation de certains locaux, accélération du taux de rotation, etc. En Bretagne, la part de marché du e-commerce dans le secteur non-alimentaire a doublé, passant de 9 % à 18 % . Ces évolutions ne sont pas sans conséquence sur les tissus urbains, en témoignent les fermetures de commerces générant des friches ou l'augmentation de la vacance dans les grandes surfaces et galeries commerciales de périphérie, par ailleurs fragilisées par une baisse de fréquentation et les difficultés de certaines enseignes.

La Bretagne est globalement bien dotée en établissements commerciaux, et compte le plus faible taux de vacance commerciale (8,92 % contre 10,64 % en France en 2024 selon le bilan de Procos). Cependant, cette situation masque des disparités régionales semblables à celles observées à l'échelle nationale par le rapport parlementaire sur le rôle et l'avenir des commerces de proximité dans l'animation et l'aménagement des territoires<sup>36</sup>. À ce propos :

• **Le commerce se maintient dans les centres urbains de grandes villes et villes touristiques** car ils drainent des flux de consommateurs et sont en mesure de proposer une offre diversifiée ;

• **Les centres des villes de taille intermédiaire et couronnes sont en déprise et la vacance commerciale est en hausse**, souvent supérieure à 10 %. Ceci s'explique par la baisse de fréquentation des commerces de centres-villes en chute libre entre 2013 et 2021 (-38,7 % à l'échelle nationale). Paradoxalement, les périphéries sont aussi en crise, ayant souffert d'une suroffre, les centres commerciaux et zones commerciales d'entrées de ville sont désormais fortement touchés par la vacance, parfois même supérieure à celle observée dans les centres-villes. C'est ce constat qui a conduit à la mise en place de programmes nationaux comme « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain ».

• **Le commerce de proximité dans les zones rurales décroît**, en France comme en Bretagne. Pour autant, certaines communes rurales restent dynamiques, et la région compte seulement 7 % de communes avec 0 ou 1 seul commerce<sup>37</sup>.

Il s'agit donc dans ce contexte de pouvoir accompagner les collectivités bretonnes dans le maintien et le renforcement de l'offre de locaux commerciaux dans les tissus urbains existants afin de répondre aux besoins de la population locale, s'inscrire dans une logique de commerce de proximité tout en tenant compte de l'évolution des pratiques de consommation.

En matière de reconfiguration des espaces commerciaux de périphérie, des réflexions commencent à se mettre en place soutenues par l'État à travers le dispositif « transformation des périphéries et entrées de villes commerciales », comme à Saint-Brieuc.

<sup>28</sup> Chambre de l'Industrie et du Commerce Bretagne. « Les chiffres clés Bretagne », *Repères*, 2024

<sup>29</sup> OEB. « Les productions agricoles en Bretagne », août 2020

<sup>30</sup> Région Bretagne. « Les emplois liés au tourisme en Bretagne en 2024 », *Tourisme Bretagne*, juin 2025

<sup>31</sup> CCI Bretagne. « L'Économie maritime en Bretagne », Observatoire de l'économie maritime, n°2, juillet 2021

<sup>32</sup> Région Bretagne. Stratégie Régionale des Transitions Économiques et Sociales (SRTES), avril 2023

<sup>33</sup> CCI Bretagne. « Chiffres clés du commerce et services de proximité en Bretagne », *Repères*, 2023

<sup>34</sup> FNAU & CCI. « Les Zones d'Activités Économiques en Bretagne », 2017

<sup>35</sup> CCI Bretagne. *Op. cit.*, 2023

<sup>36</sup> Assemblée Nationale – Commission du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire. Mission d'information sur le rôle et l'avenir des commerces de proximité dans l'animation et l'aménagement des territoires, janvier 2022

<sup>37</sup> CCI Bretagne. *Op. cit.*, 2023

### Espaces dédiés aux activités économiques

La Bretagne se caractérise par l'existence d'un nombre particulièrement élevé d'espaces d'activités économiques ("zones ou parcs d'activités") comme le montrent les travaux menés dans le cadre du dispositif régional d'observation du foncier en Bretagne par les agences d'urbanisme et de développement, et les Chambres de Commerce et de l'Industrie (CCI) de Bretagne, avec le soutien de l'État et de la Région. En 2017, ils avaient alors identifié 1 587 espaces d'activités de plus de 2 hectares, soit près d'un cinquième de la tâche urbaine et plus d'un espace d'activités par commune<sup>38</sup>. Aujourd'hui, ces espaces d'activités se trouvent dans des situations hétérogènes, tant sur le plan des disponibilités foncières immédiatement commercialisables que sur le plan de la qualité d'aménagement. Leur observation met cependant en lumière un trait commun : la majorité présente un rapport peu optimal entre l'usage économique réel des entreprises implantées et la superficie foncière dont elles sont propriétaires ou qu'elles exploitent. Cette situation

est notamment le fruit d'une commercialisation du foncier économique s'étant effectuée le plus souvent à des niveaux de prix inférieurs au coût de revient de l'aménagement, ceci afin d'attirer les entreprises sur le territoire et sans réel niveau d'ambition ou d'encadrement du projet immobilier de l'entreprise candidate à l'implantation.

Par ailleurs, malgré l'absence d'un recensement exhaustif d'échelle régionale, la Bretagne compte, au sein des espaces d'activités (comme à l'intérieur des tissus urbains ou sur des sites isolés), un certain nombre de friches économiques à requalifier. Ces friches peuvent être de nature très diverse (taille, état, statut, etc.) requérant des leviers différents à activer pour permettre leur recyclage. Le cas de grandes friches emblématiques de l'industrie agro-alimentaire est particulièrement courant en Bretagne ; certaines ont déjà bénéficié d'une intervention de l'EPF (Lampaul-Guimiliau, Guerlesquin, Rosporden, etc.).

Ainsi les espaces d'activités disposent-ils le plus souvent aujourd'hui de gisements fonciers et immobiliers à révéler et à reconquérir pour permettre d'accueillir de nouvelles entreprises ou développer les entreprises présentes sans impact sur la ressource foncière.

<sup>38</sup> FNAU & CCI. *Op. Cit.*, 2017

## Concilier développement économique et sobriété foncière



CHATEAUBOURG (35) RECONVERSION ET DENSIFICATION D'UNE ANCIENNE FRICHE INDUSTRIELLE SUITE À ACQUISITION ET DÉMOLITION PARTIELLE PAR EPF BRETAGNE | CRÉDITS : GÉOPORTAIL

Dans la continuité des dispositions de la loi NOTRe du 7 août 2015 ayant transféré la compétence développement économique des communes aux EPCI à fiscalité propre, les intercommunalités se trouvent aujourd'hui confrontées, dans un contexte de raréfaction de la ressource, à l'enjeu de structurer des stratégies de développement économique supra-communales, comportant un volet foncier et s'inscrivant dans le cadre des orientations régionales en la matière, et notamment la Stratégie Régionale des Transitions Économiques et Sociale (SRTES).

La Loi Climat et Résilience a fixé aux intercommunalités l'objectif de la réalisation d'inventaires des zones d'activités économiques (IZAE) afin d'identifier les unités foncières vacantes. À ce jour, la quasi-totalité des EPCI bretons a engagé ce type de démarche (d'après les résultats d'une enquête rapide menée dans le cadre de l'élaboration du présent PPI). Cependant, les méthodes employées et le positionnement concernant la diffusion des résultats de ces travaux varient d'un EPCI à l'autre. Par ailleurs la mobilisation effective de ces gisements et la mise en œuvre opérationnelle de projets de restructuration d'espaces d'activités existants s'avère complexe. C'est pourquoi afin de progresser collectivement sur cette problématique contemporaine, l'EPF Bretagne a engagé en 2024 une démarche expérimentale partenariale (Région, État, CCI, CMA, EPCI, agences d'urbanisme, CAUE, Banque des territoires, CEREMA ...) visant, notamment, à identifier les outils et méthodes permettant l'optimisation et la restructuration du foncier économique sous-utilisé, à destination des EPCI.

## CONSTATS PARTAGÉS PAR LES ACTEURS CONCERTÉS



**Nécessité d'une plus grande implication des collectivités** dans les projets d'implantation d'activités de centralité, notamment commerciales, tant en amont qu'en aval (stratégie, faisabilité opérationnelle...).



**Besoin d'une démarche régionale de consolidation et de structuration** de l'observation sur le foncier économique du point de vue de l'offre foncière et immobilière comme du point de vue des besoins. Sur ce point l'expérimentation engagée sous pilotage de l'EPF Bretagne propose que l'EPF se positionne comme contributeur sans en être le chef de file.



**Nécessité d'une progression et d'un renforcement des documents d'échelon intercommunal** permettant de structurer des stratégies en matière de développement économique.



**Nécessité d'une approche globale et multithématique** pour la restructuration des espaces d'activités et les activités économiques de centralités.



**Besoin de mieux appréhender et anticiper l'équilibre financier d'opérations** par essence complexes et d'identifier des leviers d'optimisation.

# Panorama des risques et impacts du changement climatique

## Les risques technologiques

La Bretagne compte 52 établissements classés SEVESO dont 23 en seuil haut<sup>39</sup>. Parmi ces derniers, 13 font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et 5 ont des mesures foncières qui consistent en des mesures d'expropriation ou de délaissement (choix laissé aux propriétaires de mettre en demeure la collectivité d'acquiescer leur bien). À noter que seuls 3 PPRT ont encore des mesures foncières en vigueur.

À ce propos, l'EPF Bretagne a accompagné les collectivités concernées dans la mise en œuvre des mesures foncières de 5 PPRT (dont 2 aujourd'hui terminés : Elliant (29) et St Hervé (22)). Les négociations, transferts d'activité ou travaux de démolition sont en cours sur 3 autres PPRT : Lorient (56), Vern-sur-Seiche (35) et Brest (29).

## Risques naturels en lien avec les évolutions climatiques projetées

Comme toutes les régions françaises, la Bretagne est de plus en plus exposée aux effets du changement climatique. Dans un scénario à +4° en France, tous les modèles s'accordent sur le réchauffement du climat Breton même si la région se réchauffe globalement moins vite que le reste du territoire (+2,9°C contre +3,4°C en France sur la période 1976-2005). Avec en moyenne 40 journées supplémentaires à plus de 25°C comparé à la période 1976-2005, la hausse des températures s'annonce néanmoins plus prononcée sur la partie sud-est de la région<sup>40</sup>.

L'Observatoire de l'Environnement en Bretagne (OEB), projette l'intensification de certains phénomènes extrêmes déjà existants, notamment sur le littoral<sup>41</sup> :

<sup>39</sup> DREAL Bretagne. « Liste des établissements SEVESO », novembre 2023

<sup>40</sup> OEB. « Chiffres clés de l'évolution du climat en Bretagne », *Données et Analyses*, mai 2025

<sup>41</sup> OEB. *Op. Cit.*, 2025

LOCALISATION : LA RIVIÈRE ODET À QUIMPER, FINISTÈRE | CRÉDITS : EPF BRETAGNE



**Les sécheresses et vagues de chaleurs** : les modèles s'accordent sur la baisse des précipitations entre avril et septembre en Bretagne dans une France à +4°C, couplée à une hausse de l'évaporation de l'eau en toute saison, aboutissant à l'intensification du risque de sécheresse des sols. Les nappes phréatiques sont aussi exposées au risque de sécheresses plus longues et précoces. Le milieu urbain aggrave les vagues de chaleur, causant un phénomène d'îlot de chaleur urbain, qui désigne une différence de température observée la nuit entre les villes et zones rurales environnantes. De plus, l'intensification des vagues de chaleur détériore la qualité de l'air.



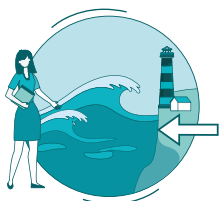
**Les inondations terrestres** : phénomène le plus fréquent et dévastateur en Bretagne, avec au moins une classification au titre des catastrophes naturelles par an depuis 1982. D'après l'OEB, les précipitations extrêmes tendent à s'intensifier, contribuant à l'augmentation de la fréquence et la sévérité des inondations par ruissellement. L'imperméabilisation des sols induite par l'étalement urbain aggrave encore les choses.



**L'élévation du niveau de la mer** : liée à la dilation thermique des océans et à la fonte des glaces. À noter que sur les 300 dernières années, le niveau de la mer est monté de 35 cm à Brest, avec une vitesse deux fois plus importante entre 1984 et 2004 qu'entre 1890 et 1980.

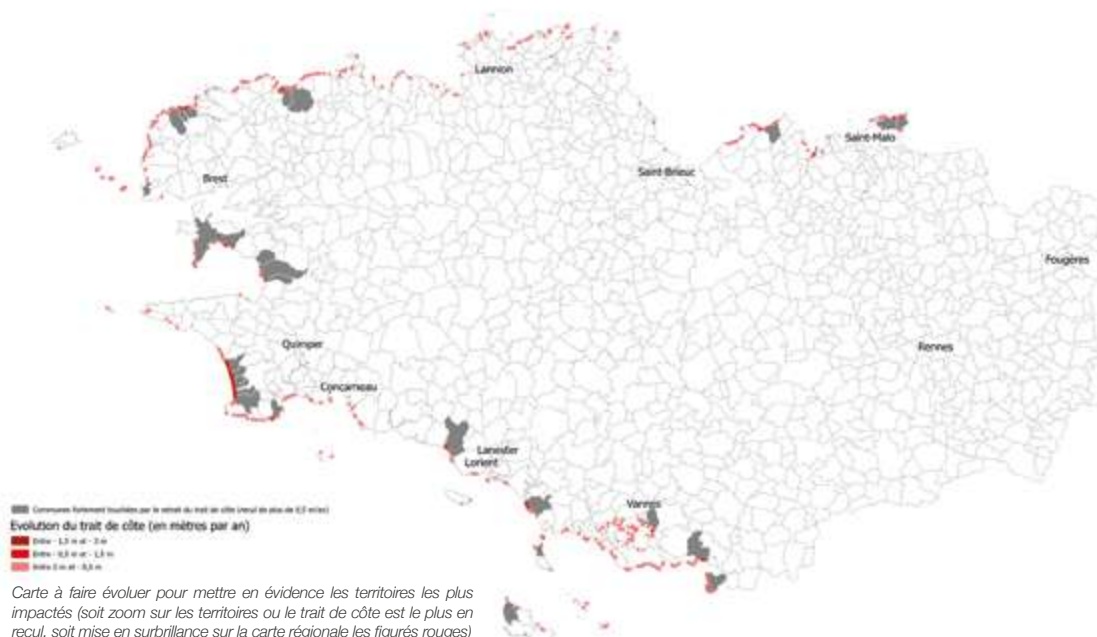


**Les submersions marines** : particulièrement liées à l'élévation du niveau de la mer, 2,2 % de la population bretonne y serait exposée (estimation OEB). L'urbanisation rapide connue par les littoraux bretons augmente la vulnérabilité du territoire et par conséquent les dégâts liés aux submersions.



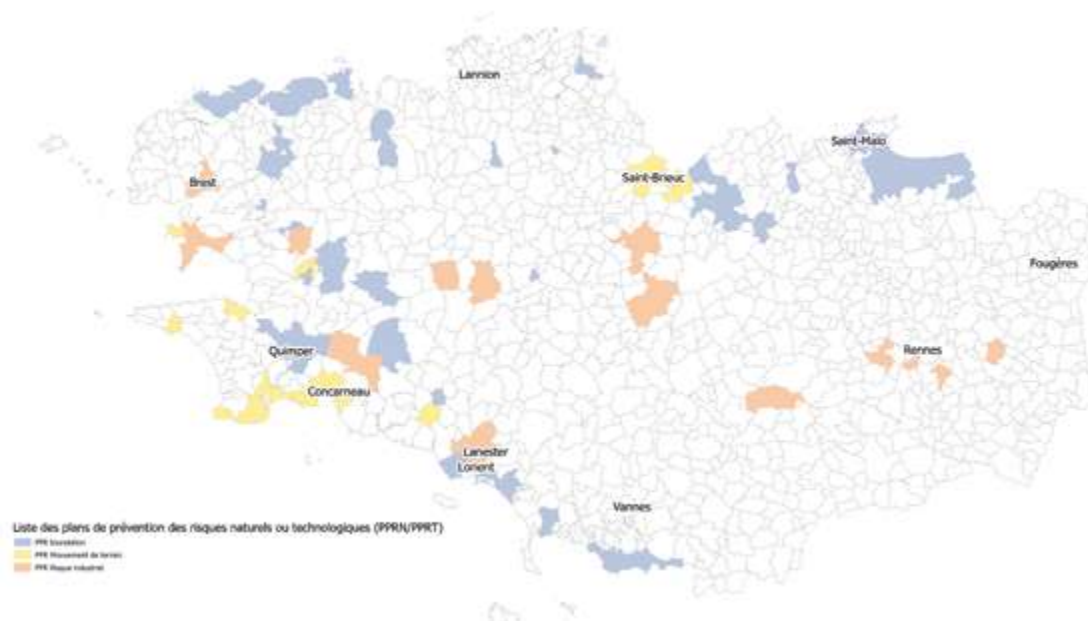
**Le recul du trait de côte** : phénomène naturel aggravé par l'élévation du niveau de la mer ainsi que par l'action humaine (aménagements côtiers et infrastructures, prélèvements massifs de sables, etc.). Il n'est pas homogène : tandis que certaines côtes sont épargnées, d'autres sont particulièrement touchées, notamment dans le Finistère sud et le Morbihan comme en témoigne l'« indicateur national d'érosion côtière » développé par le CEREMA. Une réflexion stratégique permettant d'anticiper la réorganisation du territoire, en s'appuyant sur la réalisation en cours de cartographies locales, constitue un enjeu majeur ; ceci afin de renforcer la résilience du territoire et d'organiser la relocalisation future de certaines activités ou équipements.

## RISQUES LIÉS À L'ÉROSION CÔTIÈRE EN BRETAGNE



Enfin la Bretagne est également soumise aux risques de retrait-gonflement des argiles et de tempêtes (même si Météo France constate une baisse depuis 1980), le littoral devenant plus vulnérable en raison des autres facteurs exposés ci-dessus. L'action foncière est cependant beaucoup moins prégnante dans l'adaptation ou la lutte contre ces risques.

## PLANS DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES EN BRETAGNE



Les impacts du changement climatique sur le territoire ne sont pas homogènes, les choix d'aménagement et modes de vies pouvant intensifier la vulnérabilité du territoire :

- **La biodiversité régionale est l'une des premières victimes du changement climatique.** Selon l'estimation des services de l'État en Bretagne (2020), la région abriterait près de 60 % des espèces de mammifères métropolitains, 30 % des espèces de plantes à fleurs et fougères ainsi que 66 % des effectifs d'oiseaux nicheurs de métropole. Le maintien de cette biodiversité représente un enjeu majeur pour la région, où 73 % des espèces évaluées sont confrontées à un risque de disparition connu. En effet, les forêts bretonnes sont exposées à un risque accru de sécheresse (avec une projection de 25 jours/an additionnels de conditions favorables aux incendies). De la même manière, les sécheresses des sols et des nappes risquent d'affecter les zones humides et cours d'eau, essentiels à de nombreuses espèces. Enfin, l'acidification des océans et leur réchauffement affectent les écosystèmes marins et littoraux.

- **Les milieux urbains accentuent les effets du changement climatique.** En France, l'INSEE estime que 80 % de la population vit en milieu urbain, contre 56 % au niveau mondial<sup>42</sup>. Par leur consommation en ressource et énergie pour faire vivre la population qu'elles abritent, les villes sont les premières contributrices aux émissions de gaz à effet de serre (estimées à 60 % au niveau mondial<sup>43</sup>). Elles sont vulnérables aux effets du changement climatique, qui

accentuent notamment les inégalités déjà existantes en milieu urbain (accès aux ressources, précarité énergétique, accès à des espaces de fraîcheur en saison estivale, etc.).

- **Le littoral breton est particulièrement exposé.** D'une part la Bretagne est la première région en termes de façade maritime (2 700 km de linéaire côtier), et d'autre part, les communes littorales regroupaient en 2017 36 % de la population bretonne pour une densité moyenne de 239 habitants par km<sup>2</sup> (contre 120 habitants/km<sup>2</sup> en moyenne en Bretagne)<sup>44</sup>.

<sup>42</sup> Insee Focus, n°210, novembre 2020

<sup>43</sup> PNUD. « Les villes ont un rôle crucial à jouer dans la lutte contre le changement climatique », juin 2024

<sup>44</sup> Poupard, Gilles. « L'urbanisation du littoral : un essoufflement ? : L'exemple de la Bretagne ». *Population & Avenir*, 2017/3 n° 733, 2017. p.4-8. ; OEB. « Trait de côte », *Les dossiers de l'environnement en Bretagne*, mai 2020

## Adaptation au changement climatique et qualité de vie en Bretagne

L'atténuation et l'adaptation au changement climatique requièrent une action globale, tant sur les types d'acteurs impliqués (nationaux, régionaux, locaux, aménageurs, urbanistes, paysagistes, etc.) que des sujets à traiter (habitat, économie, mobilité, environnement etc.). Les collectivités locales – et particulièrement en milieu urbain – jouent alors un rôle central car elles doivent garantir la qualité de vie de leurs habitants et se démarquent par leurs nombreuses possibilités d'expérimentation, innovation et partage de pratiques durables.

L'ADEME a ainsi identifié 4 leviers à mettre en œuvre pour les projets urbains de demain afin de garantir leur résilience et la qualité de vie des habitants<sup>45</sup> :

- **Végétaliser les projets d'aménagement et espaces publics.** À l'échelle d'une rue, cela permet de gagner 0,7°C en moyenne par rapport à une rue voisine non-végétalisée, ou 3,5°C à l'échelle d'un quartier si la bande de végétation se déploie sur une largeur de 50 à 100m. Les co-bénéfices de la végétalisation sont par ailleurs nombreux : diminution des coûts de climatisation ou chauffage, amélioration du cadre de vie, diminution des besoins en infrastructures de drainage (...) et la biodiversité en ville favorise le bien-être physique et mental des habitants ;

- **Gestion de l'eau en garantissant la perméabilité des sols.** L'infiltration naturelle de l'eau dans le sol et les cours d'eau ont des capacités rafraîchissantes naturelles. Les aménagements en faveur de la réhabilitation des cours d'eau et des Trames Vertes et Bleues en milieu urbain permettent aussi de lutter contre les risques d'inondations et favorisent la biodiversité.

- **Adapter les formes urbaines en fonction de l'enjeu climatique.** La prise en compte des vents dominants, exposition au soleil, matériaux, mode de vie et déplacements etc., dans les aménagements est cruciale dans l'adaptation des villes. L'émergence de la notion de réversibilité des projets d'aménagement est également une piste intéressante à étudier (possibilité de changer la fonction des aménagements selon les besoins futurs).

- **Choisir des matériaux adaptés aux projections climatiques.** La couleur ou la composition des matériaux peut contribuer à maintenir la chaleur/fraîcheur des bâtiments selon les saisons, et lutter contre la précarité énergétique par exemple.

La planification urbaine et territoriale apparaît alors comme centrale dans la recherche de résilience. Plusieurs dispositifs réglementaires et financiers ont ainsi récemment été renforcés ou développés :

### • Leviers règlementaires :

- À l'échelle de l'Union Européenne, adoption du Pacte Vert visant la neutralité carbone des pays membres d'ici 2050.

- En France, adoption de la loi « Climat et Résilience » déclinée aux différents échelons territoriaux.

- En Bretagne, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) a été approuvé en 2021 et modifié le 2 février 2024 : il encadre les politiques régionales en matière d'habitat, de foncier, de transport, d'énergie, de climat et de biodiversité. Le SRADDET vise 2 % du territoire sous dispositif de protection forte d'ici 2040 et intègre notamment le SRCE (Schéma de cohérence écologique breton) qui vise à préserver ou restaurer les continuités écologiques. En matière de biodiversité, la région est aussi compétente depuis 2023 pour la gestion du dispositif Natura 2000.

### • Dispositifs financiers publics pour soutenir la mise en œuvre des réglementations :

- Le Fonds Vert (renouvelé en 2025) vise à apporter une réponse à trois défis majeurs : adaptation des territoires au changement climatique, recyclage des friches et rénovation énergétique des bâtiments locaux. D'autres programmes nationaux agissent en faveur de la revitalisation des centres-bourgs, c'est notamment le cas des dispositifs « Action cœur de ville », « Petite villes de demain » ou « Villages d'avenir » qui visent à soutenir les services de proximité et ainsi lutter contre la fuite des activités économiques en périphérie ;

- À l'échelle de la Bretagne, plusieurs dispositifs apportent également leur aide aux collectivités territoriales comme l'aide régionale « Bien vivre partout en Bretagne (2023-2025) » soutenant l'amélioration des conditions de vie des Bretons dans les domaines de la transition écologique, du logement et de l'accès aux services de proximité, ou d'autres aides départementales.

<sup>45</sup> ADEME (MARY, S. dir.). « Adaptation au changement climatique et projet urbain », Parenthèse, 2020

## CONSTATS PARTAGÉS PAR LES ACTEURS CONCERTÉS



**Prise de conscience** en cours sur les risques littoraux avec enjeux de maîtrise foncière publique pour assurer la production d'un foncier de repli stratégique



**Nécessité de concilier** nature en ville et densité pour limiter l'artificialisation des terres mais aussi favoriser la création d'îlots de fraîcheur



**Prise en compte** des enjeux d'adaptation au changement climatique dans les projets d'aménagement

# 3 / ÉLABORATION CONCERTÉE DU 4<sup>ÈME</sup> PPI

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) est le document réglementaire (article L 321-5 du Code de l'Urbanisme) qui traduit la philosophie et les règles d'intervention de l'EPF pour une durée de cinq ans. Dans un contexte de forte évolution de l'action foncière, notamment marqué par une hausse des prix et des difficultés d'intervention croissantes pour les acteurs de l'aménagement, l'EPF Bretagne a entamé dès 2024 l'élaboration de son 4<sup>ème</sup> PPI qui couvrira les années 2026 à 2030.







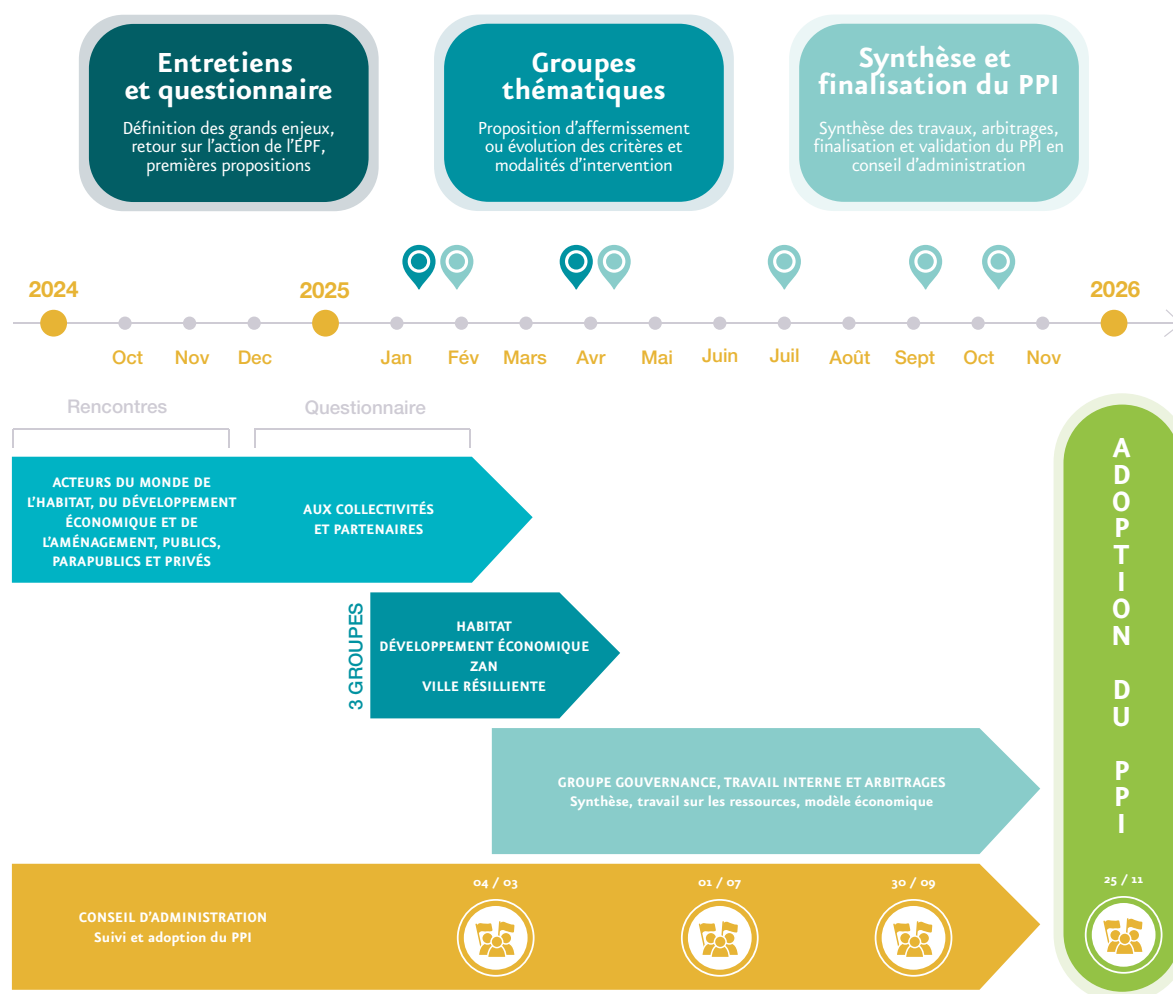
RÉUNION DU GROUPE GOUVERNANCE EN 2025 | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

**L'EPF 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.**

Pour cela, l'EPF a pu s'appuyer sur une première analyse de son conseil d'administration, destinée à adapter le positionnement de l'établissement à l'évolution du contexte de l'action foncière. Elle avait donné lieu à une feuille de route adoptée le 26 septembre 2023 qui a constitué un premier socle de réflexion pour l'établissement. Par ailleurs, les agents ont également pu faire remonter en interne leurs propositions d'amélioration.

Un vaste travail de concertation a été entamé à la rentrée 2024 et s'est prolongé tout au long du premier semestre 2025. Il a permis de rassembler de nombreux acteurs de l'aménagement qui ont pu exprimer leur souhait de maintien ou d'évolution des domaines, critères et modalités d'action de l'établissement.



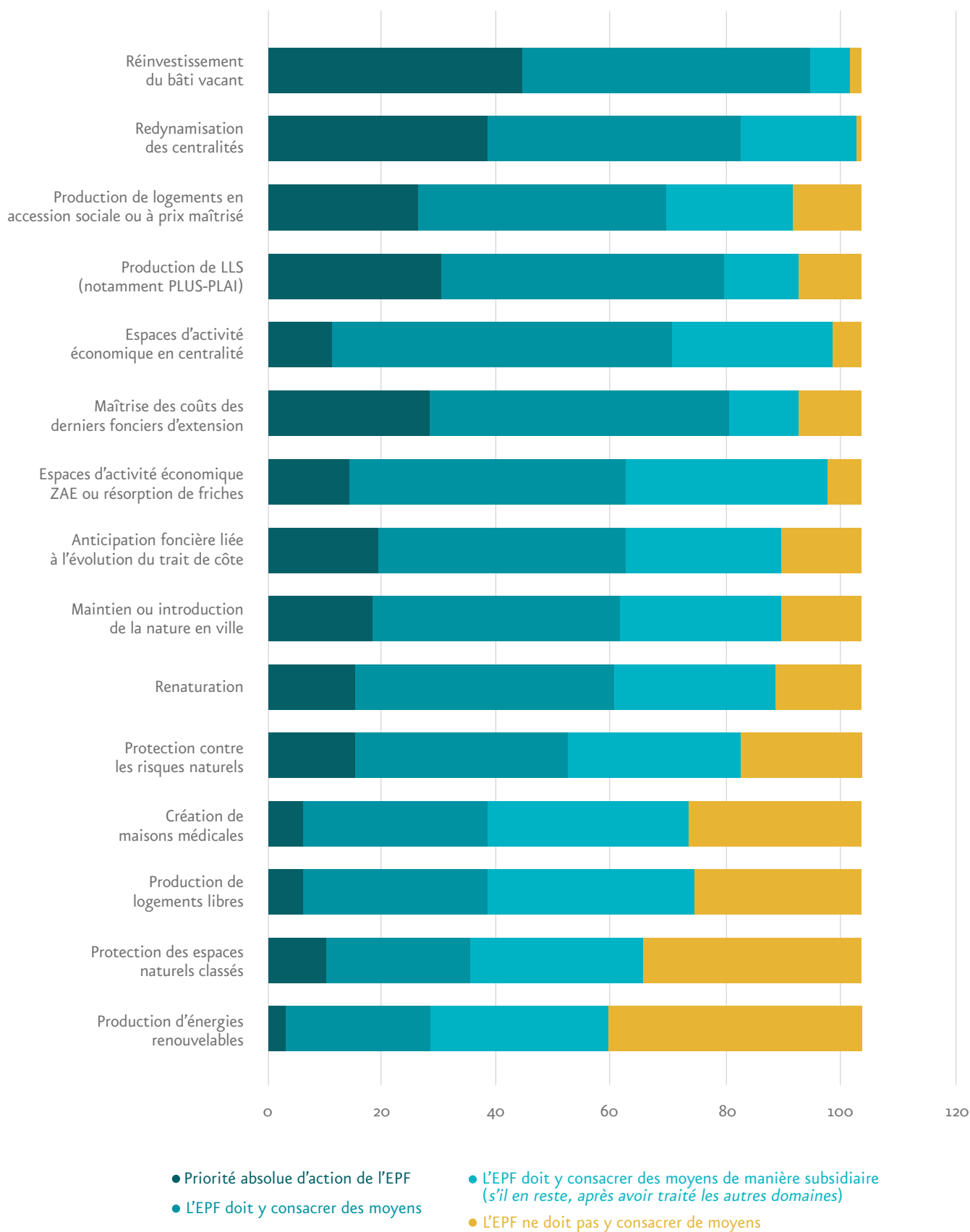
CALENDRIER D'ÉLABORATION  
DU PPI 2026-2030Entretiens avec des  
personnalités qualifiées

Une vingtaine de partenaires publics, parapublics et privés ont été rencontrés dès octobre 2024, représentants des services de l'État, de la Région, des bailleurs sociaux, des promoteurs-aménageurs, et de l'accompagnement aux collectivités de manière générale. Ces entretiens ont permis d'appréhender les grands enjeux pour les territoires bretons en matière d'habitat, de développement économique et de résilience face au changement climatique. Avec les remontées en interne, ils ont aidé à concevoir le questionnaire pour la consultation numérique.

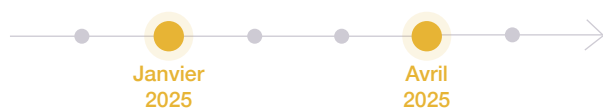
Consultations  
numériques

Un questionnaire en ligne, ouvert de décembre 2024 à février 2025 sur le site internet de l'EPF, a fait remonter le plus largement possible les questions et priorités des collectivités et partenaires de l'établissement. Il a été lancé à l'occasion d'un webinar organisé mi-décembre 2024 par l'Association des Maires de France 56, pour l'ensemble des AMF bretonnes, pour présenter aux élus « l'outil EPF » et a ensuite été diffusé plus largement. Ainsi, les principaux enjeux pour les collectivités en termes de foncier et d'aménagement ont pu être identifiés, permettant de faire émerger les sujets à approfondir en groupes thématiques. Les résultats complets du questionnaire sont disponibles sur notre site internet dans l'onglet dédié à l'élaboration du PPI 2026-2030.

### LES GRANDS ENJEUX AUXQUELS L'EPF DOIT POUVOIR CONTRIBUER PAR SON ACTION FONCIÈRE DANS LES PROCHAINES ANNÉES



## Groupes thématiques



Trois groupes de travail thématiques ont ensuite été réunis à deux reprises entre janvier et avril 2025 : habitat, développement économique et ZAN-ville résiliente. Dans un premier temps, les participants ont pu réfléchir à l'action de l'EPF et exprimer leur avis sur les critères d'intervention et modalités d'action à conserver ou à faire évoluer. Puis, ils ont été invités à affiner et prioriser leurs propositions lors de la seconde réunion.

Si certains fondamentaux ont paru évidents à conserver et que d'autres thèmes ont donné lieu à des avis plus polarisés, il en est ressorti les grandes orientations suivantes pour l'action de l'EPF Bretagne :

- **Poursuivre l'intervention** dans l'enveloppe urbaine en écartant l'intervention sur les derniers fonciers "en extension".
- **Maintenir les thématiques** habitat et développement économique comme piliers d'intervention, en priorisant la production de logement.
- **Poursuivre un accompagnement** foncier au profit de l'ensemble des territoires bretons.
- **Intervenir dans un cadre** de réflexion globale d'aménagement du territoire en s'appuyant sur les stratégies communales et intercommunales pour les opérations où l'intervention de l'EPF est déterminante et inciter à la mise en œuvre de stratégies foncières pour guider l'action publique.
- **Augmenter les exigences** en logements sociaux et abordables dans les territoires les plus tendus.
- **Prendre en compte les besoins** sur l'adaptation au changement climatique (risques, nature en ville, renaturation, ...) et ses nouveaux défis (recul du trait de côte).
- **Développer un meilleur accompagnement** sur le réinvestissement du bâti vacant.

## 1<sup>er</sup> semestre 2025 Orientations stratégiques de l'Etat et contribution de la Région Bretagne



Les stratégies et critères d'intervention de l'EPF doivent tenir compte des grands enjeux qui lui sont notifiés par l'État, au travers d'orientations stratégiques, d'abord élaborées à un niveau national pour être ensuite déclinées au niveau de chaque EPF d'Etat. Ils sont également cohérents avec les orientations de la Région, et notamment de son SRADDET, revu en février 2024 pour accompagner la trajectoire ZAN.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2025 a été l'occasion d'un dialogue fécond avec les services de l'Etat et de la Région, visant à une production des orientations stratégiques de l'Etat et de la contribution de la Région avant l'arrêt des grands principes du PPI 2026-2030 au CA du 30 juin 2025.

## Tout au long de l'année 2025 : réunions du groupe gouvernance



Composé de membres volontaires des instances décisionnaires de l'EPF, le groupe gouvernance était chargé d'examiner les possibles évolutions en termes de critères et modalités d'action au regard des souhaits des élus bretons et du modèle économique de l'établissement. Réuni régulièrement depuis la mi-2024, il est tenu informé de chaque étape des discussions et a ainsi pu circonscrire les réflexions, juger de l'impact des demandes sur les moyens humains et financiers de l'EPF et faire des propositions au conseil d'administration.



Réunion du groupe thématique habitat  
(janvier 2025, Brest)

| Crédits : EPF BRETAGNE PPI - 2026 - 2030



Réunion du groupe thématique ZAN-ville résiliente  
(janvier 2025, Saint-Brieuc)

| Crédits : EPF BRETAGNE PPI - 2026 - 2030



Réunion du groupe thématique développement économique  
(janvier 2025, Vannes)

| Crédits : EPF BRETAGNE PPI - 2026 - 2030

# 4 / STRATÉGIES ET CRITÈRES D'INTERVENTION 2026-2030

Les stratégies et critères d'intervention foncière 2026-2030 de l'EPF se déclinent en une série de « fondamentaux » puis par axes thématiques (habitat, développement économique, adaptation au changement climatique et réduction de la vulnérabilité aux risques).

Leur formulation, souvent homogène à l'échelle régionale, module cependant les engagements opérationnels attendus des territoires et l'ampleur des services apportés par l'EPF selon les contextes de marchés, les capacités en ingénierie des collectivités partenaires ou les équilibres économiques des opérations accompagnées, etc. La déclinaison opérationnelle de ces stratégies et critères d'intervention est ainsi différenciée et adaptée aux besoins des collectivités et aux réalités opérationnelles, et recherche une optimisation et un effet levier de l'intervention foncière globale de l'établissement.

En complément de ses actions opérationnelles quotidiennes, l'EPF mobilise également ses compétences et moyens sur certaines problématiques transversales majeures auxquelles sont régulièrement confrontées les collectivités bretonnes.





# Charte de la performance environnementale

L'EPF Bretagne est né de la conscience conjointe de l'État et des collectivités bretonnes d'enjeux environnementaux forts et de menaces croissantes sur les ressources en Bretagne, nécessitant que soit reconsidéré le modèle traditionnel de fabrication de la ville. L'EPF est donc particulièrement attentif à la performance environnementale de son intervention foncière. Le changement climatique à l'œuvre ne peut que l'encourager à poursuivre en ce sens. C'est pourquoi le présent PPI arrête les grands axes d'une Charte de performance environnementale de l'intervention foncière de l'EPF à décliner et met en valeur en quoi les stratégies et critères d'intervention y contribuent de façon positive. Ainsi, un liseré de feuilles vert et blanc marque les pages du présent PPI où ces axes sont particulièrement mis en oeuvre

## Axe 1

**Lutter contre l'étalement urbain**  
par la densification des espaces déjà urbanisés, le renouvellement urbain, l'accompagnement des collectivités dans des démarches innovantes.

## Axe 2

**S'adapter au changement climatique**  
en favorisant la nature en ville (îlots de fraîcheur), en réduisant la vulnérabilité des territoires aux risques, en favorisant la renaturation.

## Axe 3

**Préserver la biodiversité et les ressources naturelles**  
par une attention renforcée aux atouts et contraintes environnementaux d'un site à urbaniser, aux espèces protégées, par un protocole de gestion des espaces végétalisés en portage, par un calcul de densité tenant compte de la nature en ville.

## Axe 4

**Décarboner notre action**  
en envisageant la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction lorsque pertinent, en favorisant le réemploi et la valorisation des déchets de chantier, par une démarche RSE en interne.



**Lutter contre l'étalement urbain**  
par l'optimisation foncière en imposant  
un critère de densité minimum.

**S'adapter au changement climatique**  
s'adapter au changement climatique" et  
"préserver la biodiversité" en ajustant le  
calcul de la densité pour favoriser la nature  
en ville et la préservation des éléments  
naturels remarquables.

**Intervention en renouvellement urbain**

Axe  
1

Axe  
2 et 3

Axe  
1 - 2 - 3

## Les fondamentaux

### Une intervention dans l'enveloppe urbaine ...

L'établissement public foncier est mobilisé depuis sa création pour faciliter le renouvellement urbain et lutter contre la consommation de terres agricoles et naturelles conformément aux missions définies par l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme, qui prévoient que « les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain ». Il a d'ailleurs été signataire de la charte pour une gestion économe du foncier aux côtés de l'État et des collectivités locales en 2013<sup>46</sup>.

Au titre du présent PPI 2026-2030, **l'EPF acquiert et assure le portage d'emprises situées dans l'enveloppe urbaine des villes et bourgs bretons.**

Ces emprises sont diverses, par leur usage, fonction et état d'occupation. Elles peuvent être (liste non-exhaustive) :



**Bâties**, avec entre autres des biens vacants, sous-utilisés, sous-densifiés, ou dégradés (friches et bâtiments) etc.



**Non-bâties**, notamment en dents creues, cœur d'îlots, fonds de jardins, etc.

Il peut dans ce cadre intervenir en maîtrise foncière d'ENAF. Le cas échéant, pour les collectivités dont les documents d'urbanisme sont à jour et en compatibilité avec les orientations du SRADDET régional révisé, l'EPF ne questionnera pas le choix de les urbaniser. Dans le cas contraire, l'EPF se tournera vers les collectivités concernées et les services de l'État pour justifier de la pertinence de leur urbanisation et des conditions à mettre en œuvre pour assurer le respect de la trajectoire « ZAN ».

<sup>46</sup> Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne, novembre 2012

Considérant les impacts du changement climatique sur le territoire breton, notamment au titre du recul du trait de côte des communes littorales, **l'EPF peut exceptionnellement être amené à acquérir des terrains en extension pour constituer le foncier stratégique nécessaire à la relocalisation d'emprises bâties menacées.**

Dans ce contexte, **l'EPF considère le recyclage des friches comme un enjeu majeur et appréhende ce type de foncier en fonction de la destination projetée** et, non pas de la nature de la friche (industrielle, d'habitation, etc.). Il intervient sur tout type de friches en dehors des friches agricoles isolées, c'est à dire les friches agricoles en zonage A ou N, ou situées hors tissu urbain et hors espaces d'activités économiques.

## ... visant à une optimisation du foncier ...

L'EPF Bretagne encourage ainsi l'optimisation foncière au travers du renouvellement urbain. Les opérations "constructives" accompagnées par l'EPF Bretagne doivent répondre aux critères suivants :

- **Comprendre une part minimum de 50 % de la surface de plancher dédiée à l'habitat ou au développement économique** pour les opérations en mixité fonctionnelle ;
- **Atteindre une densité brute minimum de 20 logements ou équivalents logements par hectare**, hors conventions opérationnelles dédiées à la restructuration d'espaces d'activités.

Certaines emprises portées par l'EPF peuvent exceptionnellement être déduites du calcul de densité :

- **Les emprises inconstructibles pour raisons naturelles ou réglementaires** (ex : parcelles en zonage N, zones humides...)
- **Les emprises non construites destinées à lutter contre la chaleur en ville ou à préserver des éléments remarquables du patrimoine naturel.** Y compris dans ce cas particulier, une densité globale minimale de 20 logements ou équivalents logements par hectare à l'échelle de l'ensemble de l'opération sera si possible recherchée.

Pour ces cas particuliers, l'EPF sera attentif à la cohérence de la démarche des collectivités en matière de préservation de la biodiversité ou d'éléments remarquables du patrimoine naturel, de prévention des risques ou d'adaptation au changement climatique. La mise en place d'une réglementation protectrice (ex : sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, espaces boisés classés, zonage adapté...) afin de pérenniser la préservation de ces espaces pourra également être attendue.



Localisation : La Bouëxière (35)

| Crédits : EPF BRETAGNE



LOCALISATION : QUESSOY (22) ECO-QUARTIER «LE VERGER» : RÉALISATION D'ENVIRON 45 LOGEMENTS DONT 24 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX SUR FONCIER EPF | CRÉDITS : COMMUNE DE QUESSOY

## ... dans le cadre d'une démarche globale et cohérente avec l'ensemble des acteurs de l'aménagement

Depuis 15 ans, l'EPF a fait des opérations de transformation foncière son cœur d'intervention, avec une action renforcée par son expertise en urbanisme, en ingénierie juridique et financière et en travaux. Face à des demandes de plus en plus nombreuses et des dossiers de plus en plus complexes, il soutient les collectivités en veillant à ce que son intervention génère de la valeur ajoutée et qu'elle s'inscrive dans une démarche globale et cohérente de territoire et de mobilisation des différents acteurs compétents.

L'EPF est attentif à la mise en œuvre d'une démarche d'optimisation de l'espace à une échelle plus générale que ses seules interventions et à ce que son intervention s'inscrive au sein d'un projet de développement territorial cohérent. Il reste à ce titre vigilant à ce que les opérations qu'il accompagne ne soient pas concurrencées par des projets en extension urbaine simultanés d'ampleur importante et priorise, lorsque nécessaire, ses interventions au sein des territoires dotés de documents de planification urbaine intercommunaux. Il est également attentif à une modération des prix de sortie et à une péréquation financière entre extension et renouvellement urbain lorsqu'une opération s'avère finalement bénéficiaire.

### À ce titre :

- **Il n'acquiert pas le foncier déjà maîtrisé soit par la collectivité** qui fait appel à lui, soit par un des acteurs essentiels du futur projet (ex : bailleur social)
- **Il n'intervient sur du foncier déjà maîtrisé par la puissance publique qu'à la condition que ce foncier doive faire l'objet d'un changement d'usage.**
- **Il ne réalise pas de portage immobilier «pur»**, c'est-à-dire, pour un projet ne nécessitant pas, pour sa mise en œuvre, de transformation foncière ou immobilière publique (découpage, remembrement, travaux ...).
- **Il n'a pas pour vocation de permettre à la collectivité de réaliser des plus-values sur les fonciers portés**, à moins qu'elles ne servent à une péréquation sur des fonciers déficitaires. A cet égard, l'EPF incitera, dans les appels à projet, à déterminer un prix de cession fixe, ou à donner la priorité, en matière de notation, à l'aspect qualitatif, de mixité sociale et de renouvellement urbain des opérations, afin de ne pas faire reposer le choix sur le seul montant de charge foncière offerte.

L'EPF s'inscrit dans une démarche d'anticipation. Dans ce sens, il peut conseiller, voire conditionner son intervention foncière à la mise en place d'**outils réglementaires** (linéaire de protection du commerce, servitude de mixité sociale ou de résidence principale...), **fiscaux** (taxe sur les friches commerciale ou sur les logements vacants...), **financiers** (projet urbain partenarial...), **contractuels** (clauses anti-spéculatives...) ou à des **réflexions stratégiques et études préalables**. Pour aider les collectivités dans ces démarches, une boîte à outils est régulièrement mise à jour sur son site internet et accessible depuis les onglets de sa page d'accueil.

LIEN WEB | <https://www.epfbretagne.fr/type-publication/boites-a-outils-reglementaires/>



LOCALISATION : LANDERNEAU (29) : AMÉNAGEMENT PAR SEMBREIZH D'UN NOUVEAU QUARTIER DE VILLE COMPRENANT 477 LOGEMENTS DONT 78 LLS ET 25 ABORDABLES SUR UNE ANCIENNE ZONE D'ACTIVITÉ ACQUISE ET DÉCONSTRUITE PAR L'EPF BRETAGNE | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Enfin, il encourage les projets intégrant une réflexion sur les formes urbaines adaptées aux enjeux environnementaux et sociaux actuels.

Sur la durée du présent PPI, l'EPF Bretagne peut mettre en œuvre des expérimentations sur des sujets à son appréciation et dont la mise en œuvre est soumise à l'approbation de ses instances décisionnaires.



### Définition

**Opération constructive** : toute opération devant amener à la création (construction neuve), réactivation (locaux vacants), réutilisation (réhabilitation) de surfaces de plancher hors infrastructures ou changement d'usage du bâti.

**Équivalent logement (pour le calcul de la densité brute et de la minoration)** : 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, bureaux, services, équipement, etc., équivalent à un logement.

**Calcul de densité brute** : la densité est calculée en divisant le nombre de logements ou équivalents logements à construire ou à réhabiliter sur les biens acquis par l'EPF, par la superficie totale des terrains d'assiette de ces biens.

# Axes thématiques d'intervention

Les interventions de l'EPF Bretagne doivent permettre de mobiliser du foncier pour les thématiques définies par ordre de priorité dans l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme :



1 La réalisation de logements, notamment de types sociaux



2 La contribution au développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques, entre autres industrielles



3 Accompagner l'adaptation au changement climatique et la réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.

## Habitat

L'action de l'EPF Bretagne depuis sa création est très majoritairement orientée en faveur de la production de logements, notamment sociaux et abordables. Conformément aux orientations stratégiques de l'État, sur la période du PPI 2026-2030, **l'EPF consacrera au moins 70 % de ses engagements conventionnels en nombre et en montant plafond d'actions foncières à la thématique « habitat »**. Les engagements pris dans les conventions opérationnelles approuvées sur 5 ans devront représenter un objectif de production d'environ 5 000 logements potentiels. Sur la même période, les acquisitions menées par l'EPF Bretagne devront mobiliser le foncier pour la création d'environ 4 500 logements potentiels.

Dans leur ensemble, les collectivités bretonnes sont concernées par des difficultés d'accès au logement, bien qu'elles soient d'ampleur et de natures différentes selon les territoires. Au titre du présent PPI 2026-2030, l'EPF poursuit donc son action au service de la production de logement pour tous les territoires bretons. Néanmoins, considérant l'augmentation significative du nombre de sollicitations reçues au cours de la période passée, il sera particulièrement attentif

LOCALISATION : GUISSÉNY (29) - DÉMOLITION D'UNE ANCIENNE ÉCOLE POUR TRAITEMENT DU RISQUE DE SUBMERSION MARINE | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

à la pertinence de son intervention, sa valeur ajoutée, et pourra prioriser si nécessaire son intervention pour les opérations les plus productrices en logement, notamment de type PLUS-PLAI, abordables ou pérennes et/ou dans les territoires les plus en tension.

L'EPF Bretagne veille à la cohérence de l'action publique sur les projets accompagnés. Il se réfère ainsi aux orientations ou aux programmes d'actions des documents de planification en particulier les PLUI-H ou PLH lorsqu'ils existent pour assurer l'adéquation des objectifs stratégiques et opérationnels de production de logement. En l'absence de documents actualisés, l'EPF Bretagne échange avec les collectivités et les services de l'État sur la cohérence des programmations envisagées.

Dans ce cadre, l'établissement adapte son accompagnement et ses critères de mixité sociale au regard du contexte local. **Il continue à exiger systématiquement la production d'un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI au sein du programme de logements développé, et il encourage voire impose la production de logements abordables et/ou pérennes au regard de la situation des communes avec lesquelles il conventionne vis-à-vis de la loi SRU et de la tension du marché local de l'habitat (au moins 10 % de logements abordables pérennes en plus des 20 % de logements PLUS-PLAI pour les communes très tendues).**

### Intervention dans les communes carencées ou déficitaires au titre de la loi SRU<sup>47</sup>

Au regard de leurs besoins spécifiques, l'EPF développe son action sur les communes en déficit de logements sociaux au titre de l'article L. 302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Il met l'accent sur celles dont le taux de logements locatifs sociaux est le plus faible. Les opérations accompagnées sur ces communes doivent intégrer au minimum 30 % de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI. Les niveaux de production effectivement contractualisés avec les collectivités peuvent être bien au-delà de ces minima, en particulier lorsque le besoin de production de logements sociaux est important sur la commune.

Conformément aux instructions gouvernementales, l'EPF porte une attention particulière à l'intervention dans les communes ne répondant pas aux objectifs de production de logements sociaux qui leur ont été assignés au titre de la loi « solidarité et renouvellement urbain » (dite SRU). Son intervention vise alors en priorité la production de logements locatifs sociaux. Dans la continuité de son intervention actuelle, l'EPF peut percevoir les prélèvements dus par les communes n'atteignant pas leurs objectifs, sauf si l'EPCI compétent en matière d'habitat est délégataire des aides à la pierre. En cas de mise en carence de communes par arrêté préfectoral, l'EPF Bretagne peut se voir confier l'exercice du droit de préemption sur ces communes à la demande du Préfet de département, conformément à l'article L. 210-1 du Code de l'urbanisme. Avant de procéder à une acquisition, il sollicite l'accord du Préfet concerné. Les modalités d'intervention de l'Établissement public foncier sont alors précisées dans une convention passée avec l'État.

### Intervention selon la tension du marché local de l'habitat

L'EPF considère la tension du marché de l'habitat breton selon la définition adoptée par la Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et les membres du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), préférée au zonage national ABC qui ne reflète pas les disparités régionales. Pour l'application des critères de mixité sociale ci-dessous, la situation de la commune s'entend comme celle en vigueur au moment du conventionnement :

- **Pour les territoires moins tendus**, l'établissement déploie plus fortement son ingénierie sans jamais se substituer aux collectivités, responsables de leur projet, afin de maintenir un niveau d'ambition cohérent avec les objectifs de production de logements locatifs sociaux.
- **Pour les territoires tendus**, son intervention vise à faciliter la production de logement sociaux, abordables et pérennes.

<sup>47</sup> L'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU », oblige toute commune de plus de 3500 habitants qui appartient à une agglomération ou des intercommunalités de plus 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants à disposer au sein de leur parc de résidences principales d'au moins 25% de logements sociaux ou 20 % dans les territoires moins tendus.

## Intervention dérogatoire

L'établissement peut de manière ponctuelle et sous certaines conditions adapter son intervention pour tenir compte des spécificités locales. Il prête notamment une attention particulière aux contraintes rencontrées par les collectivités insulaires, pour lesquelles il peut faire preuve de souplesse.

Sous réserve de justification et à l'appréciation des instances décisionnaires de l'EPF au regard des spécificités territoriales, l'établissement peut déroger à son critère d'intervention "mixité sociale". Ces dérogations sont de deux types :

• **Le remplacement du pourcentage exigé de PLUS-PLAI et/ou de logement abordables pérennes par un pourcentage minimal et variable de logements abordables "tous types".**

Il s'agit des opérations réalisées dans un contexte de territoire déjà doté d'un parc de logements sociaux PLUS-PLAI **suffisant** et dans lequel le contexte de marché appelle une diversification des typologies de logements à produire. Pour obtenir ce type de dérogation, la collectivité **devra justifier** que le pourcentage de logements de type PLUS-PLAI n'est pas adapté à l'opération projetée.

• **La suppression de l'exigence de mixité sociale pour les opérations de cinq logements ou moins.** Cette dérogation vise à tenir compte des difficultés des organismes bailleurs (en réhabilitation ou en construction neuve), à éviter d'imposer la réalisation de logements sociaux communaux et à limiter la dispersion du parc social sur de petites unités difficiles à gérer. Là encore, pour en bénéficier la collectivité **devra justifier** que le pourcentage de logements de type PLUS-PLAI n'est pas adaptée à l'opération projetée.

Ces dérogations se traduisent de manière différente en fonction de la tension du logement sur les territoires :

• **pour les communes carencées ou déficitaires au titre de la loi SRU**, aucune dérogation n'est possible.

• **pour les communes situées en zones très tendue**, la dérogation est possible pour les opérations :

- *Développant un pourcentage minimal de 50 % de logement abordables "tous types".*

- *Ou comprenant 5 logements ou moins, à réaliser en réhabilitation, car même dans ces zones les organismes bailleurs disposent d'une capacité d'intervention qui reste limitée en réhabilitation.*

• **Sur les autres communes**, la dérogation est possible pour les opérations :

- *Développant un pourcentage minimal de 40 % de logements abordables "tous types", notamment dans un contexte de territoire déjà doté d'un parc de logements sociaux PLUS-PLAI suffisant et dans lequel le contexte de marché appelle une diversification des typologies de logements à produire. Ce plancher est abaissé à 30 % lorsqu'au minimum 10 % des logements demeurent produits sous la forme de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.*

- *Ou comprenant 5 logements ou moins.*



# TABLEAU DES CRITÈRES DE MIXITÉ SOCIALE

|                                                                                          | <b>Critères d'intervention</b><br>(exprimée en pourcentage de la part du programme consacrée au logement) | <b>Possibilités de dérogation</b><br>(sous réserve d'une justification et d'un accord préalable des instances décisionnaires de l'EPF)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Communes déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU</b>                         | Minimum 30 % de logements locatifs sociaux de types PLUS-PLAI                                             | Aucune dérogation possible                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Zones "très tendues"</b> *                                                            | Minimum 20 % de logements locatifs sociaux de types PLUS-PLAI + 10 % de logements abordables "pérennes"   | <p><b>1.</b> Dérogation totale possible à l'exigence minimale de 20 % PLUS-PLAI + 10 % d'abordable pérenne pour les opérations de 5 logements ou moins <b>uniquement pour les opérations en réhabilitation.</b></p> <p><b>2.</b> Dérogation possible à l'exigence minimale de 20 % PLUS-PLAI + 10 % d'abordable pérenne <b>pour toutes les opérations</b> si production d'un minimum de 50 % de logements abordables "tous types".</p>                                        |
| <b>Zones "détendues", "moyennement tendues", "tendues" et "tendues à très tendues"</b> * | Minimum 20 % de logements locatifs sociaux de types PLUS-PLAI                                             | <p><b>1.</b> Dérogation totale possible à l'exigence minimale de 20 % PLUS-PLAI pour les opérations de 5 logements ou moins.</p> <p><b>2.</b> Dérogation possible à l'exigence minimale de 20% PLUS-PLAI <b>pour toutes les opérations</b> si production d'un minimum de 40 % de logements abordables "tous types". Ce plancher est abaissé à 30 % lorsqu'au minimum 10 % des logements demeurent produits sous la forme de logements locatifs sociaux de type PLUS-PLAI.</p> |

## Les types de logements pouvant être qualifiés d'**abordables** dans les conventions conclues avec l'EPF Bretagne sont les suivants :

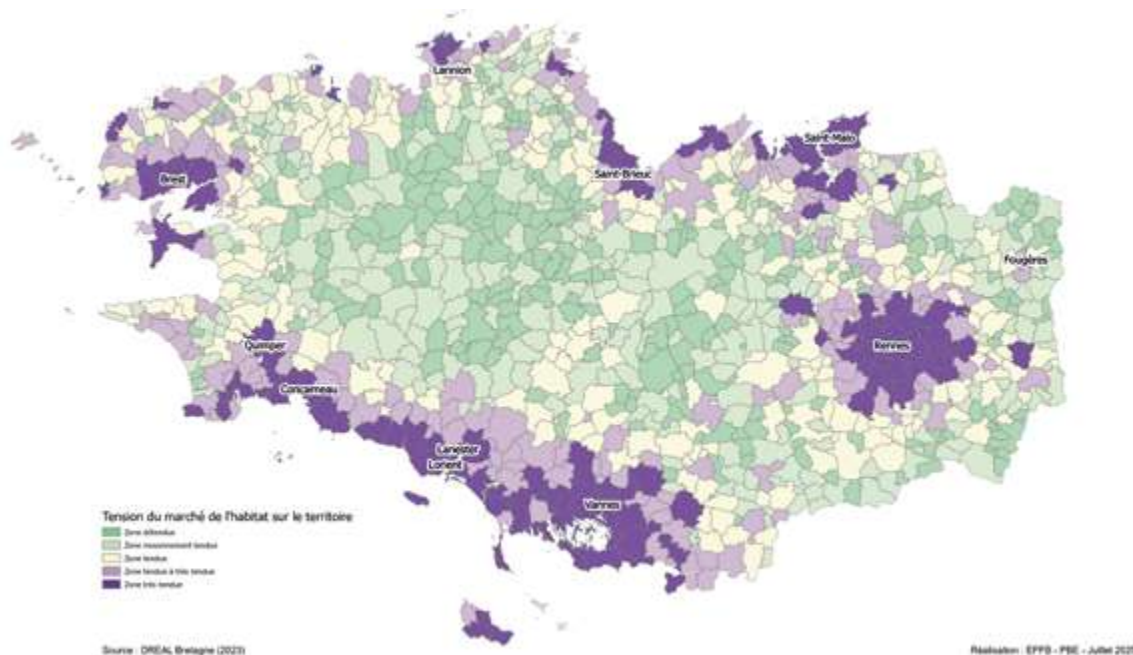
- Logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI, PLS ou LLI.
- Logements conventionnés avec l'ANAH.
- Logements locatifs dédiés à des publics spécifiques (personnes âgées, saisonniers, jeunes, logements inclusifs...) sous réserve qu'ils fassent l'objet d'une possibilité de contrôle/droit de regard de la collectivité (par le biais d'un démembrement ou autre) et qu'ils proposent des niveaux de loyers en deçà ou égaux aux plafonds PLS.
- Logements financés en PSLA.
- Logements sous bail réel solidaire (BRS) produits dans le cadre des activités d'un organisme foncier solidaire.
- Toute autre typologie définie par l'EPCI compétent ou l'Association des Iles du Ponant (AIP) comme étant plus abordable que le marché privé, en particulier dans le PLH lorsqu'il existe.

• À titre exceptionnel, en cas de refus d'agrément de logement social par les autorités compétentes, les logements communaux si la collectivité s'engage sur un loyer et des conditions de ressources de niveau PLS, PLUS ou PLAI.

## Les types de logements pouvant être qualifiés d'**abordables pérennes** dans les conventions conclues avec l'EPF Bretagne sont les suivants :

- PLUS-PLAI-PLS (dont PLS «structure»).
- BRS.
- À titre exceptionnel, en cas de refus d'agrément de logement social par les autorités compétentes, les logements communaux si la collectivité s'engage sur un loyer et des conditions de ressources de niveau PLS, PLUS ou PLAI et qu'elle s'engage à les conserver dans son patrimoine pendant une durée en rapport avec les moyens publics dépensés (clause d'interdiction d'aliéner).

## TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT EN BRETAGNE



166 communes très tendues selon la DREAL (représentées en violet foncé)

### La pérennisation de l'action de l'EPF

Au titre de ce présent PPI, l'EPF est particulièrement attentif à la pérennisation de son action, notamment en territoires tendus et lorsqu'il mobilise fortement son dispositif de minoration foncière :

- Il encouragera les communes sur lesquelles un Office Foncier Solidaire (OFS) intervient à choisir le Bail Réel Solidaire (BRS), dont le prix est régulé sur le très long terme, préférentiellement au Prêt Social Location Accession (PSLA), sur lesquels les plus-values sont à nouveau autorisées au bout de 10 ans ;
- Il incitera à l'utilisation d'outils réglementaires ou contractuels destinés à encadrer les mutations ou l'utilisation des biens sur le long terme : servitude de résidence principale, insertion de clauses dans les actes de cession EPF (clauses de destination visant à garantir la location à titre de résidence principale à des loyers abordables, et/ou de clauses d'interdiction d'aliéner pendant un certain nombre d'années, etc...) ;
- Il exigera pour les opérations dérogatoires en réhabilitation par la collectivité (ou assimilé - par exemple un centre communal ou intercommunal d'action sociale) qui ont fait l'objet de l'application d'une minoration foncière, l'engagement de la collectivité à garder les logements dans son patrimoine pendant 15 à 25 ans (insertion d'une clause d'interdiction d'aliéner dans l'acte de cession par l'EPF) ; ceci, à l'exception d'une cession à tout organisme permettant de pérenniser le logement, par exemple, un bailleur social ou un OFS.

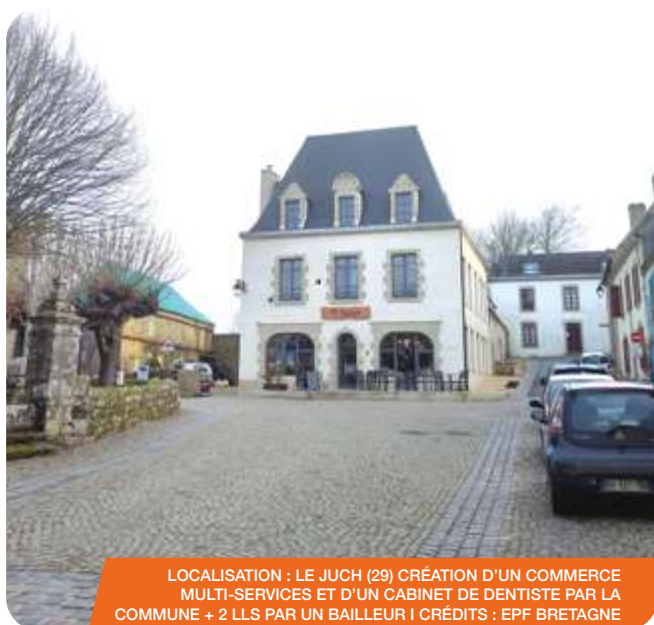
### Intervention expérimentale

#### • Soutien à la requalification de l'habitat collectif dégradé :

L'EPF est confronté sur beaucoup de centralités, et tout particulièrement dans les villes moyennes, à des immeubles collectifs de taille modeste (moins d'une vingtaine de logements et quelques commerces en rez-de-chaussée) en état de dégradation avancée. Qu'ils soient en mono ou en copropriété, les outils règlementaires habituellement utilisables par les EPF (ORCOD-IN) ne sont pas adaptés au contexte breton car prévus pour des opérations d'ampleur. En outre les statuts de l'EPF ne lui permettant pas d'effectuer de travaux de réhabilitation de bâti, son intervention ne semble pas s'articuler de façon optimale avec certains dispositifs de financement de l'ANAH (THIRORI notamment).

C'est pourquoi lors du PPI précédent, l'EPF Bretagne a décidé de mettre en œuvre des conventions opérationnelles expérimentales auprès de collectivités volontaires, avec des premières acquisitions de lots dès 2023. Sous réserve d'une "garantie de maîtrise foncière" par le biais d'une déclaration d'utilité publique, l'EPF acquiert des lots de copropriété ou des immeubles entiers, déroge à ses critères de mixité sociale habituels et couvre une partie du risque de "perte de subvention" ou de "problématique TVA" que son intervention pourrait engendrer.

En plus de contribuer, par son action de négociation ou de préemption, à l'augmentation de la maîtrise publique des immeubles dégradés quand cela est nécessaire, et à favoriser l'adoption de programmes de travaux pour les copropriétés dans lesquelles il détient des lots, cette expérimentation permettra de savoir si l'action de l'EPF est opportune ou non dans ce type de dispositif. Il participe d'ailleurs au réseau des EPF d'État sur les copropriétés dégradées afin de partager son expérience.



LOCALISATION : LE JUCH (29) CRÉATION D'UN COMMERCE MULTI-SERVICES ET D'UN CABINET DE DENTISTE PAR LA COMMUNE + 2 LLS PAR UN BAILLEUR | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

### Favoriser les activités de centralité et le commerce

Dans la continuité du précédent PPI, l'EPF peut accompagner le développement des activités économiques – y compris productives – au sein du tissu urbain. Il peut ainsi être mobilisé pour des projets « 100 % développement économique » ou dans le cadre de projets mixtes incluant un volet d'activité économique, cette dernière pouvant même être dominante en surface de plancher<sup>48</sup>. **Ces interventions se déploieront prioritairement, mais pas exclusivement, sur les communes de polarités pré-fléchées avec les intercommunalités lors de la signature de la convention cadre.** Lorsque l'EPF Bretagne est mobilisé pour un projet comprenant un volet activités économiques, il associe les différents partenaires dont l'EPCI et les consulaires (CCI-CMA...) dès l'instruction de la sollicitation, en amont du conventionnement.

#### Précisions sur l'accompagnement EPF dans certains cas spécifiques :

- **Tiers-Lieux** : ces espaces encouragent la mutualisation de ressources, la coopération, l'innovation et l'expérimentation au service de projets individuels et collectifs. L'EPF peut accompagner ce type de projet sous réserve qu'ils comprennent une dimension économique et productive prépondérante (Ex : FabLab, co-working). Pour reprendre le site "France Tiers Lieux", son fonctionnement devra "viser l'autonomie financière par des revenus divers (services, formation, loyers, restauration, fabrication...)". Si le fonctionnement repose essentiellement sur des financements publics, alors le tiers lieu sera considéré comme un équipement dans l'appréciation des critères d'intervention de l'EPF Bretagne.

- **Maisons de santé et programmes assimilés** : les projets principalement voués à accueillir des professionnels de santé et financés essentiellement par des fonds publics ne pourront pas bénéficier de l'accompagnement EPF.

**Pour les programmes intégrant un volet commerce, le soutien aux projets concourant au renforcement du dynamisme des centralités dans l'esprit d'une approche globale sera recherché.** L'EPF peut intervenir sous réserve que les projets soient bien situés dans le périmètre de centralité commerciale tel que défini par le document de planification, dans une ORT ou via une étude stratégique amont. À défaut d'existence d'un tel périmètre, l'EPF initiera une réflexion collective et pourra s'autoriser à réinterroger la collectivité, notamment sur la pertinence du projet d'intervention et sa localisation.

- **L'habitat « léger »** est une forme émergente d'habitat réversible qui peut être mobile, transportable, démontable ou biodégradable. C'est une alternative aux constructions classiques destinée à lutter contre les montages fonciers spéculatifs pour proposer une forme d'habitat plus sobre en termes de consommation et d'artificialisation d'espaces. L'EPF Bretagne considère ce type d'habitat réversible comme une piste à approfondir dans un contexte de raréfaction du foncier. Sous réserve d'une collectivité volontaire et d'un montage financier adéquat, il se laisse la possibilité d'expérimenter le sujet au cours du PPI 2026-2030 afin d'évaluer son effet levier en termes d'accessibilité pour les ménages les plus vulnérables.

## Développement économique

Depuis la création de l'établissement en 2009, le développement économique s'est imposé comme le deuxième pilier de son action. Pour la période du PPI 2026-2030, l'EPF Bretagne vise à consolider son intervention dans ce domaine sur deux plans principaux pour une action publique globale et cohérente :

- **Le maintien et l'implantation des activités en centralités et dans le tissu bâti, notamment dans un objectif de redynamisation des centres-bourgs/centres-villes.**

- **La restructuration et l'optimisation d'espaces d'activités ou fonciers économiques sous-employés ou en friche.**

La concertation initiée pour l'élaboration du présent PPI a mis en lumière les souhaits d'une meilleure implication des collectivités dans les projets comprenant un volet économique et d'un renforcement de la convention cadre avec les EPCI comme outil de priorisation et d'encadrement de l'action de l'EPF sur cette thématique.

<sup>48</sup> Sous réserve de respecter les fondamentaux communs à toute opération «constructive» à savoir que la surface de plancher habitat et/ou activité économique représente au moins 50 % du programme de construction et/ou réhabilitation.

Dans le cas d'activités productives, il convient de vérifier que leur pérennité ou leur installation est bien compatible avec leur environnement immédiat et les usages existants au sein du tissu urbain (analyse des nuisances induites : sonores, olfactives, visuelles, trafic, pollution liée à l'activité).



LOCALISATION : MELESSE, RÉALISATION D'UN PÔLE PETITE ENFANCE, D'UN PÔLE SANTÉ, DE TROIS COMMERCEs, DE 37 LOGEMENTS LIBRES PAR SECIB / ARCH'IMMOBILIER ET DE 25 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX PAR LES FOYERS SUR FONCIER EPFB | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Concernant la meilleure implication des collectivités et le renforcement de la convention cadre, l'EPF veillera à :

- **Encourager la réalisation d'études d'opportunité et de viabilité économique par les collectivités en amont de son intervention** afin d'évaluer la faisabilité de leur projet. Le cas échéant, les conclusions de ces études seront partagées avec les partenaires associés à l'instruction de la sollicitation.

- **Garantir la cohérence de l'action publique** en :

- Incitant les collectivités à prendre des mesures réglementaires pour limiter l'implantation d'activités commerciales en périphérie et protéger le commerce de centralité.

- Définissant dans la convention cadre les communes de polarité à privilégier pour l'implantation de commerces et activités.

- **Pérenniser l'investissement public consenti** en :

- Encourageant les collectivités à la conservation des locaux commerciaux et assimilés dans leur patrimoine sur le long terme à la suite de l'intervention de l'EPF.

- Insérant des clauses d'interdiction d'aliéner et des clauses de destination dans ses actes de cession si le dispositif de minoration foncière est mobilisé.

- **Recommander aux collectivités de fixer un loyer et des charges** en cohérence avec le chiffre d'affaires généré par l'activité développée.

## Axe 1

**Lutter contre l'étalement urbain par l'optimisation foncière en imposant un critère de densité minimum.**

### Restructurer les espaces d'activités économiques

La restructuration et l'optimisation des espaces d'activités économiques constitue le second levier d'action pour permettre de concilier développement économique et sobriété foncière. Néanmoins, il s'agit de démarches complexes, s'inscrivant dans le temps long et requérant une ingénierie et un accompagnement renforcé.

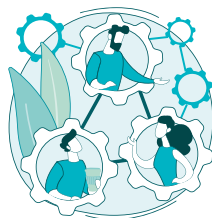
**L'intervention de l'EPF est réservée aux espaces d'activités avec des enjeux de maîtrise foncière publique.**

Concernant la meilleure implication des collectivités et le renforcement de la convention cadre, l'EPF veillera à :

- **Identifier à travers la convention cadre un nombre raisonnable d'espaces d'activités économiques à restructurer en priorité** sur l'EPCI pour la période 2026-2030.

- **Impliquer obligatoirement les EPCI** dans la convention opérationnelle (en tant que signataires) même si par exception l'EPF devait intervenir sur un espace d'activité communal.

- N'agir que si le projet de restructuration s'inscrit dans une **démarche globale et multithématique** (intégrant une réflexion portant notamment sur l'animation des entreprises,



l'accessibilité, les mobilités, les services mutualisés, le paysage, la gestion des eaux pluviales les énergies...) et si la collectivité à l'initiative du projet crée avec les acteurs de l'économie des liens permettant de faciliter et compléter son action.

Pour ce faire, l'EPF examinera le projet de restructuration porté par la collectivité, au prisme d'une **grille d'analyse** dont les principes sont présentés ci-dessous. Cette dernière visera à déterminer l'état des lieux de l'espace d'activités aujourd'hui et à fixer collégialement un niveau d'ambition globale du projet par item, ainsi que l'engagement de la collectivité pour le mener à bien. Cette grille d'analyse intégrée à la convention opérationnelle constituera le socle de la contractualisation entre la collectivité et l'EPF Bretagne sur le projet.

### EXEMPLE D'ÉTUDE DE DENSIFICATION À LA PARCELLE SUR ZAE SUR LE TERRITOIRE DE RENNES MÉTROPOLÉ DANS LE CADRE DE L'EXPÉRIMENTATION DÉTAILLÉE EN P.63



Localisation : ZAE Rennes Métropole

Crédits : Groupement Concorde - Atelier Iris Chervet - Abeil - Urban Water - Une Autre Ville

**Un appui renforcé pour la restructuration d'espaces d'activités économiques.** Depuis sa création en 2009, l'EPF peut accompagner les études préalables de restructuration d'espaces d'activités économiques, comprenant notamment une analyse des potentiels d'optimisation foncière. Dans la continuité des démarches d'inventaires amorcées par les intercommunalités [suite à la loi Climat et Résilience], auxquelles l'EPF pourra contribuer, la promotion de ces études globales et multithématiques de restructuration d'espaces d'activités ambitionne de veiller à la déclinaison des intentions d'intervention foncière sur les gisements identifiés en actions opérationnelles concrètes. Toutefois, au vu des coûts élevés de ce type d'études, une réflexion est en cours pour la construction d'une démarche partenariale avec des acteurs régionaux comme la Banque des Territoires afin de proposer aux collectivités une meilleure assistance technique et financière de ce type d'étude et ainsi favoriser leur développement.



# PRINCIPE DE GRILLE D'ANALYSE NON-EXHAUSTIF

| Thématiques                                                                                   | Analyse de la situation actuelle<br>de l'espace d'activités<br>(co-construction EPF / collectivité / partenaires du projet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gains attendus dans le<br>cadre du projet d'évolution<br>de l'espace d'activités à<br>restructurer / optimiser =<br>niveau d'ambition auquel<br>s'engage la collectivité<br>(à travers le conventionnement avec l'EPF) |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ressource foncière                                                                            | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Densité observée et potentiels d'optimisation foncière (analyse de l'inventaire loi Climat et Résilience, préalable à l'intervention, analyse des potentiels de densification, surélévation, mitoyenneté, compactage ou relocalisation...).</li> <li>2. Stratégie sur l'accès à la ressource foncière (immobilier d'entreprise, dissociation foncier-bâti, grille tarifaire EPCI...).</li> </ol>                                                                                |                                                                                                                                                                                                                        |
| Accessibilité,<br>voiries, gestion<br>du stationnement,<br>mobilités...                       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adaptation de la voirie au fonctionnement de l'espace d'activités (largeur des voiries, hiérarchisation, lisibilité...)</li> <li>2. Gestion du stationnement (regroupement/mutualisation, verticalisation possible (parking-silos ?), impact visuel, matériaux et possibilité de désimperméabilisation... ?)</li> <li>3. Accessibilité/sécurité des différents modes de déplacement (offre de mobilité vers/depuis la zone : transports en commun, piétons, cycles).</li> </ol> |                                                                                                                                                                                                                        |
| Formes<br>architecturales /<br>qualité du bâti                                                | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Qualité/identité architecturale (insertion paysagère, qualité des matériaux, cohérence...).</li> <li>2. Principes d'implantation, d'alignement, de hauteur, évolutivité des bâtiments (surélévation, mitoyenneté...).</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                        |
| Qualité paysagère et<br>environnementale                                                      | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Intégration des composantes naturelles existantes ou à créer au projet (faune/flore existante, trame végétale et corridors écologiques).</li> <li>2. Gestion des eaux à l'échelle du projet global, à l'échelle des parcelles : infiltration, noues...</li> <li>3. Production d'énergies : photovoltaïque...</li> <li>4. Gestion des déchets.</li> <li>5. Gestion des risques – pollution des sols.</li> </ol>                                                                  |                                                                                                                                                                                                                        |
| Equipeement et<br>animation de la zone                                                        | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Existence d'un manager, d'un club d'entreprises, démarche d'animation de zone à créer ? Quelle stratégie de concertation avec entreprises et usagers ?</li> <li>2. Offre de services aux entreprises et aux salariés (type restauration, immobilier d'entreprises, conciergerie...).</li> <li>3. Synergies interentreprises (mutualisation de ressources, économie circulaire...).</li> <li>4. Signalétique/mobilier urbain/affichage.</li> </ol>                               |                                                                                                                                                                                                                        |
| Degré d'implication<br>de la collectivité dans<br>l'évolution de l'EAE<br>en matière foncière | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Accompagnement, incitation et soutien aux projets d'initiative privée.</li> <li>2. Encadrement de l'initiative privée (planification...).</li> <li>3. Maîtrise foncière publique.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                        |
| Autre thématique :<br>à compléter                                                             | À compléter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                        |

## Principales expérimentations

• **Optimisation et restructuration du foncier d'activités économiques** : L'EPF Bretagne a initié en fin d'année 2023 une démarche expérimentale sur les fonciers d'activités visant à mieux comprendre les mécanismes à l'œuvre et à identifier les freins et leviers à activer pour l'optimisation de ces espaces. D'une durée de deux ans (2024-2025) et accompagnée par l'AMO du CEREMA, l'expérimentation réunit un comité des partenaires associant notamment l'État, la Région, la Banque des Territoires, les CCI-CMA et les agences d'urbanismes et de développement pour partager autour du sujet et s'appuie sur 4 intercommunalités bretonnes volontaires, retenues comme représentatives de la diversité des territoires, et laboratoires de la démarche.

À partir d'une feuille de route établie en amont, l'expérimentation embrasse un large spectre de problématiques à approfondir : connaissance de l'offre et du besoin, mise en œuvre opérationnelle en questionnant la chaîne de mobilisation des gisements, association des entreprises à la construction d'un projet d'optimisation foncière partagé, ou encore régulation des prix et favorisation de parcours résidentiels d'entreprises... À la suite des premiers retours d'expérience, la démarche vise la constitution d'une boîte à outils destinée à l'ensemble des collectivités souhaitant agir sur cette thématique d'actualité.

• **Foncier touristique** : Au vu du potentiel existant, l'intervention de l'EPF dans le champ du développement touristique est amenée à faire l'objet de nouvelles réflexions dans les années à venir. Aussi, l'EPF est prêt à accompagner ses partenaires après définition des actions qu'il pourrait conduire et en apportant l'ingénierie nécessaire pour identifier les gisements potentiels de développement ainsi que les obstacles à la réalisation des projets possibles. L'EPF Bretagne peut accompagner les collectivités confrontées à deux cas de figure :

- Des sites à vocation touristique (ancien centre de vacances en friche, par exemple) pour lesquels les collectivités souhaitent maintenir ou redévelopper une activité liée au tourisme.
- Des sites vacants, parfois en friche, qui ne disposaient pas de vocation touristique mais dont la localisation, les caractéristiques du bâti existant et certains atouts permettent d'envisager la création d'une activité touristique.

L'EPF accompagne les collectivités dans ce type de projets lorsqu'ils sont générateurs de développement économique et d'emplois. Les projets d'équipements touristiques sont exclus de son champ d'intervention (ex. : office de tourisme, musée...).

L'action de l'EPF pourra se faire en articulation avec un outil récemment développé par la Région Bretagne en matière de tourisme : l'opérateur BreizhTourisme<sup>49</sup>. Créée en 2024, cette foncière de portage d'actifs immobiliers dédiée à la filière tourisme vise à répondre aux besoins d'investissements de certains projets de taille modeste ou à vocation sociale et solidaire. Ces investissements sont indispensables à la concrétisation même des projets ou au nécessaire virage des transitions que doivent opérer de nombreux acteurs du tourisme pour rester attractifs et viables tant économiquement, socialement qu'environnementalement.

• **Démembrement de locaux commerciaux dans les QPV ou NPNRU au profit de foncières gérées par des acteurs publics** : Certains quartiers de villes bretonnes sont confrontés à une importante vacance commerciale ainsi qu'à un manque d'entretien des locaux commerciaux et de services. L'EPF a souhaité tester de nouveaux montages auprès de collectivités volontaires, afin d'en vérifier l'efficacité pour répondre à ces enjeux.

C'est à ce titre qu'il a conclu avec Brest Métropole une convention opérationnelle expérimentale pour une intervention foncière massive en démembrement de propriété de locaux commerciaux. L'EPF teste l'acquisition de locaux commerciaux en pieds d'immeubles, au fil des opportunités, et la cession immédiate de l'usufruit jusqu'en 2033 à un opérateur sélectionné par la collectivité suite à un appel à manifestation d'intérêt pour les réhabiliter et les louer. Ses compétences foncières, sa capacité d'acquisition au fil des opportunités et le report des coûts d'acquisition du foncier devraient favoriser la location des locaux à des prix abordables dans l'espoir de redynamiser le quartier qui fait l'objet d'interventions publiques de différentes natures. À l'issue du portage, l'EPF revendra la nue-propriété à l'opérateur, ou à défaut à la collectivité.

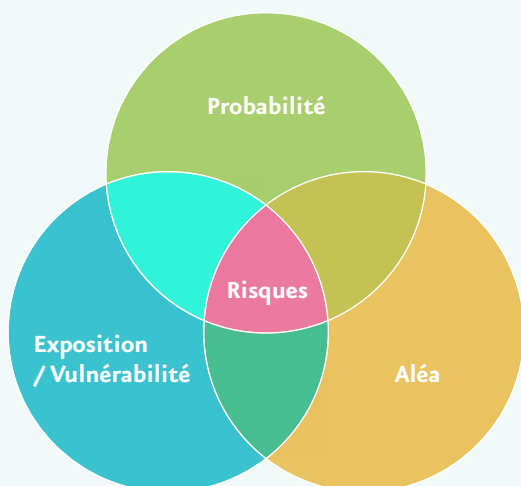
L'expérimentation se poursuivra durant le PPI 2026-2030. Si ce montage s'avère pertinent, il pourrait être déployé dans certains territoires prioritaires et sous réserve des moyens humains et financiers engagés.

<sup>49</sup> <https://www.sembreizh.fr/actualites/detail-d-une-actualite/breizhtourisme-prete-a-laction-pour-soutenir-les-projets-immobiliers-touristiques.html>

## Accompagner l'adaptation au changement climatique et la réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques

L'EPF est compétent pour contribuer à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels. En effet, pour réduire la vulnérabilité d'un territoire aux risques, une action foncière peut s'avérer nécessaire.

### LA NOTION DE RISQUE



Il peut également soutenir les territoires qui souhaitent renforcer leur résilience face aux effets du changement climatique, entre autres pour anticiper le recul du trait de côte.

La notion de risque est généralement caractérisée par la coexistence de trois facteurs : l'existence d'un **aléa** ou danger identifié (qu'il soit naturel ou technologique), la **probabilité** qu'il se réalise et la **vulnérabilité** des personnes, des infrastructures et de l'environnement sur lequel cet aléa peut se produire.

### Risques technologiques

L'EPF accompagne les collectivités bretonnes dans la mise en œuvre des mesures foncières de leurs plan de protection des risques technologiques, visant à éloigner à court ou moyen terme les personnes et activités riveraines exposées. À ce jour, la Bretagne compte 13 PPRT en vigueur. 5 font l'objet de mesures foncières assurée par l'EPF Bretagne, dont 2 clôturés.

### Axe 2

**S'adapter au changement climatique par la prévention des risques naturels et l'aide au repli stratégique dans le cadre de l'érosion côtière.**

### Risques naturels

La Bretagne est exposée à plusieurs risques naturels (inondations, risques littoraux etc.) en lien avec l'importante concentration de population et d'activités sur sa façade littorale ou en lit majeur de cours d'eau.

Tant dans les zones exposées aux risques naturels que dans les zones de repli, l'action foncière peut s'avérer pertinente pour améliorer la résilience d'un territoire ou faciliter la relocalisation de biens et de personnes.

Dans ce sens, l'EPF peut accompagner les collectivités afin de réduire leur vulnérabilité et à ce titre, acquérir des emprises :

- **Menacées**, prioritairement situées dans l'enveloppe urbaine, qui présentent un enjeu de maîtrise foncière publique du fait de leur complexité (ex : présence de bâti).
- **À destination de la relocalisation et du repli stratégique** des biens menacés pour l'accueil d'activités économiques ou d'habitation en résidence principale.



## Recul du trait de côte

Les collectivités bretonnes sont exposées au phénomène de recul côtier, identifié comme un enjeu majeur pour les prochaines décennies car menaçant nombre de biens et activités littorales. L'adaptation des territoires menacés par le recul du trait de côte est urgente, et peut requérir des actions de maîtrise foncières.

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme et aux orientations stratégiques de l'État, l'EPF Bretagne est reconnu compétent pour accompagner les collectivités exposées au recul du trait de côte, en étroite collaboration avec l'État (niveau départemental et régional), ses opérateurs et la Région.

L'adaptation du territoire aux risques littoraux passe avant tout par la production et le partage de connaissances qui servent à développer des stratégies de territoire adaptées. Dans ce sens, la loi Climat et Résilience impose aux collectivités listées par décret - 114 en Bretagne en 2024 - la réalisation de cartographies locale d'exposition au recul du trait de côte afin d'intégrer des dispositions de maîtrise de l'urbanisation dans leurs documents de planification. Pour mettre en œuvre la recomposition spatiale de leur territoire, les collectivités auront ensuite accès à différents outils fonciers (droit de préemption, bail réel d'adaptation, mise en œuvre de PPA...).



LOCALISATION : GUISSÉNY (29) : DÉMOLITION QUASI TOTALE D'UNE ANCIENNE ÉCOLE SOUMISE AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE ET RENATURATION) | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Sur cette thématique, l'EPF agit en étroite coordination avec l'État (niveau départemental et régional), ses opérateurs et la Région, afin de contribuer à la capitalisation, l'analyse et la diffusion des démarches au niveau régional. Il peut en particulier accompagner les collectivités exposées au recul du trait de côte dans la réalisation d'études de stratégies foncières afin d'anticiper la recomposition spatiale du territoire.

Lorsqu'il sera sollicité pour une intervention foncière au titre de cette thématique, dans la mesure où les moyens humains et financiers de l'EPF Bretagne sont limités, l'EPF priorisera le portage de sites destinés au repli stratégique de biens et d'activités menacés. Ces espaces d'accueil pourront s'envisager en extension de l'enveloppe urbaine. Concernant les sites menacés, il pourra intervenir en portage foncier dans le cas où leur acquisition facilite le montage économique de leur relocalisation en repli stratégique, notamment par la captation de la valeur résiduelle des biens par l'usage sur la durée du portage.



Axe  
2

**S'adapter au changement climatique**  
en accompagnant les projets résilients  
dans l'enveloppe urbaine.

Axe  
3

**Préserver la biodiversité**  
par le soutien apporté aux opérations de  
renaturation et de nature en ville.



## Nature en ville et renaturation

L'EPF dispose d'une capacité d'action en matière de désartificialisation d'espaces anthropisés hors dispositifs de compensation prévus par la loi Climat et Résilience. Elle peut être mobilisée afin d'accompagner les collectivités dans la restauration ou la création de continuités écologiques au bénéfice d'enjeux multiples (amélioration du cadre de vie, préservation de la biodiversité et atténuation du changement climatique, lutte contre les îlots de chaleur, etc.). Elle a cependant été peu mobilisée par les collectivités en raison des coûts associés, malgré l'apport du Fonds Friches créé par l'État en 2021, remplacé par le Fonds Vert en 2023.

Ainsi l'EPF peut :

- **Acheter et désartificialiser des fonciers**, notamment des friches urbaines et industrielles.
- **Acquérir les fonciers pour des projets** de nature en ville, ou de trames vertes et bleues (TVB), dans l'enveloppe urbaine.

L'EPF peut accompagner les projets des collectivités au titre de cette thématique sous réserve qu'ils soient en cohérence avec les documents d'urbanisme, notamment les déclinaisons locales des TVB des SCoT. L'établissement se positionne ainsi comme un outil au service du volet foncier de stratégies territoriales existantes.



## Protection des espaces naturels et agricoles

L'action de l'EPF en ce domaine est principalement indirecte : en luttant contre l'étalement urbain, en optimisant l'utilisation du foncier bâti et à bâtir, l'EPF contribue à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Cependant, il peut aussi agir ponctuellement pour protéger des espaces naturels à haute valeur écologique collective, menacés de dégradations irréversibles. Ses interventions sont alors mises en œuvre selon le principe de la subsidiarité,

suivant les dispositions prévues à l'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme. Ainsi, l'EPF peut intervenir, en complémentarité d'autres acteurs présents sur le territoire, et avec les organismes chargés de la préservation de ces espaces (liste non-exhaustive) :

- **Espaces agricoles**, en lien avec les actions de la SAFER.
- **Espaces naturels sensibles**, en coordination avec les priorités et les actions des conseils départementaux (Schéma Départementaux des ENS).
- **Espaces littoraux**, en collaboration avec le Conservatoire du littoral.

Dans ce cadre, il peut acquérir des emprises foncières qui font l'objet d'une complexité foncière avérée, notamment du bâti à déconstruire, et si l'accompagnement de l'EPF apporte une véritable valeur ajoutée.

Afin d'anticiper la gestion de ces sites complexes durant le portage foncier, l'EPF peut conditionner son intervention à la désignation d'un gestionnaire ou l'identification d'un acquéreur final en amont du conventionnement.

Ces espaces devront en outre faire l'objet d'un classement (Natura 2000, ZNIEFF, ZAP) et leur vocation naturelle ou agricole devra être pérenne.



SUR LA POINTE DE BEG LEGUER À LANNION (22), L'EPF A ACQUIS DES ESPACES PROTÉGÉS DEPUIS REVENDUS AU CONSERVATOIRE DU LITTORAL | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

## Axes transversaux

Depuis 15 ans, l'EPF s'est imposé comme un acteur incontournable du renouvellement urbain en Bretagne. Bien qu'agissant majoritairement en faveur de la production de logement, il s'est également positionné en faveur d'opération de développement économique et de lutte contre les risques.

Il est régulièrement exposé dans la mise en œuvre de son action foncière à des sujets transcendant ses thématiques d'interventions exposées précédemment. Pour ces derniers, il peut mobiliser ses compétences et moyens afin d'aller plus loin dans l'analyse des questions soulevées, dans la recherche de méthodologies et dans la mise en œuvre d'expérimentations. Il a notamment identifié les trois axes suivants :



Redynamisation des centralités



Trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »



Portage foncier de long terme



Lutter contre l'étalement urbain en redynamisant les centralités bretonnes.

Axe  
1

### Redynamisation des centralités

La revitalisation des centralités bretonnes est un enjeu majeur que l'EPF a vocation à continuer d'accompagner, dans la suite des réflexions et actions engagées dès 2012 sur le sujet. En effet, une action foncière globale peut s'avérer nécessaire pour la redynamisation des centralités, impliquant la réalisation d'espaces publics, de services à la population ou d'équipements au service d'une opération structurante.

Aussi, de façon exceptionnelle, et à l'appréciation de ses instances décisionnaires, l'EPF Bretagne peut intervenir en faveur de la dynamisation des « centralités » dans un cadre dérogatoire à ses critères thématiques classiques d'intervention, sous conditions :

- Que la collectivité soit engagée dans une **démarche globale et multithématique** qui intègre des notions d'habitat, d'activités économiques, de mobilités, de services à la population, d'aménités urbaines, d'approche environnementale et de sobriété foncière.
- Que l'opération accompagnée soit **structurante** dans le projet global de la collectivité ;

À BOIGERVILLY (35) , RÉALISATION DE MAISON SUR UNE ANCIENNE FRICHE ACQUISE PAR EPFB | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

- Et que cette action s'opère dans le cadre **d'opérations retenues au titre de la redynamisation des centralités** initiées par les programmes nationaux tels que «Petites villes de demain» «Action cœur de ville», « villages d'avenir » ou tout programme local auquel l'EPF prendrait part, à l'image des appels à candidatures « redynamisons nos centralités en Bretagne » de 2017 et 2019.

Au titre de son soutien aux centralités bretonnes, l'EPF peut aussi contribuer à l'élaboration de nouvelles opérations de revitalisation du territoire (ORT), voire de projets partenariaux d'aménagement (PPA) créés par la loi ELAN, et signer les conventions correspondantes pour préciser sa contribution à leur mise en œuvre (référentiels, études pré-opérationnelles, portage foncier, travaux etc.).

Au-delà de ses engagements opérationnels en faveur de la redynamisation des centralités, l'EPF participe activement aux réflexions et actions régionales afin de générer des connaissances et de mettre de nouveaux outils à disposition des territoires bretons :

- En 2020, il s'est associé à la SemBreizh et la Banque des Territoires, pour créer la structure **BreizhCité**, faisant le constat que l'absence d'opérateurs freinait la mise en œuvre d'opération sur de nombreux territoires. Cette structure d'investissement est dédiée à la mise en œuvre de programmes stratégiques pour la redynamisation de centres-bourgs bretons.

LIEN WEB | BreizhCité : une foncière régionale - EPF Bretagne

- Il participe à la sensibilisation des acteurs locaux au travers des cycles de rencontres **Les Territoires Innovent**, qu'il pilote aux côtés de l'État, de la Région Bretagne et de la Banque des Territoires. Il permet ainsi le partage de connaissances et la capitalisation à destination des élus bretons et acteurs de l'aménagement du territoire sur les questions de sobriété foncière et de redynamisation des centralités.

LIEN WEB | Sobriété foncière et dynamisation des centralités - EPF Bretagne



## Trajectoire de sobriété foncière

La séquence éviter-réduire-compenser a pour objectif principal de minimiser l'impact environnemental de projets, notamment d'aménagement, afin d'atteindre les objectifs réglementaires en termes de sobriété foncière. L'action de l'EPF s'inscrit dans une démarche de performance environnementale dont le premier pilier est l'optimisation de la ressource foncière et le réinvestissement du bâti existant afin de préserver les espaces non-artificialisés. Il met également en œuvre des actions afin de limiter l'impact de son action à l'échelle de ses projets, notamment par la gestion économe de ses déchets ou la prise en compte de la biodiversité. Enfin, la loi prévoit l'obligation de compenser la consommation d'espaces naturels et agricoles. En l'absence de dispositif régional, l'EPF est disposé à prendre part aux réflexions concernant sa mise en œuvre.

### Optimiser le foncier bâti

Tout d'abord, le renouvellement urbain permet de lutter contre l'artificialisation en l'évitant. C'est pourquoi l'EPF Bretagne déploie fortement son ingénierie au service des collectivités afin de faciliter sa mise en œuvre opérationnelle, souvent complexe :

Il a promu et développé la **pratique du référentiel foncier** : une méthodologie qui permet de mieux connaître le tissu urbain existant et ses potentialités. Elle aide les collectivités territoriales à aborder leurs projets de façon globale et multithématique. Elle leur apporte aussi une capacité d'anticipation et une réactivité face aux opportunités foncières et immobilières. Ceci facilite l'association des partenaires selon les spécificités des sites et programmes : adaptation des documents de planification avec les directions départementales des territoires et de la mer (DDTM), prise en compte en amont des enjeux patrimoniaux en lien avec les architectes des bâtiments de France (ABF), préparation à la mobilisation d'opérateurs, etc.

Il renforce son **soutien à la réhabilitation du bâti vacant** : les collectivités bretonnes sont confrontées, à différentes échelles, à la complexité de réinvestir et requalifier leur bâti vacant, notamment du fait d'incertitudes liées à la faisabilité structurelle, architecturale et économique de ces projets.

L'EPF s'est engagé dès sa création aux côtés des collectivités sur ces sujets, en mobilisant fortement ses moyens pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets de réhabilitation de bâti. Par l'introduction successive des dispositifs de minoration foncière au cours des deux précédents PPI, l'EPF a réaffirmé son soutien en introduisant une aide financière destinée à aider les collectivités à supporter les coûts de la réhabilitation de bâti dans leurs projets.

Au titre du présent PPI, l'EPF Bretagne renouvelle son engagement en faveur de la requalification et réhabilitation de bâti en accompagnant plus fortement les collectivités lors de la phase de définition de projet. Il pourra ainsi expérimenter la mise en œuvre d'études de pré-faisabilité complémentaires aux diagnostics traditionnellement réalisés. Cette démarche s'envisage comme un outil d'aide à la décision au bénéfice des collectivités sollicitant l'intervention de l'EPF et sera réservée aux projets pour lesquels les incertitudes liées à la réhabilitation de bâti sont les plus fortes.

Il s'implique fortement pour la **requalification et la résorption de friches** : la difficulté à trouver un avenir pour de nombreux sites abandonnés de nature très diverse (économique, hospitalière, militaire...) a conduit l'EPF à s'investir dans des études, réflexions et travaux de recherche sur la thématique des friches.

Le traitement des friches est un sujet qui recoupe tous les axes d'intervention de l'EPF sans pour autant se limiter à l'un d'entre eux. Les friches offrent de nombreuses opportunités de recyclage foncier mais restent néanmoins difficiles à appréhender, étant donné leur nature diverse, la complexité de certains sites emblématiques, les coûts projetés pour leur restructuration.



LOCALISATION : BÉGARD (22) : ACQUISITION D'UN ENSEMBLE PATRIMONIAL EN COEUR DE BOURG POUR PROGRAMME MIXTE ÉQUIPEMENTS, LOGEMENTS LIBRES ET LOGEMENTS SOCIAUX | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Dans le prolongement des travaux menés précédemment, l'EPF mobilise son ingénierie aux côtés d'autres acteurs régionaux pour contribuer à la recherche de solutions pour la résorption des friches. Dans cette optique, il partage son expérience et son expertise avec les organismes impliqués sur cette thématique : autres EPF, Cerema, LIFTI, organismes de recherche, etc. L'EPF considère la résorption des friches au regard de la destination projetée du site et a vocation à intervenir sur tout type de friches (hors friches agricoles isolées), localisées dans l'enveloppe déjà urbanisée des communes. Sur les sujets de requalification et restructuration de friches industrielles complexes et/ou emblématiques, l'EPF cherche à adosser son action en complément de l'engagement financier d'autres partenaires.



L'EPFB A ACQUIS L'ANCIENNE FRICHE GAD A LAMPAUL-GUIMILIAU (29) EN 2018. APRÈS DÉMOLITION PARTIELLE, LE SITE A ÉTÉ REVENDU À BRETAGNE LIN EN 2025 | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Concernant le traitement des friches d'activités éventuellement hors enveloppe urbaine, l'EPF peut intervenir à titre expérimental en s'inscrivant dans un partenariat spécifique avec l'État et le Conseil régional. Ces expérimentations concernent des friches dont le recyclage présente un intérêt régional. En particulier, l'EPF peut accompagner les collectivités engagées dans le programme « Territoires d'industrie » afin de favoriser la réimplantation d'activités.



LE SITE TILLY-SABCO À GUERLESQUIN (29), ACQUIS PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025 | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

## Contribuer et inciter aux stratégies et aux démarches d'observations foncières

Les acteurs régionaux s'accordent sur l'enjeu de connaissance globale des gisements fonciers et l'évaluation de la dureté foncière, et notamment sur la mise en œuvre d'observatoires locaux du foncier. Ces outils pourraient contribuer au recensement des opportunités en recyclage urbain (identification des friches, bâtis vacants, optimisation des espaces d'activités etc.), mais il en existe peu disponibles et actualisés à l'échelle régionale. Considérant les acteurs déjà présents sur le territoire et leurs démarches en cours et au vu de ses moyens humains et financiers limités, l'EPF Bretagne ne cherchera pas à développer son appui aux dispositifs d'observation locaux mais continuera d'accompagner les intercommunalités dans la mise en place de leurs stratégies foncières et communiquera également sur les méthodes et outils fonciers qu'il a capitalisés au profit des collectivités, en particulier à l'occasion des étapes clefs d'élaboration des documents de planification et programmation (PLH, PLUiH, etc.).

L'EPF Bretagne continuera par ailleurs à participer aux réflexions sur le déploiement de dispositifs régionaux d'observation en lien avec la question foncière, en particulier sur la question de l'identification des friches stratégiques à cette échelle et du suivi de leur mutation.

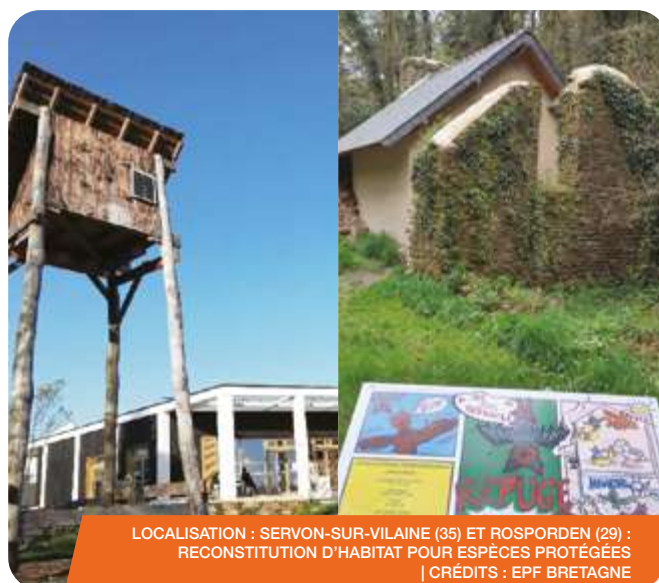
## Réduire le coût environnemental des projets de recyclage foncier

Le secteur du bâtiment est actuellement le principal producteur de déchets en France. L'EPF se doit de contribuer, à son niveau, à l'amélioration de leur gestion. La directive cadre 2008/98/CE instaure un objectif de valorisation de 70 % des déchets de construction. L'EPF s'engage donc sur les projets dont il est maître d'ouvrage à contribuer à l'objectif de gestion économe des déchets de chantier. À ce titre, et au-delà des critères environnementaux qu'il instaure déjà dans ses marchés (réemploi quand c'est possible, objectifs de tri et recyclage, proximité des exutoires, etc.), il peut s'impliquer dans des démarches ou des expérimentations particulières s'inscrivant dans ce cadre.

La préservation de la biodiversité sur les sites à forts enjeux environnementaux contribue également à réduire le coût environnemental des projets urbains. Au vu de la richesse biologique et écologique dont dispose le territoire breton, la prise en compte des enjeux de préservation des espaces et espèces protégées est une exigence réaffirmée à tous les niveaux de ses interventions. Conformément au SRADDET (objectif 29.4 notamment), l'EPF Bretagne cherche à développer, en accompagnant en ce sens les collectivités, des projets urbains soucieux de préserver la biodiversité et ses fonctionnalités. Ainsi, la problématique de la biodiversité n'est pas seulement portée par ses interventions au titre de l'axe « transition écologique » mais fait partie intégrante de ses interventions sur toutes les thématiques identifiées au présent PPI, en tant que composante à part entière des projets de renouvellement urbain.



LOCALISATION : REDON (35) : CHANTIER EPFB DE CRIBLAGE DE LA DALLE POUR RÉDUCTION DES DÉCHETS À ÉVACUER EN ISDND  
| CRÉDITS : EPF BRETAGNE



LOCALISATION : SERVON-SUR-VILAINE (35) ET ROSPORDEN (29) : RECONSTITUTION D'HABITAT POUR ESPÈCES PROTÉGÉES  
| CRÉDITS : EPF BRETAGNE

De plus, sur les sites à forte valeur environnementale, l'EPF pourra proposer la réalisation de diagnostics complémentaires afin de porter à connaissance du futur porteur de projet les enjeux biologiques et environnementaux du site (biodiversité, éléments naturels remarquables, problématiques liées à la gestion de l'eau...) afin de favoriser la réalisation de projets compatibles avec leur environnement et améliorant la qualité de vie.

## Réflexion sur la compensation de l'artificialisation d'espaces naturels agricoles et forestiers

Enfin, la compensation est identifiée comme le dernier levier pour atteindre les objectifs de zéro artificialisation nette d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour autant, malgré son adoption dans les textes réglementaires, aucun dispositif ni aucune règle n'existent aujourd'hui en la matière.

L'EPF Bretagne est donc disposé à participer aux réflexions qui s'organiseront dans ce domaine avec ses partenaires (État et Région) et principales parties prenantes (SAFER, Conservatoire du Littoral, conservatoire d'espaces naturels, Départements, associations environnementales...).

Les moyens de l'EPF - tant humains que financiers - déclinés dans le modèle économique du présent PPI, demeurent cependant prioritairement affectés à la mise en œuvre d'opérations de renouvellement urbain. Ces dernières constituent l'action première de l'établissement, et une contribution essentielle pour un développement durable et résilient des territoires dans laquelle l'EPF trouve toute sa pertinence et sa valeur ajoutée. Un positionnement plus fort de l'EPF en tant qu'opérateur de compensation nécessiterait des moyens d'actions complémentaires et une révision du modèle économique du présent PPI.



**Lutter contre l'étalement urbain  
par la création d'une structure de portage  
long terme qui sécurise le foncier de demain.**

**Axe  
1**

## Portage foncier de long terme

Depuis 15 ans l'EPF Bretagne a pu démontrer le bénéfice du portage foncier pour les opérations de renouvellement urbain des collectivités. Il s'agit d'un portage "pré-opérationnel" sur le court ou moyen terme (7 à 10 ans), les cessions lui permettant de réinvestir dans de nouveaux projets.

Cependant, le renouvellement urbain nécessite parfois des durées de portage plus longue et la constitution de réserves foncières bien en amont des projets, afin de soustraire certaines emprises stratégiques aux mécanismes de spéculation foncière. Cette durée permet également l'exploitation des biens portés pour en tirer des revenus locatifs et garantir un foncier "abordable" demain et après-demain.

C'est pourquoi, l'EPF Bretagne s'est associé à la Région Bretagne et à la Banque des Territoires mi-2023 pour lancer une étude visant à la création d'une structure de portage foncier de long terme (20-30 ans, voire plus). L'étude a validé l'opportunité et la possibilité d'une structure « autoportante » économiquement qui visera à 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, maîtriser le foncier pour des projets 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 collectivités.
- Favoriser l'intensification de la ville.
- Faire sans l'impôt : la future structure sera une Société 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.

La structure sera créée début 2026. L'EPF aura pour mission de sourcer les sites à porter, de les négocier, les acquérir et de procéder à d'éventuels travaux de proto-aménagement. Il sera également à la manœuvre en cas de baux constitutifs de droits réels et au moment des cessions.



# 5 / MODALITÉS D'INTERVENTIONS

Les nouveaux enjeux de l'action foncière en Bretagne et la demande croissante d'intervention des collectivités dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette amènent l'EPF Bretagne à renforcer ses modalités d'action, notamment pour la production de logements sociaux. Il priorise ses interventions en fonction des moyens humains et financiers que lui permet son modèle économique et adapte son offre d'ingénierie en fonction de celle déjà présente sur les territoires.





# La nature de l'accompagnement de l'EPF

## Le portage foncier

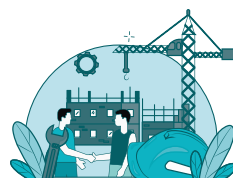
Avec le portage foncier pour cœur de métier, l'EPF Bretagne agit comme **transformateur de foncier** et **facilitateur d'opérations**. Il agit sur sollicitation de l'État, des collectivités ou de leurs établissements, et réalise :



L'acquisition de biens fonciers.



Le pilotage de procédures et l'apport de son expertise en matière d'ingénierie foncière.



La conduite de travaux sur les biens portés.

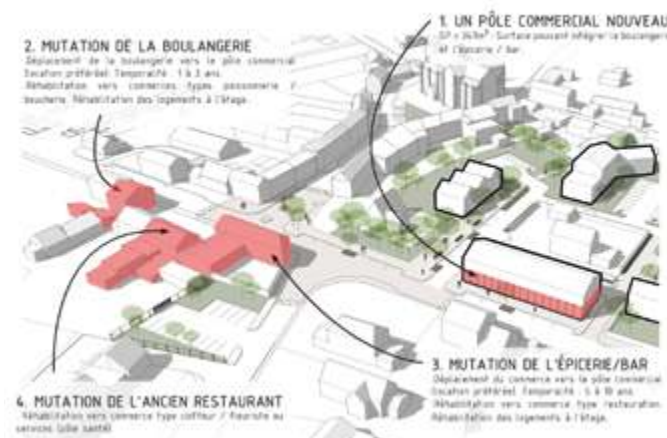


La cession finale à la collectivité ou à l'opérateur désigné par celle-ci.

Dans tous les cas, la sortie de portage foncier fait l'objet d'une **garantie de rachat** par la collectivité.

L'EPF n'a pas vocation à acquérir des biens appartenant d'ores et déjà à une personne publique si celle-ci en avait fait l'achat en vue de réaliser l'opération pour laquelle l'EPF est sollicité, ou si son intervention ne génère aucune transformation foncière.

L'objectif poursuivi par l'EPF Bretagne est de générer un effet levier afin de démultiplier l'action foncière des collectivités sans se substituer, en aucun cas, aux acteurs déjà en place.



RENCONTRE BRUDED À LA MÉZIÈRE SUR L'OPTIMISATION ET LA RESTRUCTURATION D'ESPACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Étude de programmation urbaine sur Plouëc-du-Trieux (22)

| Crédits : groupement COBA-stratégie / ECR



## La sécurisation opérationnelle

### Accompagnement des réflexions et études préalables en vue de la sécurisation d'un projet

La réussite d'une opération de recyclage foncier repose sur la définition du projet le plus en amont et en partenariat possible : programmation, bilan financier, calendriers prévisionnels, opérateurs et partenaires pressentis et associés etc. C'est pourquoi l'EPF accompagne et incite à la définition de projet, comme gage de bonne efficacité de son action, de la bonne allocation de ses moyens au service du développement des territoires, mais aussi une sécurité pour les collectivités, qui sont de fait moins exposées au risque de devoir racheter et porter des fonciers sans projet à l'expiration des conventions signées avec l'établissement.

Cette précaution est en accord avec la philosophie d'intervention de l'EPF Bretagne qui recherche plus à faciliter la mise en œuvre opérationnelle des projets de développement en renouvellement urbain des collectivités, qu'à aider la constitution de seules réserves foncières.

En fonction de l'ingénierie préalablement identifiée et présente sur le territoire, en amont et tout au long de la vie d'une opération, l'EPF Bretagne assiste la collectivité sur la faisabilité programmatique, juridique et financière de son projet. Il permet globalement d'apprécier :

- **La cohérence** du projet avec la stratégie de territoire et les priorités définies à l'échelle intercommunale et communale.
- **La priorité** donnée au recyclage foncier sur le territoire (les ouvertures de nouvelles zones à urbaniser venant souvent concurrencer les fonciers recyclés remis sur le marché et contrecarrer les coûteux efforts consentis en faveur du renouvellement urbain).
- **L'intégration** du projet au sein de démarches plus globales.
- **L'intérêt** porté au projet par les opérateurs potentiels (aménageurs, bailleurs, promoteurs...), gage de sécurisation de la sortie opérationnelle.

Selon la complexité du projet, l'EPF peut accompagner la collectivité par son expertise propre (approche des coûts fonciers et des coûts de déconstruction ou dépollution, comptes à rebours, bilans d'opérations globaux...) mais aussi en l'encourageant et en l'assistant dans la réalisation d'études préalables en vue de préciser un projet. Dans ce cas, la collectivité, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, reste seule responsable du projet et de son évolution. Ainsi, elle doit prendre en charge les aspects organisationnels et de commande publique de ces

**Lutter contre l'étalement urbain** par la sensibilisation à l'optimisation foncière et au renouvellement urbain, la production de fiches outils méthodologiques (référentiel foncier urbain) et réglementaires, l'incitation aux études de stratégies foncières intercommunales

Axe 1

**S'adapter au changement climatique** en conciliant densité et nature en ville dans les études pré-opérationnelles, par la participation aux études et réflexions sur le recul du trait de côte

Axe 2

**Préserver la biodiversité et les ressources naturelles** par les diagnostics "atouts et contraintes environnementales" d'un site

Axe 3

**Décarboner notre action** en envisageant la réhabilitation plutôt que la démolition-reconstruction avec les études de pré-faisabilité en réhabilitation de bâti

Axe 4

études. De son côté, cette démarche d'aide à la décision peut notamment se traduire, pour l'EPF Bretagne, par tout ou partie des prestations suivantes, en fonction des situations :

- **L'assistance** pour la rédaction d'un cahier des charges, en vue du recrutement d'un bureau d'étude.
  - **L'assistance** au choix des prestataires.
  - **L'accompagnement** de la collectivité tout au long de l'étude, via une participation active aux comités de pilotage et aux comités techniques encadrés par la collectivité maître d'ouvrage.
  - **La contribution** à la définition programmatique du projet, en lien avec les critères d'intervention de l'EPF.
  - **L'approche** prévisionnelle de l'éventuel déficit foncier à supporter par la collectivité.
  - **La mobilisation** de ses prestataires pour certaines estimations techniques, en tant que de besoin.
  - **Le versement** éventuel de subventions, ne pouvant dépasser un certain pourcentage du montant de l'étude et dans la limite d'un plafond défini au regard des enjeux et de la complexité du projet.
- Il peut aussi accompagner des démarches de veille foncière, en lien avec les études accompagnées, en vue d'acquisitions éventuelles sur opportunité.

## Accompagnement ponctuel voire expérimental pour sécuriser un projet

Dans certains cas très particuliers, l'EPF peut décider de se doter de prestataires pour contribuer directement (sous sa maîtrise d'ouvrage), partiellement et ponctuellement à la sécurisation du projet, dans ses dimensions urbaines, architecturales ou environnementales.

Ainsi l'EPF propose le pilotage d'études de faisabilité dans le cadre d'acquisitions enfermées dans des délais réglementairement contraints, comme les préemptions, pour lesquelles toute la démarche d'instruction de la sollicitation doit se faire de manière accélérée. Ces études permettent notamment de déterminer les engagements à prendre dans la future convention opérationnelle avec l'EPF et de sécuriser les procédures dans lesquelles les acquisitions s'inscrivent. En effet dans certains cas, la collectivité sollicitant l'EPF, bien que disposant d'éléments attestant de la réalité et de la pertinence de son projet, manque d'éléments permettant d'en préciser les caractéristiques. L'instruction des sollicitations devant se faire selon le processus normal, le recours à ce type d'études reste exceptionnel.

L'évolution du contexte réglementaire et de l'action foncière en Bretagne a pour effet de renforcer certaines problématiques se posant en amont des projets de recyclage urbain. Pour certaines emprises avec enjeux spécifiques (bâti vacant, enjeux environnementaux, etc.) la réalisation d'opérations complexes est entravée par les incertitudes qui se posent en amont lors de la définition de projet. Afin de faciliter leur mise en œuvre et améliorer la connaissance sur certains enjeux spécifiques, l'EPF envisage d'expérimenter l'accompagnement de certaines études préalables complémentaires à celles présentées ci-dessus, sans qu'elles n'engagent sa responsabilité ou qu'elles se substituent à des études techniques plus poussées que devra faire le futur porteur de projet. Ainsi, l'EPF pourra ponctuellement, en opportunité :

- **Pour les tènements fonciers présentant de forts enjeux environnementaux**, notamment pour les dents creuses ou les parcelles situées dans l’enveloppe urbaine classées ENAF : accompagner un **diagnostic “atouts et contraintes environnementales d’un site”** portant à connaissance les enjeux identifiés à destination du futur porteur de projet.

## La sortie opérationnelle

L'EPF apporte son soutien aux collectivités, pour faciliter la sortie des opérations en apportant notamment son expertise tout au long du processus de cession. Selon le niveau d'ingénierie déjà disponible sur le territoire, son appui peut se traduire par :

• **Des informations sommaires** sur les procédures et modalités de mise en œuvre du projet (points d'alerte) ainsi que la nécessité (ou non) d'une mise en concurrence.



Exemple d'étude pré-opérationnelle sur le centre-bourg de Monterblanc (56)

Crédits : Masterplan

- **Pour les opérations pour lesquelles les incertitudes liées à la réhabilitation de bâti sont les plus fortes :** expérimenter l'accompagnement technique voire financier d'une **étude de programmation et de pré-faisabilité** concernant la réhabilitation de celui-ci (sur une dizaine d'opérations environ). À noter que dans certains cas, exceptionnellement, il pourra être envisagé un accompagnement EPF pour des études sous maîtrise d'ouvrage d'un tiers.

Il s'agit ici de faire bénéficier les collectivités des prestataires EPF pour mettre à leur disposition une ingénierie urbaine ou technique destinée à fiabiliser leur projet avant une intervention en portage de l'EPF.

L'EPF n'assiste pas les collectivités dans des études "règlementairement obligatoires" comme une étude loi sur l'eau ou une étude d'impact liée à l'opération d'aménagement projetée par exemple.

• **L'accompagnement dans le choix et la mise en œuvre** de la procédure de mise en concurrence notamment :

- L'assistance pour la rédaction de cahier des charges en vue d'un appel à projet ou appel à manifestation d'intérêt et, le cas échéant, l'assistance pour l'analyse technique des offres et l'audition des candidats.
- La relecture des documents relatifs à une concession d'aménagement, uniquement pour les parties concernant l'EPF.

• **L'aide au montage de dossiers de subventions** avec possibilité de co-portage.

## Aide à l'élaboration de stratégies foncières globales

Les sollicitations des collectivités en portage foncier peuvent faire émerger des problématiques plus globales relevant de la définition d'une stratégie foncière. L'EPF Bretagne peut ainsi être amené à soutenir ces réflexions, en apportant un éclairage technique et juridique concernant les enjeux de renouvellement urbain.

L'assistance de l'EPF sur les stratégies foncières intercommunales se traduit essentiellement par la mise à disposition d'outils (réalisés en interne ou élaborés par d'autres acteurs publics) et leur présentation aux élus et techniciens des collectivités. Quelques accompagnements ponctuels plus poussés peuvent s'envisager pour les EPCI les plus avancés en matière de coopération intercommunale, afin de faire profiter tous les territoires de ces retours d'expérience.

Un de ces outils est le référentiel foncier et immobilier. L'Établissement Public Foncier peut accompagner de telles démarches, de préférence à l'échelle intercommunale, selon une méthodologie définie au préalable avec la collectivité porteuse d'un projet global de renouvellement urbain. Il peut également accompagner les collectivités sur des démarches ciblées nécessitant des stratégies foncières préalables, telles que la revitalisation des centres-bourgs, la revalorisation de friches ou la restructuration de zones d'activités.

## Un partenaire de rang régional

L'EPF Bretagne met également à profit son échelle d'intervention régionale pour apporter une expertise et une ingénierie à ce niveau. En réponse aux questions opérationnelles qui lui sont régulièrement posées, il met un certain nombre de ressources à disposition des collectivités pour les aider à approfondir l'approche foncière de leurs projets urbains : des fiches ressources, une boîte à outils réglementaire et méthodologique, etc. L'EPF poursuit ainsi une démarche de communication auprès des élus et des acteurs du territoire en faveur d'une meilleure connaissance des outils propres à favoriser les projets de renouvellement urbain.



Localisation : Grâces (22)

| Crédits : Coopérative de programmation urbaine Ici Même

Conscient, par ailleurs, de problématiques complexes récurrentes auxquelles les territoires bretons se trouvent confrontés (redynamisation des centralités, friches urbaines ou industrielles, restructuration de zones d'activités, réhabilitation de bâti par exemple), l'Établissement Public Foncier mène des réflexions et des actions en vue de mieux accompagner les collectivités locales dans la structuration des approches foncières nécessaires pour aborder ces questions complexes. Dans ce cadre, il peut notamment participer avec les partenaires concernés à l'apport d'éléments de réponse de types :

- Sensibilisation, animation de réseaux, articulation des acteurs, des ingénieries et des aides, capitalisation de bonnes pratiques et de retours d'expériences.
- Développement de méthodologies, recherche de montages innovants, voire expérimentations, pour faire progresser les modes de faire et les diffuser.



# Le cadre partenarial et contractuel

## Les partenariats avec d'autres acteurs impliqués sur le foncier

Depuis sa création, l'EPF Bretagne articule ses interventions avec celles des autres opérateurs fonciers locaux et de ses partenaires intervenant dans les domaines du foncier, de l'urbanisme et de l'aménagement. L'Établissement public foncier continuera à inscrire son action au sein d'un large réseau d'acteurs du territoire, sur l'ensemble de la région. Ces collaborations s'inscrivent dans le cadre de conventions de partenariat ou de chartes partenariales, souvent déjà engagées lors des précédents PPI. Elles seront à renouveler ou à redéfinir sur la durée du PPI 2026-2030 en précisant :



Les champs de compétence de chacun des partenaires, sur des problématiques ou des territoires communs



Les modalités de coopération opérationnelle (principes de substitution en matière d'acquisition ou de gestion des biens, délégation du droit de préemption...)



Les modalités d'échanges et de mise en commun des ingénieries (échanges d'informations et de données, sollicitations d'expertises...).

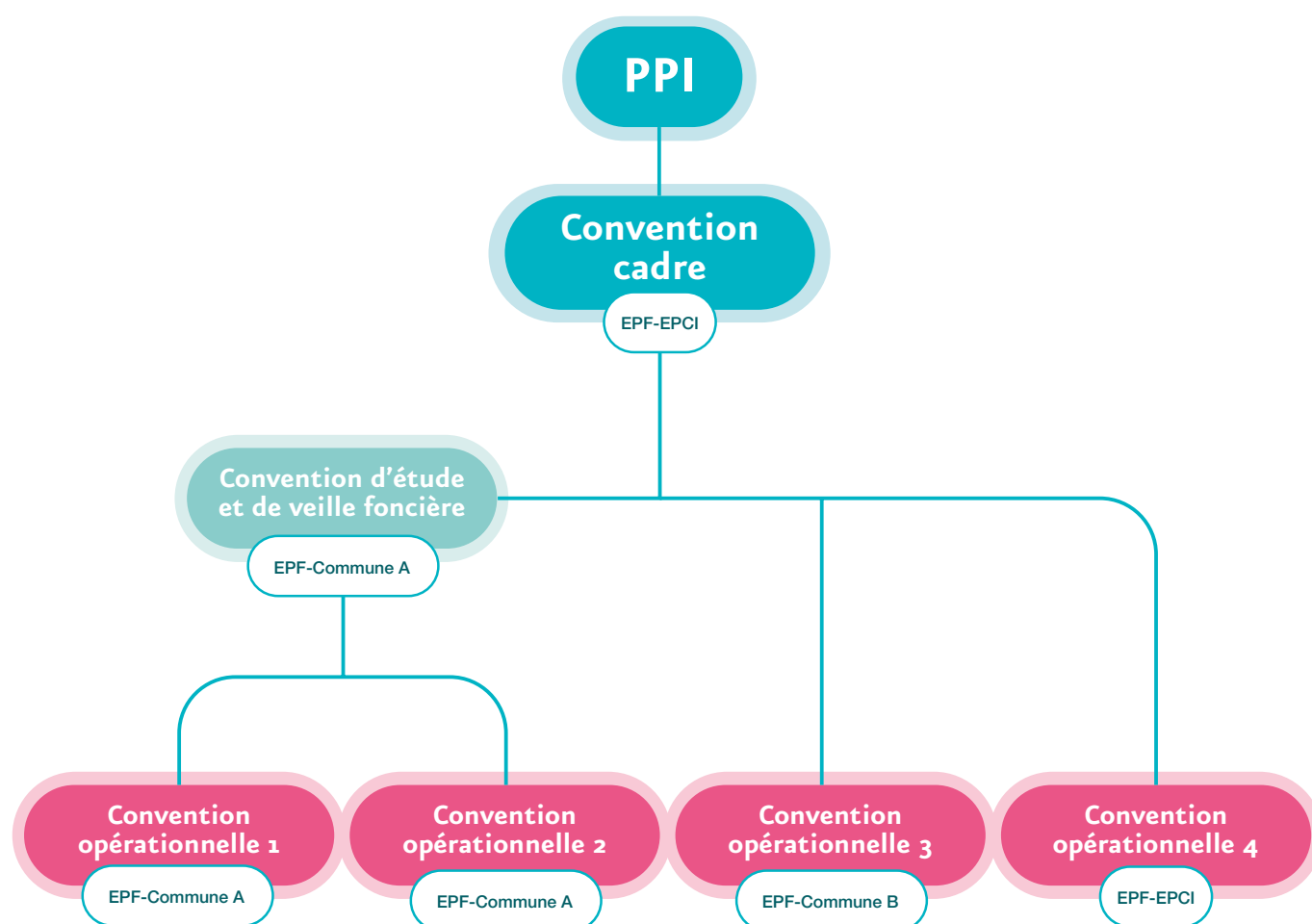
Ces partenariats peuvent également servir de support à des démarches innovantes et/ou expérimentales, que l'EPF Bretagne a la volonté d'accompagner en vue d'améliorer la connaissance sur des sujets transversaux et de mieux répondre à des problématiques récurrentes.

RENCONTRE «LES TERRITOIRES INNOVANT» À BOISGERVILLY SUR LE THÈME «FORMES URBAINES ET DENSITÉ» LE 26 AVRIL 2022 | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

## Les trois types d'intervention foncière

L'article L. 321-1 du Code de l'urbanisme prévoit que les établissements publics fonciers agissent « pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public » et que leur intervention « s'inscrit dans le cadre de conventions ». Ces conventions avec les collectivités territoriales déclinent les orientations du PPI 2026-2030 à un niveau local. L'EPF Bretagne a élaboré trois types de conventions.

### LES TROIS TYPES DE CONVENTIONNEMENT



La signature d'une convention cadre entre l'EPCI et l'EPF n'est pas une condition indispensable à la signature d'une convention opérationnelle entre l'EPF et une commune de cet EPCI. Elle participe cependant à une action foncière cohérente se situant dans le cadre de stratégies intercommunales. Aussi, l'EPF invite grandement les EPCI à s'inscrire dans cette démarche.

De même, une convention d'étude et de veille foncière n'est pas toujours nécessaire mais peut parfois s'avérer utile pour définir un projet et ainsi calibrer les engagements, le périmètre et le plafond d'action foncière d'une convention opérationnelle.

## Avec les EPCI et l'État : la convention cadre

Avec l'État, les conventions peuvent constituer le socle commun d'interventions opérationnelles sur des problématiques spécifiques (communes carencées au titre de la loi SRU, intervention par mobilisation de différents dispositifs comme le Fonds Barnier, etc.)

Avec les EPCI, les conventions-cadres du PPI 2026-2030 viseront une coordination des interventions dans le cadre d'une stratégie intercommunale, principalement au service des politiques d'habitat, d'aménagement et de développement économique portées par ces établissements. Leur objectif est également de faciliter la réalisation ultérieure des projets communaux et intercommunaux en :

- **Réalisant un état des lieux** des stratégies foncières intercommunales existantes et des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire.

- **Identifiant les enjeux fonciers spécifiques** sur le territoire et précisant « l'offre de service » possible de l'EPF pour y répondre, dont notamment :

- En cas d'intervention envisagée de l'EPF en matière de commerces, la convention cadre rendra compte de l'armature territoriale et définira les communes dites de polarité.

- En cas d'intervention envisagée de l'EPF en matière de restructuration d'espaces d'activités, la convention cadre pré-fléchera deux ou trois espaces d'activités économiques pour la durée du PPI sur lesquels une action de maîtrise foncière publique est prioritaire sans pour autant rendre exclusive l'action de l'EPF sur ces espaces d'activité économique.

- **Définissant les moyens d'appui en ingénierie** de l'EPCI (notamment pour permettre la gradation de l'intervention de l'EPF en matière de rédaction des cahiers des charges des études pré-opérationnelles et d'AAP/AMI par exemple).

La convention-cadre prévoit la possibilité pour l'EPF d'intervenir en urgence lorsqu'une opportunité foncière se présente et s'avère nécessaire à la mise en œuvre d'un projet porté par une collectivité (à la réception d'une DIA par exemple). Des conventions-cadres peuvent également être conclues avec l'État, des collectivités ou leurs établissements sur des thématiques spécifiques intégrant une problématique foncière.

En termes plus opérationnels, l'EPF s'appuie sur deux types de conventions pour préciser ses modalités d'intervention :

- **La convention d'étude et de veille foncière.**

- **La convention opérationnelle.**

## Avec les collectivités porteuses de projets :

**La convention d'étude et de veille foncière (CEVF)** permet de mûrir un projet alors que le besoin foncier n'est pas précisément défini, tout en permettant des acquisitions sur opportunité. Sur une durée de deux ans maximum, elle a vocation à :

- **À minima** : apporter un appui à la réalisation d'études pré-opérationnelles, permettant de vérifier la faisabilité d'une opération, ou de type référentiel foncier, plan guide ou stratégie foncière.

- **Éventuellement** : permettre des acquisitions foncières par l'EPF sur un périmètre relativement large en cas d'opportunité (DIA notamment). Il s'agit ici de laisser à la collectivité le temps d'approfondir sa réflexion et son projet, avant d'arrêter un périmètre opérationnel plus précis.

L'EPF pourra apporter son expertise et son ingénierie pour aider la collectivité dans la définition et le suivi de l'étude, à des degrés variés en fonction de l'ingénierie déjà disponible sur le territoire. L'étude reste sous la maîtrise d'ouvrage de la collectivité et l'EPF pourra apporter un soutien financier limité. La collectivité s'engage à ce que l'étude soit réalisée en cohérence avec les orientations du PPI 2026-2030. Cet accompagnement n'engage pas la collectivité dans un portage foncier à confier à l'EPF. L'accompagnement de l'EPF en matière d'étude ne pourra pas porter sur les phases opérationnelles du projet et en particulier sur des études relevant de la maîtrise d'œuvre.

La veille foncière, lorsqu'elle est sollicitée, sera réalisée dans un périmètre et avec une enveloppe financière maximum d'acquisition, tous deux définis par la convention. L'EPF aura alors la possibilité d'agir en opportunité (dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner sur une parcelle stratégique, propriétaire souhaitant vendre rapidement...) et de répondre à des situations d'urgence (travaux à mener lorsqu'il existe un danger par exemple). Si, pendant les deux ans de la convention d'étude et de veille foncière, une ou plusieurs acquisitions ont été réalisées, deux possibilités s'offrent à la collectivité :

- **Soit une convention opérationnelle est conclue** sur le périmètre et selon la programmation que l'étude aura permis d'affiner. La collectivité devra alors respecter les engagements définis dans la convention opérationnelle (voir le cadre de cette convention ci-dessous).

- **Soit les biens acquis en opportunité sont revendus** à la collectivité à l'issue des deux ans de la convention d'étude et de veille foncière, sans pénalité.

La convention d'étude et de veille foncière ne constitue pas un préalable obligatoire à l'intervention de l'EPF ; une convention opérationnelle peut être conclue dès la sollicitation d'une collectivité si son besoin foncier est défini.

**La convention opérationnelle (CO)** permet d'engager la mise en œuvre effective d'une opération, en précisant les engagements mutuels de l'EPF et de la collectivité porteuse d'un projet. Elle porte sur un périmètre précis d'intervention foncière et définit les caractéristiques du projet (éléments programmatiques, calendrier, bilan financier, voire opérateur pressenti) dans le respect des règles du PPI 2026-2030. Elle permet à l'EPF Bretagne de réaliser les acquisitions nécessaires à la mise en œuvre du projet et les travaux de proto-aménagement qui s'y rattachent. La collectivité s'engage à respecter les objectifs d'intérêt public précisés dans la convention ainsi que les critères et objectifs de l'EPF définis par thématique dans le présent PPI. La convention détermine les moyens de s'assurer que ces objectifs sont atteints, de même que les sanctions appliquées à la collectivité en cas de non-respect de ses engagements. La convention opérationnelle précise en particulier :

- **L'objet et le programme du projet.**
- **Le périmètre de l'opération.**
- **La nature de l'intervention opérationnelle :** études préalables, acquisitions, gestion, travaux, modalités de cession.
- **Les tâches à réaliser par la collectivité pour la réalisation du projet :** contribution à l'élaboration du dossier de déclaration d'utilité publique le cas échéant, relogement des occupants ou relocalisation des entreprises au besoin.
- **Les modalités de gestion des biens portés.**
- **Le montant plafond d'action foncière.**
- **La durée de portage,** éventuellement modulée selon les caractéristiques de l'opération.
- **Les modalités de calcul du prix de revient et de la cession.**

L'EPF s'assure de la cohérence des engagements pris dans la convention opérationnelle avec les ambitions et les objectifs définis dans le cadre des stratégies foncières, des documents d'urbanisme et de planification (SCoT, PLUi, PLU, etc.) ou de programmation (PLH, schéma d'implantation des entreprises, etc.), et de la prise en compte conjointe des niveaux d'exigence exprimés dans ces documents et le présent PPI. Ainsi entre les niveaux d'exigences minimum de ces documents et ceux du présent PPI, c'est le niveau d'exigence le plus élevé qui sera retenu comme minimum pour le conventionnement.

Dans les conventions opérationnelles, **l'engagement pris par les collectivités en matière de densité et de mixité sociale et fonctionnelle porte sur les parcelles effectivement acquises par l'EPF.** Cependant, il peut aussi,



exceptionnellement, porter sur le périmètre de projet dans le cas d'une opération globale se déroulant dans la même temporalité sur des parcelles contiguës à celles acquises par l'EPF. Dans ce cas, la convention opérationnelle fait à la fois état des périmètres d'acquisition et de projet.

**La convention opérationnelle porte sur une durée globale de sept ans.** En cas d'acquisition réalisée antérieurement dans le cadre d'une convention d'étude et de veille foncière, la durée de la convention opérationnelle sera ajustée de sorte que la fin de portage soit prévue sept ans après la première acquisition. Par exception, pour pouvoir accompagner des opérations complexes et/ou de long terme, la durée de la convention opérationnelle pourra être portée à dix ans, dans la limite de 30 % des engagements financiers pluriannuels, voire quinze ans dans une limite de 10% des engagements pluriannuels.

Un « point à trois ans » est prévu dans la convention opérationnelle pour que la collectivité et l'EPF puissent partager les éléments suivants :

- **Avancement de la maîtrise foncière,** éventuels points durs fonciers, nécessité de mise en œuvre de procédures plus coercitives de maîtrise foncière, avancement ou précision des éventuels travaux de déconstruction et de dépollution ; et impacts sur le projet de la collectivité.
- **Avancement de la définition du projet porté par la collectivité,** éventuelles évolutions de périmètre, découpage et calendrier des reventes projetées, impacts sur le portage foncier ; et convenir ensemble des modalités de travail pour préparer la sortie de portage des biens fonciers et la mise en œuvre opérationnelle du projet de la collectivité (appels à projets opérateurs, découpages parcellaires, négociation des actes de vente...).

# Modalités de portage du foncier

## Moyens d'acquisition

Les acquisitions peuvent être réalisées par tout moyen, notamment :

- **Par la voie amiable**, la négociation étant toujours le mode d'action privilégié.
- **Par adjudication.**
- **Par usage du droit** de préemption et du droit de priorité.
- **Par réponse à un droit** de délaissement ou une mise en demeure.
- **Par voie d'expropriation**, ou par toute autre procédure que l'EPF Bretagne peut mener, en propre ou sur délégation de la collectivité.
- **En pleine propriété** ou le cas échéant en démembrement de propriété.

Les acquisitions se font toujours en concertation avec la collectivité. En tant qu'établissement public de l'État, l'EPF Bretagne ne peut acquérir les biens au-delà d'un plafond fixé par l'autorité compétente de l'État (service du Domaine) ; l'acquisition à une valeur inférieure étant toujours possible. Par son intervention, l'EPF souhaite contribuer à la maîtrise des prix du foncier ainsi qu'à la création de termes de référence favorables pour les collectivités. L'acquisition en démembrement de propriété, avec exceptionnellement une acquisition de l'usufruit par un tiers, ou plutôt une acquisition en pleine propriété suivie d'une revente de l'usufruit à un tiers, peut permettre à cet usufruitier d'engager des travaux pendant la durée du portage foncier en repoussant l'acquisition de la nue-propriété en fin de portage. Ce montage peut être pertinent notamment en cas de besoin de réhabilitation rapide d'une partie bâtie.

## Durée de portage

La durée de portage des biens acquis est limitée par la durée de la convention opérationnelle. Elle court sur une période de sept ans à compter de la date de signature de la convention opérationnelle par l'EPF Bretagne ou, de manière exceptionnelle, sur une période de dix ou quinze ans lorsque la complexité de certaines opérations l'exige.

LOCALISATION : LA-VILLE-ES-NONAI (35) : PROCÉDURE DE PARCELLE EN ÉTAT D'ABANDON MANIFESTE MENÉE PAR L'EPFB POUR L'ACQUISITION D'UN BÂTI PATRIMONIAL DÉGRADÉ. PROJET DE 5 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX EN RÉHABILITATION | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Sauf avenant justifié par des conditions particulières prolongeant la durée de portage, toute absence de rachat par la Collectivité, à la fin de la durée maximale de portage prévue donnera lieu à l'application d'un taux d'actualisation égal à 5 % par an du prix d'achat du bien avec un minimum de 15 € par jour de retard. Ce taux ou ce minimum journalier seront calculés à compter du 1<sup>er</sup> jour de dépassement de la durée de portage et seront dus par la collectivité à l'EPF : les sommes seront soit facturées, soit intégrées au prix de revient si le rachat est effectué par la collectivité.



**Préserver la biodiversité**  
par la mise en place d'un protocole de  
gestion des espaces végétalisés en portage.

**Axe  
3**

## Gestion et sécurisation des biens portés

Sauf cas exceptionnel, les biens portés sont remis en gestion/jouissance à la collectivité, éventuellement après mise en sécurisation par l'EPF. Les frais de cette sécurisation seront reportés sur le prix de revient.

La remise en gestion/jouissance d'un bien à la collectivité par l'EPF Bretagne opère un transfert de la garde de ce bien. La collectivité assure alors la surveillance et l'entretien des biens, certaines réparations, la gestion d'éventuels squats et intrusions. La collectivité s'occupe également des relations avec les locataires ou occupants et perçoit les loyers. Les modalités de cette remise en gestion/jouissance sont détaillées dans la convention opérationnelle. À noter qu'en cas de démembrement de propriété, et notamment en cas de cession de l'usufruit d'un bien à la collectivité, la répartition de la gestion des biens portés sera réglée par la convention d'usufruit incluse dans l'acte authentique.

Cette remise en gestion/jouissance autorise la collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

De fait, certains biens bâtis acquis par l'EPF encore en bon état peuvent présenter une opportunité pour des collectivités recherchant des solutions d'hébergement temporaire, à destination par exemple de certains publics précaires. L'EPF encourage l'utilisation transitoire de ses biens en bon état lorsqu'elle est possible, notamment via des structures spécialisées. La mise en œuvre opérationnelle de ce type d'action relève de la collectivité qui prend aussi en charge les éventuels travaux de mise aux normes nécessaires à cette occupation. Au cours de ce PPI 2026-2030, l'EPF pourrait néanmoins prendre part à des réflexions avec les partenaires concernés, notamment les structures d'occupation temporaire du bâti, afin de faciliter la mise en œuvre de ce type d'action.



LOCALISATION : LORIENT (56) : FERMETURE ET VIDÉOSURVEILLANCE DE L'ANCIEN HÔPITAL DE BODÉLIO EN 2013 AVANT SA DÉCONSTRUCTION | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Pour faire face à ses responsabilités en tant que propriétaire pendant toute la durée du portage, l'EPF Bretagne s'autorise à prendre toutes les mesures nécessaires à la sécurisation du site avant une éventuelle remise en gestion à la collectivité. Ces mesures peuvent notamment comprendre :

- **Des mesures matérielles** (mise en clôture, murage, blocage des accès...).
- **La mise en place** d'un dispositif de télésurveillance.

Une déconstruction rapide, totale ou partielle, de même qu'une dépollution des sols peuvent également être envisagées lorsque la mise en sécurité du site le nécessite.

La gestion des sites les plus complexes (par leur taille, par les problématiques de sécurité qu'ils posent ou par la difficulté des contrats qui les grèvent) peut relever de l'EPF Bretagne, mais cette situation demeure une exception. L'EPF n'ayant pas de moyens propres techniques dédiés, il sera fait appel à des contrats privés dont les coûts seront répercutés sur le prix de revient. Il appartient à la collectivité de démontrer qu'il lui est impossible de gérer le site par ses propres moyens. Le mode de gestion directe par l'Établissement Public Foncier, en collaboration avec les services de la collectivité, est alors décidé au cas par cas.



## Requalification du foncier (travaux)

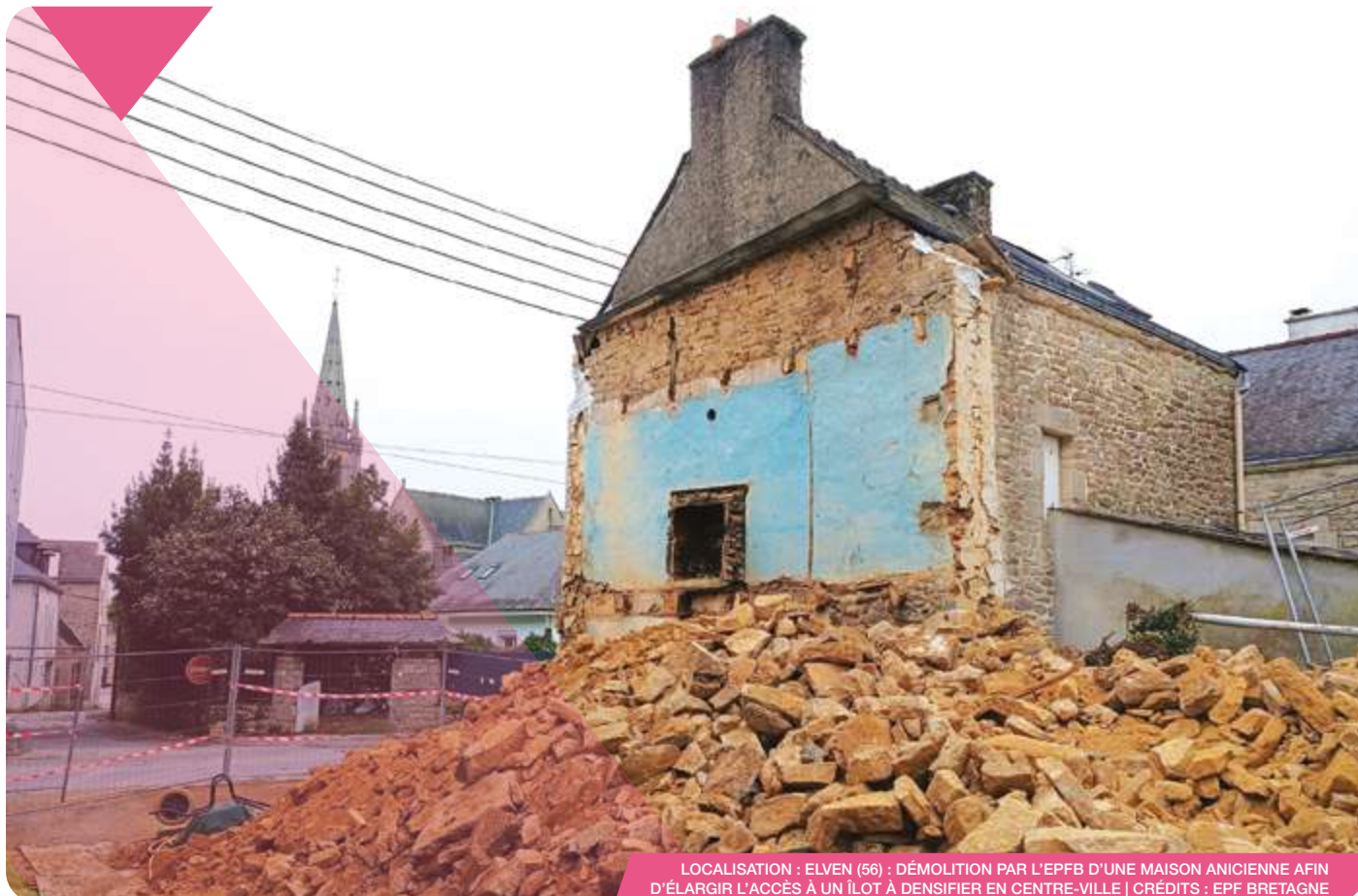
**Une fois le foncier acquis, l'EPF Bretagne peut réaliser des travaux de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieurs des terrains et/ou des bâtis portés.**

Son statut de proto-aménageur lui confère la capacité de réaliser des travaux sous sa maîtrise d'ouvrage, destinés à préparer un changement d'usage sur tout ou partie du foncier dont il est propriétaire. Il n'est cependant pas habilité à réaliser des travaux de viabilisation, d'aménagement, de construction ou de réhabilitation lourde du bâti, compétences qui relèvent du porteur de projet ultérieur ou de l'aménageur. Lors de l'élaboration du présent PPI, ses partenaires et les élus bretons ont rappelé la pertinence et l'effet levier de l'EPF sur les opérations complexes et se sont exprimés en faveur d'une différenciation de ses critères et modalités d'intervention en fonction du contexte local et de la complexité des opérations. C'est pourquoi, au titre du présent PPI, l'EPF ajuste certaines de ses modalités en matière de requalification de foncier pour mieux répondre aux besoins des collectivités et renforcer la pertinence de ses interventions.

### Les travaux de déconstruction et le curage-désamiantage des bâtiments

Sur sollicitation de la collectivité, les fonciers portés par l'EPF peuvent faire l'objet de travaux de déconstruction et de curage-désamiantage. L'EPF ne réalise cependant pas de travaux d'aménagement ou viabilisation, ni de de réhabilitation lourde de bâti ou de construction, pour lesquels il n'est statutairement pas compétent. Dans ce cadre, il ne réalise pas de travaux impactant la structure des bâtiments en limitant son intervention au curage non structurel : cloisons non porteuses, doublage, isolation, mobilier fixe, revêtement de sol, etc.

L'EPF assure alors la maîtrise d'ouvrage des travaux, en étroite collaboration avec la collectivité et les éventuels porteurs de projet, notamment afin de définir les besoins au regard du futur projet, les limites de prestations ainsi que les caractéristiques de rendu du site attendues, ou le calendrier de mise en œuvre. La déconstruction de bâti ainsi que le curage-désamiantage sont toujours définis au cas par cas, et sur la base d'études préalables précisant le contexte d'intervention (diagnostic amiante, diagnostic déchet, approche biodiversité, approche structurelle en cas de mitoyenneté notamment, etc.).



LOCALISATION : ELVEN (56) : DÉMOLITION PAR L'EPFB D'UNE MAISON ANCIENNE AFIN D'ÉLARGIR L'ACCÈS À UN ÎLOT À DENSIFIER EN CENTRE-VILLE | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

**Exceptionnellement**, dans un souci d'optimisation opérationnelle (délais, coûts, contraintes techniques...), l'EPF peut accorder le bénéfice de la minoration "travaux" alors que les travaux de curage-désamiantage-déconstruction sont réalisés par un autre maître d'ouvrage dans deux cas.

Ces possibilités sont ouvertes pour toutes les conventions opérationnelles actives, qu'elles aient été signées au cours des PPI précédents, ou pour celles à venir au titre du PPI 2026-2030. Elle se limite en revanche aux opérations de travaux qui auront lieu à compter de 2026 et sous réserve de l'accord préalable de l'EPF Bretagne sur l'ensemble des modalités.



## 1<sup>er</sup> cas :

### TRAVAUX EFFECTUÉS PAR LES COLLECTIVITÉS

L'EPF peut accorder aux collectivités la possibilité de réaliser ces travaux sous leur maîtrise d'ouvrage, tout en conservant le bénéfice de la minoration "travaux", si les critères cumulatifs suivants sont réunis :

- **Estimation réalisée après diagnostics immobiliers** (amiante, plomb, parasite, voire structure, etc.), validée par le maître d'œuvre de l'EPF Bretagne, évaluant les travaux à moins de 100 000 € Hors Taxes en tranche ferme, hors maîtrise d'œuvre.

- **Bâtiment(s) ne présentant pas de mitoyenneté.**

- **Chantier sans complexité particulière** (problématique amiante spécifique, risque radiologique, problème d'accès, proximité d'une activité sensible...).

Les collectivités souhaitant bénéficier de cette possibilité doivent alors solliciter l'EPF, afin de trouver un accord sur les principes et sur le véhicule juridique qui permettra le transfert de la maîtrise d'ouvrage et des responsabilités afférentes à la collectivité qui devra en outre prendre certains engagements vis à vis de l'EPF.

Par ailleurs, en cas de plan de charge élevé, pour des travaux de faible ampleur sans complexité particulière, où l'intervention de l'EPF apporte pas ou peu de plus-value, la collectivité sera particulièrement invitée à prendre la maîtrise d'ouvrage des travaux, ceci dans un souci d'optimisation du calendrier et de la sortie opérationnelle du projet.

Les collectivités autorisées à réaliser ce type de travaux sous leur propre maîtrise d'ouvrage sont aussi éligibles à l'application de la minoration foncière "travaux" de l'EPF (voir modalités de calcul de la minoration foncière ci-dessous dans le chapitre «minoration du prix de revient»). Dans ce cas, le montant de la minoration sera calculé sur la base du montant réel de travaux, plafonné à l'estimation du montant des travaux validée par le maître d'œuvre de l'EPF évoquée ci-dessus, qui inclura la déconnexion des réseaux et toutes les dépenses annexes à la démolition. Par conséquent :

- Si le coût des travaux est finalement inférieur à l'estimation initiale, le montant de la minoration foncière sera ajusté à la réalité des coûts.

- Si le coût des travaux est finalement supérieur à l'estimation initiale, le montant de la minoration foncière restera fixé sur les coûts estimés.

En aucun cas l'application de la minoration foncière ne devra amener à un prix de revente du bien en portage négatif (prix inférieur à zéro). L'EPF exigera pour le calcul de la minoration un certain nombre de pièces justificatives attestant des travaux réalisés (DOE, factures, etc.).



LOCALISATION : ROSPORDEN (29) DÉCONSTRUCTION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE  
PAR EPFB | CRÉDITS : MORGAN DELETRE, ENTREPRISE PREMYS

## 2<sup>ème</sup> cas :

### TRAVAUX EFFECTUÉS PAR DES ORGANISMES DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Exceptionnellement, l'EPF Bretagne pourra également accorder la minoration "travaux" pour des travaux de désamiantage-curage-déconstruction effectués par les organismes de construction de logements sociaux, sur des biens qu'il leur vend et sur lesquels ils réaliseront la totalité des constructions ou réhabilitations (voir modalités de calcul de la minoration foncière ci-dessous dans le chapitre «minoration du prix de revient»). L'objectif est d'optimiser les opérations de renouvellement urbain :

- **Techniquement**, par une continuité de maîtrise d'ouvrage entre différentes phases de travaux nécessaires à la réalisation de l'opération de logements.
- **Financièrement**, en effectuant les travaux exactement nécessaires au projet de construction ou de réhabilitation, ni plus ni moins, et en leur accordant le bénéfice de la minoration "travaux".
- **Au niveau des délais**, en évitant les temps morts entre les phases de travaux ou le temps consacré aux amenées-replis de matériel, procédures diverses, etc., quand elles sont effectuées par différents maîtres d'ouvrages.

A la date d'élaboration du présent PPI, cette possibilité est réservée aux opérations présentant à minima 50 % de surface de plancher destinée au logement et dont l'exécution des travaux par l'organisme de construction de logements sociaux permet de répondre au souci d'optimisation défini ci-dessus, sans que l'application de la minoration foncière travaux soit le premier objectif

recherché. **En ce sens, toute demande d'application de la minoration foncière "travaux" dans ce cadre devra être approuvée par les instances décisionnelles de l'EPF Bretagne.**

Par la suite, lesdites instances décisionnelles pourront si elles le souhaitent définir un cadre d'application plus formalisé.

Dans tous les cas, l'organisme de construction de logements sociaux élaborera une note "projet" présentant la nature, l'étendue et le montant estimé des travaux. Cette note sera analysée par le Maître d'Œuvre de l'EPF Bretagne et le calcul de minoration foncière effectué sur la base d'un montant "raisonnable", hors prise en compte des coûts de maîtrise d'œuvre et des tranches optionnelles de travaux. Le prix de cession sera calculé en fonction de ces coûts et du déficit prévisible de l'opération.

L'acte de cession comprendra une clause de retour à meilleure fortune en cas de montant de travaux finalement plus faible que prévu ou de recettes plus fortes : l'organisme de construction de logements sociaux devra alors rembourser tout ou partie de la minoration.

Là encore, en aucun cas l'application de la minoration foncière ne devra amener à un prix de vente du bien en portage négatif (prix inférieur à zéro). L'EPF exigera pour la vérification du calcul de la minoration et l'effectivité de son utilisation un certain nombre de pièces justificatives attestant des travaux réalisés (DOE, factures, etc.).

## Les travaux conservatoires sur le bâti

Dans le cas de biens bâtis destinés à être ultérieurement réhabilités, l'EPF Bretagne peut être sollicité pour des travaux permettant de conserver les constructions existantes en l'état (clos et couvert **conservatoires**) lorsque cela est pertinent pour la poursuite du projet. Ces travaux consistent notamment en la conservation du bon état de la structure, et les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil, notamment dans les cas où le bien subit un dommage. En ce sens, hors reconstruction qui serait éventuellement financée par les assurances en cas de sinistre, l'EPF n'a pas vocation à réparer à l'identique un bâtiment. Ainsi, une toiture en ardoises touchée par des infiltrations pourra être remplacée par une toiture en bac acier en attendant la réalisation de l'opération de réhabilitation par le porteur de projet.

## Les travaux de réhabilitation des sols

L'EPF peut être amené à traiter la pollution liée à une activité antérieure sur ses fonciers en portage. Il peut ainsi réaliser des travaux de réhabilitation des sols de manière à stopper son éventuelle migration, conformément à ses obligations en tant que propriétaire sur la durée du portage, ou pour faciliter sa mise en compatibilité avec les utilisations projetées dans le cadre de la future opération et de l'éventuel changement d'usage associé.

La réhabilitation d'un terrain est toujours définie au cas par cas, en fonction du projet des opérateurs qui le mettront en œuvre ainsi que de l'état des sols révélé par les diagnostics. Elle est envisagée en lien avec les acteurs concernés (collectivités, aménageur...), dans un souci d'efficience globale du projet. Une réhabilitation des sols pour sa mise en compatibilité ne signifie donc pas une dépollution totale. Par ailleurs, pour envisager ce type de travaux par l'EPF, la collectivité devra les solliciter dans un délai compatible avec leur exécution avant la fin de la convention opérationnelle.

L'intervention de l'EPF en ce domaine sera donc différenciée en fonction des situations :

- **En présence d'un projet d'aménagement** au moment de la demande de travaux : l'EPF suivra la méthodologie nationale sur les sites et sols pollués visant à définir un objectif de réhabilitation en fonction de l'usage futur prévu, établir un plan de gestion et une analyse des risques résiduels prédictive. Puis, l'EPF et la collectivité, voire le futur aménageur, se mettront d'accord sur les travaux à réaliser par l'EPF et ceux qu'il est pertinent de laisser faire par l'aménageur dans un souci d'optimisation opérationnelle et financière. Il peut dans ce cas rester de la pollution résiduelle.

- **En l'absence de projet arrêté** au moment de la demande de travaux : l'EPF et la collectivité se mettront d'accord sur un résultat cible à atteindre concernant les pollutions identifiées (ex : enlever les sources concentrées de pollution, essayer d'atteindre les seuils d'acceptation ISDI sur telle partie...). Cela peut inclure une non-intervention sur certaines parties ou sur certains types de pollution.



EXEMPLE DE RÉHABILITATION DES SOLS PAR VENTING | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

À l'issue de son intervention, l'EPF caractérisera les sols et identifiera les sources de pollutions dont il a connaissance et qu'il n'a pas traitées, à destination du futur porteur de projet. Toute découverte ultérieure de pollution non identifiée ne sera donc pas prise en charge par l'établissement, ainsi que toute pollution identifiée pour laquelle il a été décidé que l'EPF n'interviendrait pas ou de façon limitée. Il appartiendra au porteur de projet de procéder à la mise en compatibilité complète du site avec son projet.

De manière globale, à la suite de travaux de déconstruction, désamiantage-curage et réhabilitation des sols réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, toute demande d'intervention complémentaire par l'EPF sera refusée et reviendra totalement à la charge des collectivités ou du futur porteur de projet.

Concernant la gestion des déchets de chantiers de déconstruction, curage-désamiantage et réhabilitation des sols, l'EPF s'inscrit dans une démarche d'économie circulaire. Ainsi, dans le respect du plan régional de prévention et de gestion des déchets, récemment intégré au SRADDET de la Région Bretagne, l'établissement et ses entreprises partenaires réalisent des chantiers tests afin de valoriser les déchets de chantier. Ainsi, l'EPF poursuivra sa démarche au titre de ce PPI et encouragera le réemploi, la revalorisation de matière et la valorisation énergétique.

# La cession des biens

Les biens portés par l'EPF Bretagne ont vocation à être revendus à l'issue de la convention opérationnelle, soit à la collectivité, soit à l'opérateur public ou privé désigné par celle-ci. Les problématiques fiscales, juridiques, techniques et financières sont examinées, lorsque c'est possible, dès la signature de la convention opérationnelle ou dès l'acquisition d'un bien, afin d'optimiser le montage proposé pour l'opération envisagée par la collectivité. L'objectif est de limiter les coûts pour cette dernière, tout en recherchant la meilleure qualité de projet possible.

La collectivité signataire de la convention opérationnelle s'engage auprès de l'EPF Bretagne au rachat du bien, en fin de portage, à son prix de cession. La garantie de rachat s'exerce quelle que soit l'issue du portage.

**Le prix de cession correspond au prix de revient du bien.** Néanmoins, le prix de revient pourra être minoré sous certaines conditions (prix de cession = prix de revient - montant de la minoration foncière).

## Formation du prix de revient

Le prix de revient est constitué des éléments suivants :

- **Le prix d'achat des biens par l'EPF Bretagne** (coût d'acquisition, indemnités d'éviction, indemnités accessoires, etc.).
- **Les frais liés à l'acquisition** (frais de notaire, frais d'agence ou de négociation mis à la charge de l'acquéreur, indemnités de remploi, etc.).
- **Les éventuels frais de procédure et contentieux** (procédure d'expulsion, fixation du prix devant le Juge, défense en légalité d'un acte administratif, etc.).
- **Les frais d'études et de diagnostics** (frais de géomètre, frais de diagnostics divers tels que immobiliers, pollution, structure, déchets et réseaux par exemple).
- **L'assistance à maîtrise d'ouvrage** concernant les plans de gestion et analyse des risques résiduels.
- **Les frais de sécurisation et d'entretien courant.**
- **Les travaux**, ainsi que les prestations intellectuelles et techniques préalables (maîtrise d'œuvre, CSPS, contrôles techniques...).
- **Les autres frais annexes** tels que impôts fonciers, charges de copropriété, etc..
- **Les frais d'actualisation** le cas échéant, notamment en cas de rachat au-delà de la date limite de portage.

LOCALISATION : LIFFRÉ (35) : CONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN DENSIFICATION SUR UN ANCIEN QUARTIER PAVILLONNAIRE ACQUIS PAR L'EPF BRETAGNE  
| CRÉDITS : EPF BRETAGNE

Ne sont pas inclus dans le prix de revient les frais de structure inhérents à l'EPF Bretagne, certains frais de conseils externalisés pour des choix d'organisation de structure, les assurances, et les frais relevant d'options spécifiques de gestion de l'opération pour sécurisation de l'EPF dans son rôle de propriétaire et de maître d'ouvrage de travaux (référé préventif par exemple). Par ailleurs, le prix de revient peut être diminué des loyers directement perçus par l'Établissement Public Foncier pour l'opération.

De façon exceptionnelle, l'EPF Bretagne pourra être amené à refacturer les frais financiers liés à une opération d'envergure.

Le taux d'actualisation de 1 % ou 2 % par an sur le prix d'acquisition des biens que prévoyait le PPI 2010-2015 a été ramené par le PPI 2016-2020 à 0 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016, taux reconduit dans le PPI 2021-2025 (sans préjudice de l'application du taux de 5 %/an en cas de rachat après la date de fin de portage). Cette disposition est maintenue et pourra être revue sur décision du Conseil d'Administration.

## Minoration du prix de revient

La minoration foncière est un dispositif d'aide financière de l'EPF Bretagne aux collectivités visant à faciliter les concrétisations opérationnelles des projets, dans le cadre des portages fonciers qu'il met en œuvre. Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens fonciers peuvent être proposés par l'EPF Bretagne, de façon cumulative :

- **Le dispositif de minoration foncière « travaux ».**
- **Le dispositif de minoration foncière « réhabilitation de bâti ».**

Ces deux dispositifs ont vocation à provoquer un effet levier pour les collectivités qui ont le plus de difficultés à réaliser leurs projets sur des sites complexes (friches, sites pollués, milieux bâtis...). Ils s'appliquent aux opérations d'habitat, aux opérations à vocation économique, aux opérations mixtes à dominante habitat ou développement économique ainsi qu'aux opérations dérogatoires rendues possibles dans le cadre des dispositifs de redynamisation des centralités. Toutes ces opérations induisent en effet une complexité liée au recyclage urbain ou à la transformation de bâti et à la recherche d'opérateurs ou d'investisseurs, dans des économies de montage d'opération difficiles.

Ces dispositifs ont également vocation à faciliter la production de logements et de locaux d'activités à prix maîtrisés.

### Le dispositif de minoration foncière « travaux »

Afin de favoriser les projets comportant des coûts significatifs de préparation et remise en état du foncier avant réalisation de l'opération, la part du prix de revient correspondant aux travaux menés sur les fonciers portés par l'EPF, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Bretagne (ou sous maîtrise d'ouvrage des tiers dans le cadre détaillé au paragraphe « Requalification du foncier (travaux) », pourra être minorée à hauteur de 60 %.

L'ensemble des opérations à dominante habitat et/ou développement économique pourra prétendre à ce dispositif de minoration.

### Le dispositif de minoration foncière « réhabilitation de bâti »

Afin de favoriser, dans les opérations les plus complexes, la préservation des bâtis existants et leur réhabilitation ou transformation pour de nouveaux usages, le prix de revient pourra être minoré d'un forfait de 150 € HT/m<sup>2</sup> à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat ou pour une vocation majoritaire locaux d'activités ou commerces.

Les opérations à dominante habitat pourront prétendre à ce dispositif. Au sein des opérations « développement économique », seules les opérations concourant au maintien et à l'implantation d'activités économiques ou de commerces dans le tissu urbain, et notamment dans un objectif de redynamisation des centralités, sont concernées par le présent dispositif. Les opérations de restructuration d'espaces d'activités économiques ou opérations équivalentes en sont exclues.

**Ces deux dispositifs de minoration foncière sont encadrés par un triple plafond** visant à maintenir l'équilibre financier de l'EPF et garantir une allocation pertinente de ses moyens.

- **Le montant total de la minoration ne pourra excéder 60 % du déficit foncier de l'opération.**

- Dans le cas d'une cession à un tiers, ce déficit est entendu comme la différence entre les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne et incluses au prix de revient (acquisition, frais, travaux...) et le montant auquel l'opérateur est prêt à racheter le bien dans le cadre du projet de la collectivité.

- Dans le cas d'une cession à la collectivité contractante, ce déficit est entendu comme la différence entre :

- D'une part les dépenses foncières supportées par l'EPF Bretagne et incluses au prix de revient (acquisitions, frais, travaux...) éventuellement augmentées, pour les opérations nécessitant des travaux d'aménagement par la collectivité avant revente à un opérateur ou utilisateur, d'un forfait aménagement, unique quels que soient la collectivité ou le territoire, aujourd'hui fixé à 40 €/m<sup>2</sup> de foncier aménagé mais dont le montant pourra être revu par les instances décisionnaires de l'EPF.

• D'autre part les recettes estimées de l'opération (vente de charges foncières, en fonction des cas : recettes locatives...) en lien avec la collectivité et éventuellement objectivées sur la base d'une grille de lecture permettant à l'EPF Bretagne de comparer les pratiques des différents territoires.

- Dans tous les cas, le déficit foncier est calculé à l'échelle de l'opération dans son ensemble et non pas par cession.

• **Pour les opérations habitat, habitat mixte et activités en centralité, le montant total de minoration ne pourra excéder un montant plafond par logements (ou équivalents logements<sup>50</sup>) de 30 000 €.** Le nombre de logements et équivalent-logement est apprécié sur la base des éléments de projet portés à la connaissance de l'EPF par la collectivité. En l'absence d'information fournie par la collectivité à la dernière cession, le nombre de logement et équivalent-logement retenu sera établi sur la base de la densité minimum conventionnée, sans possibilité de nouveau calcul sur la base du programme effectivement réalisé même si celui-ci devait s'avérer plus favorable à la collectivité pour le calcul du plafond de minoration foncière.

• **Au-delà d'un montant de minoration de 500 000 euros par opération, les instances décisionnaires de l'EPF seront en droit de réinterroger l'opportunité et les modalités de calcul et d'application du dispositif.**

### La minoration foncière "renforcée"

Au regard des enjeux actuels en matière d'habitat et des difficultés rencontrées par les collectivités pour produire des logements locatifs sociaux, **le présent PPI accentue son soutien pour les opérations ambitieuses en matière de production de PLUS-PLAI.**

Ainsi, les deux dispositifs de minoration foncière sont renforcés pour les opérations :

• **À dominante habitat** (c'est à dire celles dont plus de 50 % de la surface de plancher du programme est dédié à l'habitat) **ou développant un minimum de 30 logements.**

• Et (condition cumulative) : **comportant 50 % ou plus de PLUS-PLAI dans le programme de logements développé sur le foncier porté par l'EPF.**

L'appréciation de ces critères se fera au moment de la cession ou dernière cession, sur la base du projet porté à la connaissance de l'EPF par la collectivité. En l'absence d'information fournie à la collectivité, le nombre de logement retenu sera établi sur la base des critères de densité et mixité minimum conventionnés.

Ce renforcement du dispositif de minoration s'appliquera exclusivement pour les opérations nouvellement conventionnées au titre du PPI 2026-2030 et se traduira de la manière suivante :



LOCALISATION : MORDELLES (35) : DÉMOLITION DE BÂTIS EPFB ET COMMUNAUX EN GROUPEMENT DE COMMANDE POUR RÉALISATION DE 15 LOGEMENTS DONT 5 LOCATIFS SOCIAUX | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

• **Pour la minoration foncière "travaux"**, la part du prix de revient correspondant aux travaux menés sur les fonciers portés par l'EPF, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Bretagne (ou sous maîtrise d'ouvrage d'un tiers dans le cadre détaillé au paragraphe «Requalification du foncier (travaux)») pourra être minorée à hauteur de 80 %.

• **Pour la minoration foncière "réhabilitation de bâti"**, le prix de revient pourra être minoré d'un forfait de 200 € HT/m<sup>2</sup> (au lieu de 150 € HT/m<sup>2</sup>) à appliquer à la surface de plancher des bâtiments réhabilités pour une vocation d'usage majoritaire habitat.

Par ailleurs, en cas de minoration foncière "renforcée", le pourcentage du déficit foncier plafonnant la minoration foncière totale est porté de 60 à 80 %.

Le plafonnement à 30 000 € par logement ou équivalent logement s'applique également en cas de minoration « renforcée », de même que la capacité des instances décisionnaires de l'EPF à réinterroger l'application de la minoration foncière au-delà d'un montant de minoration cumulé de 500 000 € par opération.

La minoration foncière est définitivement calculée au moment de la cession, sur la base du projet choisi par la collectivité ou pour lequel elle s'engage dans l'acte de cession, en respect des critères minimum de la convention opérationnelle.

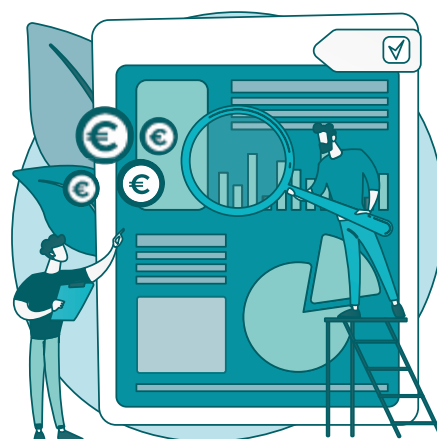
En cas d'absence de projet défini à ce moment-là, l'appréciation des critères d'éligibilité et de calcul de la minoration foncière se basera sur les exigences programmatiques minimales (mixité sociale, densité donc nombre de logements et équivalents logement) de la convention, ramenées aux surfaces effectivement acquises. Aucun complément de minoration foncière n'est ensuite possible, même en cas d'évolution de projet conduisant à une hausse du nombre de logements ou équivalents logements produits, ou à une dégradation du bilan économique de l'opération.

## Mise en œuvre

La mise en œuvre de la minoration passera nécessairement par des étapes et des mécanismes de contrôle entre l'EPF Bretagne et la collectivité, tout au long de la vie de l'opération :

- **La mise en place de la convention opérationnelle** permettra une première estimation du déficit foncier potentiel, pouvant justifier la mise en œuvre d'une minoration du prix de revient.
- **La durée de portage foncier** inclura des points d'étape, définis préalablement dans la convention opérationnelle ; tous les éléments pouvant conduire à une réévaluation du déficit foncier seront recensés.
- **La cession et l'après-cession** verront l'application effective de la minoration foncière (en diminution du prix de revient).

Dans tous les cas, l'économie générale du projet devra être respectée et la mise en œuvre de la minoration ne devra pas conduire à une moindre optimisation de l'opération. L'acte de cession prévoira une clause pénale de remboursement totale ou partielle de la minoration en cas de non-respect du projet ou des critères prévus à l'acte et une clause de retour à meilleure fortune en cas de recettes foncières plus fortes (la collectivité devra alors rembourser tout ou partie de la minoration).



## Suivi du dispositif

Ces dispositifs de minoration feront l'objet d'un bilan à mi-parcours du PPI 2026-2030, afin de réinterroger leurs modalités d'application ainsi que leur impact sur le modèle économique de l'EPF. Ils seront financés par les fonds propres de l'EPF Bretagne.

## L'après-cession

L'EPF Bretagne sera amené à suivre la réalisation du projet porté par la collectivité et à évaluer l'application des critères prévus dans la convention opérationnelle, notamment en termes de densité et de production de logements. Ceci pourra donner lieu à une visite et à une transmission par la collectivité ou l'opérateur d'éléments justificatifs (permis d'aménager, permis de construire, photographies...). La non-transmission de ces éléments, une transmission trop tardive ou la transmission d'éléments ne permettant pas d'apprécier de façon exacte le projet réalisé pourront donner lieu aux dispositifs de pénalité et de remboursement de la minoration foncière décrits ci-dessus.

En cas de non-réalisation du projet dans les 5 ans de la cession, ou de réalisation sans respecter les critères et engagements de la convention opérationnelle, une pénalité équivalant à 10% du prix de revient HT (avant éventuelle mise en place du dispositif de minoration) ainsi que le remboursement du montant de la minoration foncière, pourront être appliqués par l'EPF.

<sup>50</sup> Un équivalent logement correspond à 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces, équipement, service...

# 6 / LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Pour mettre en œuvre le PPI 2026-2030 et répondre à ses ambitions, l'EPF Bretagne mobilise les moyens nécessaires. Il devra consolider et adapter ses ressources internes et financières. Le PPI s'appuie sur un modèle économique stable sur la période et engage ainsi un programme volontariste.





# Poursuivre la montée en puissance de l'activité foncière

L'action foncière génère des dépenses et des recettes dont le niveau dépend directement des engagements pris au travers des conventions opérationnelles et de leurs calendriers et modalités de réalisation. La maquette financière du PPI assure l'adéquation entre :



Les perspectives de dépenses résultant d'une part de la mise en œuvre des conventions engagées dans le cadre des PPI précédents, et d'autre part de la mise en œuvre des objectifs stratégiques énoncés dans le PPI 2026-2030 (dépenses opérationnelles, dépenses de structure)



Et les hypothèses de recettes (cessions nettes, TSE, dotations et subventions).

## Les engagements pluriannuels prévisionnels

Depuis la création de l'EPF Bretagne, les engagements pluriannuels actualisés (total des dépenses passées et prévisionnelles) pris au travers des conventions opérationnelles s'élèvent à un peu plus de 31 millions d'euros en moyenne par an, dont 40 millions d'euros sur le PPI 2021-2025. Pour la période 2026-2030, les hypothèses de projections de conventionnement (en dépenses prévisionnelles effectives) sont retenues à hauteur de 45 millions d'euros moyens annuels dans le modèle économique. Sur cette base, les dépenses issues des engagements pluriannuels passés et prévisionnels s'élèvent à 253 millions d'euros sur les cinq prochaines années (50.7 millions d'euros par an sur la période). L'EPF anticipe ainsi une croissance de son conventionnement du fait du durcissement de la question foncière et de sa complexification comme du maintien du dispositif de minoration foncière. Conformément aux priorités et orientations précédemment définies, au moins 70 % de ce budget global sera consacré aux opérations d'habitat et de mixité fonctionnelle. La part consacrée aux portages à dix et quinze ans sera limitée respectivement à 30 % et 10 %.



# La réalisation des opérations

## Les dépenses

À partir des engagements pluriannuels et selon les tendances observées, l'EPF Bretagne projette un rythme de dépenses en fonction de la durée de conventionnement. Ces dépenses sont majoritairement stockées, c'est-à-dire refacturées au moment de la cession. Pour mémoire, l'Établissement public foncier a fait le choix de ne pas refacturer ses frais de structure ainsi que certains coûts externes (assurances notamment), comme certaines études générales.

L'établissement prévoit également de prendre sur la période 2026-2030 une participation à hauteur de 10 millions d'euros dans la structure de portage foncier de long terme.

## Les recettes

À travers les cessions foncières, l'EPF Bretagne refacture les coûts stockés sur chaque opération. La réalisation de ces recettes dépend directement des durées de portage effectives, encadrées par la durée des conventions opérationnelles. Ainsi, l'ensemble des coûts stockés relatifs à des opérations conventionnées en année N devra être refacturé au plus tard en N+7, N+10 ou N+15. La mise en œuvre des dispositifs de minoration foncière se traduira par des recettes en moins sur les cessions à venir. Cette minoration des recettes, qui a fait l'objet d'une première évaluation à 15% au plus des dépenses d'action foncière envisagées dans le cadre des nouvelles conventions, soit au maximum 34 millions d'euros de minoration potentielle au titre des conventions de 2026 à 2030, devra être régulièrement suivie, de même que les niveaux de minoration foncière issues des conventions des PPI antérieurs, permettant ainsi aux instances de gouvernance de disposer des éléments nécessaires à l'évaluation de ce dispositif.

# Consolider les ressources de l'EPF

La mobilisation de ressources, tant humaines que matérielles et financières, est naturellement nécessaire à la réalisation de l'activité foncière. L'ensemble de ces ressources doit s'adapter pour répondre aux ambitions opérationnelles.

## Les ressources humaines et l'environnement de travail

Sur la période 2026-2030, l'EPF Bretagne entend maintenir le recours à l'externalisation (expertise en matière de déconstruction, dépollution, conseil juridique-fiscal et gestion de certaines fonctions support). Il continuera à animer les processus opérationnels pour mieux accompagner les collectivités, développer sa capacité d'intervention et sécuriser la sortie de portage. Ainsi et après l'accroissement de son effectif sur la période précédente (aujourd'hui une cinquantaine de collaborateurs), qui lui permet de répondre progressivement aux besoins croissants des territoires et à la complexification des opérations (normes, procédures, montages financiers...), un objectif cible de 55 ETPT (hors directrice générale et agent comptable) est visé à fin du PPI 2026-2030. Ceci lui permettra de répondre à tous les enjeux opérationnels, d'apporter les compétences de l'EPF et de contribuer aux missions de la structure de portage foncier de long terme, ainsi que de disposer de marges de manœuvre suffisantes pour répondre à des aléas opérationnels diffus en cours de gestion. La cohérence entre l'ambition d'action foncière projetée pour les prochaines années (hypothèses de volumes financiers de conventionnement) et le dimensionnement des moyens humains ici décrit est cependant conditionnée par une diversité des opérations conventionnées. En effet, une part trop importante de « multiples petites » opérations mettrait trop fortement en tension les moyens humains de l'établissement.

Enfin, l'environnement de travail devra également s'adapter à la croissance passée ainsi qu'aux enjeux de la dématérialisation toujours croissante comme à la prise en compte du risque cyber. Les frais de structure et de fonctionnement devront être maîtrisés et rester en adéquation avec le niveau d'activité.

## La TSE, la dotation de l'État et l'emprunt

Suite à la réforme de la fiscalité locale et considérant la stabilité de la dotation de l'État à 5.909 millions d'euros, le modèle économique est bâti sur la mobilisation d'une

LOCALISATION : GUISSÉNY (29). DÉCONSTRUCTION D'UNE ANCIENNE ÉCOLE SOUMISE AU RISQUE DE SUBMERSION MARINE. | CRÉDITS : EPF BRETAGNE

taxe spéciale d'équipement (TSE) de 39 millions d'euros sur l'ensemble du PPI 2026-2030. Votée chaque année par le conseil d'administration, cette prévision s'appuie sur une hypothèse de ressource stable à 7.8 millions d'euros par an. Ces ressources cumulées à 13.7 millions d'euros annuels ont vocation à couvrir à minima les frais de structure, la minoration foncière ainsi que les frais non refacturés aux collectivités en fin de portage (dont les éventuels frais financiers). Le conseil d'administration ajustera son niveau de mobilisation à la trajectoire opérationnelle pluriannuelle effective de l'Établissement public foncier.

Enfin au regard des prévisions, le modèle économique ne prévoit pas de recours à l'emprunt pour la période 2026-2030. Cette possibilité, qui peut aussi prendre la forme d'une ligne de trésorerie, reste toutefois une source de financement possible pour maintenir la capacité d'intervention de l'EPF. L'emprunt, sous une forme ou une autre, sera mobilisé en fonction de la réalité des besoins afin de maintenir une trésorerie capable de répondre aux exigences opérationnelles comme organisationnelles de l'ordre de 3 à 6 mois environ.

Il est à noter que le modèle économique de l'établissement présente une forte sensibilité aux hypothèses retenues pour son élaboration. Ainsi les aléas de gestion et les diverses contraintes opérationnelles peuvent rapidement bousculer les grands équilibres présentés ci-dessous.



## Tableau de financement simplifié

|                                                      | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         | 2030         | 2031         | 2032         | 2033         | 2034         | 2035         |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Recettes en M€</b>                                | <b>64,69</b> | <b>59,74</b> | <b>63,68</b> | <b>59,13</b> | <b>55,46</b> | <b>52,83</b> | <b>53,14</b> | <b>51,25</b> | <b>51,66</b> | <b>51,41</b> |
| TSE                                                  | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,8          | 7,8          |
| Compensation Etat                                    | 5,9          | 5,9          | 5,9          | 5,9          | 5,9          | 5,9          | 5,9          | 5,9          | 5,9          | 5,9          |
| Ventes foncières                                     | 56,6 0       | 51,7         | 56,8         | 52,7         | 48,9         | 45,9         | 46,3         | 44,2         | 44,7         | 44,4         |
| Minoration                                           | -5,6         | -6,8         | -7,3         | -7,1         | -6,8         | -6,9         | -6,6         | -6,7         | -6,7         | -6,7         |
| <b>Dépenses</b>                                      | <b>70,4</b>  | <b>64,5</b>  | <b>59,3</b>  | <b>51,2</b>  | <b>54,2</b>  | <b>52,1</b>  | <b>52,5</b>  | <b>52,7</b>  | <b>52,7</b>  | <b>52,8</b>  |
| Activité foncière                                    | 59,4         | 58,8         | 51           | 45,3         | 45,7         | 46,1         | 46,4         | 46,6         | 46,6         | 46,6         |
| Stockée                                              | 58,4         | 57,4         | 49,6         | 43,9         | 44,2         | 44,6         | 44,9         | 45           | 45           | 45           |
| Non stockée                                          | 1,4          | 1,4          | 1,4          | 1,5          | 1,5          | 1,5          | 1,6          | 1,6          | 1,6          | 1,6          |
| Fonction support<br>- Personnel et investissement    | 10,5         | 5,7          | 8,3          | 5,9          | 8,4          | 6            | 6            | 6,1          | 6,2          | 6,2          |
| Frais financiers<br>(remboursement capital et inter) | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Dettes Trésorerie</b>                             |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Trésorerie disponible                                | 10,9         | 5,6          | 10,1         | 18,5         | 19,6         | 20,1         | 20,6         | 18,8         | 17,7         | 16,2         |
| Emprunt en cours                                     | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Stock Foncier</b>                                 |              |              |              |              |              |              |              |              |              |              |
| Brut (avant minoration)                              | 192,2        | 197,8        | 190,6        | 181,8        | 177,1        | 175,8        | 174,4        | 175,2        | 175,5        | 176,1        |
| Net (après minoration)                               | 167,7        | 170,6        | 162,8        | 154,6        | 150,5        | 149,7        | 148,6        | 149,4        | 149,7        | 150,3        |

# PROJECTIONS FINANCIÈRES EN EUROS (€)



# Glossaire

---

## **ANAH**

Agence nationale de l'habitat

## **BRS**

Bail réel solidaire

## **CO**

Convention Opérationnelle

## **CRHH**

Comité régional de l'habitat et de l'hébergement

## **DREAL**

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

## **EAE**

Espace d'activités économiques

## **ENAF**

Espace naturel, agricole et forestier

## **ETPT**

Équivalent temps plein annuel travaillé

## **LLI**

Logement locatif intermédiaire

## **OFS**

Organisme de foncier solidaire

## **PLAI**

Prêt locatif aidé d'intégration

## **PLH**

Programme local de l'habitat

## **PLS**

Prêt locatif social

## **PLU**

Plan local d'urbanisme

## **PLUI**

Plan local d'urbanisme intercommunal

## **PLUS**

Prêt locatif à usage social

## **PPI**

Programme pluriannuel d'intervention

## **PSLA**

Prêt social location-accession

## **PTZ**

Prêt à Taux Zéro

## **QPV**

Quartier prioritaire de la ville

## **SRADDET**

Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires



# PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION de l'EPF Bretagne 2026 - 2030

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

02 99 86 79 90

14 AVENUE HENRI FRÉVILLE - CS 90721  
35 207 RENNES CEDEX 2

[WWW.EPFBRETAGNE.FR](http://WWW.EPFBRETAGNE.FR)



ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER  
DE BRETAGNE