

ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE



2025 RAPPORT D'ACTIVITÉ

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



SOMMAIRE

1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE

P.08

Les sollicitations	P.09
Les conventions d'études et de veille foncière	P.11
Les conventions opérationnelles	P.12
Des logements pour tous	P.15
Au service du développement économique économe en foncier.....	P.17
Les autres thématiques d'interventions	P.20
Les acquisitions	P.22
Les procédures juridiques liées au foncier	P.28
Les travaux de proto-aménagement et la gestion des sites	P.28
Les cessions	P.31

2

VIE INTERNE

P.34

Une organisation interne renforcée	P.35
Les réunions des instances de l'EPF Bretagne	P.37
Les membres du bureau	P.38

3

GOVERNANCE FINANCIÈRE

P.39

L'exécution budgétaire	P.40
Le stock foncier	P.41

4

CAHIER DES OPÉRATIONS

P.42



ÉDITORIAL

L'année 2025, dernière année de mandat des élus municipaux, ne s'est pas traduite par une diminution de l'activité opérationnelle de l'EPF Bretagne.

Au contraire, les actes de cessions signés et les chantiers de travaux notifiés ont atteint des nombres records, attestant le rôle essentiel de l'établissement dans la concrétisation des opérations d'aménagement des collectivités et la production de logements.

Plusieurs démarches partenariales ont également abouti en 2025, parmi lesquelles figure en premier lieu l'adoption, fin novembre, du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF Bretagne pour la période 2026-2030.

Ce document stratégique est le fruit d'une réflexion de deux ans initiée en collaboration étroite avec un grand nombre d'acteurs du territoire. Sans révolutionner les modalités et les critères d'intervention de l'EPF Bretagne, il adapte son accompagnement aux enjeux et spécificités des territoires, et renforce son ingénierie.

Ainsi, il accroît les exigences de mixité sociale des projets portés par les territoires les plus tendus, tout en créant un dispositif de minoration foncière renforcée pour les opérations produisant un nombre conséquent de logements. Il traduit également l'ambition de l'établissement de s'inscrire aux côtés des collectivités confrontées à des risques de recul du trait de côte et d'érosion des sols.

2025 a vu également aboutir l'étude menée avec l'Etat, la Région Bretagne et la Banque des Territoires sur la création d'un outil de portage foncier de long terme. La SAS Bretagne Foncier aura ainsi pour mission d'acquérir et de porter sur des durées de 20 à 30 ans les fonciers nécessaires aux futurs projets des collectivités. Dotée d'un capital de 30 M€ réparti à parts égales entre la Sembreizh, la Banque des Territoires et l'EPF Bretagne, elle contribuera à lutter contre la spéculation foncière.

Cette volonté d'économiser le foncier a également guidé l'expérimentation pilotée par l'EPF Bretagne sur la requalification des zones d'activités économiques. Cette démarche, menée avec un grand nombre d'acteurs du territoire dont 4 intercommunalités tests, a permis d'élaborer une méthode d'intervention et de concrétiser des premières acquisitions.

L'année 2026 aura pour ambition première de présenter et partager ces nouveaux outils et dispositifs auprès des élus nouvellement désignés.

Nous souhaitons ainsi que cette collaboration avec les territoires se poursuive et se renforce dans les années à venir.

Bonne lecture.

Philippe HERCOUET
Président EPF Bretagne



Carole CONTAMINE
Directrice générale EPF Bretagne



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

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

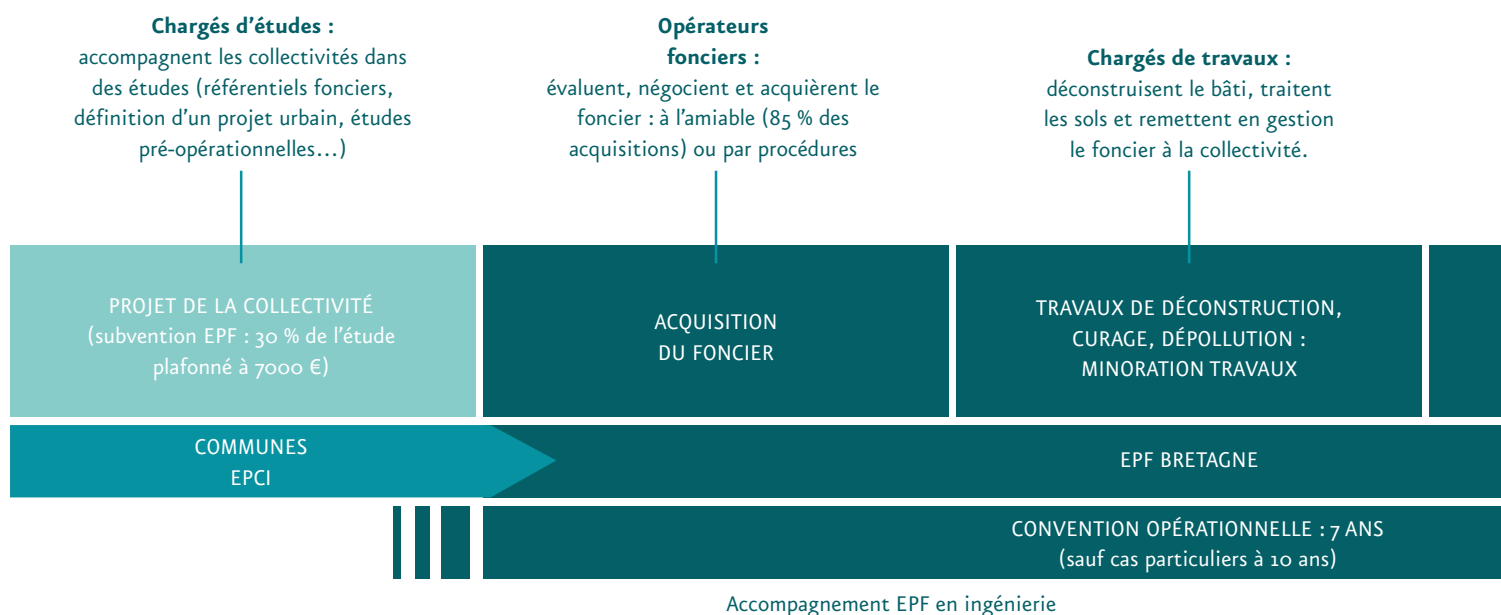
Il acquiert, pour le compte des collectivités publiques, les emprises foncières, bâties ou non, nécessaires à leurs opérations d'aménagement en renouvellement urbain.

Pour cela, il accompagne celles qui le souhaitent dans la réalisation d'études destinées à vérifier la faisabilité, notamment technique ou financière, d'une opération sur laquelle l'EPF intervient en portage foncier. Plus largement, il les accompagne dans leur souhait de redynamisation de leur centralité et la définition de stratégies foncières.

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

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

L'EPF DANS LA CHAÎNE D'ACTEURS :



Chiffres

110 sollicitations

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

46 conventions opérationnelles approuvées pour un
engagement de **47,6 M€**, dont **31** CO Habitat représentant

● **779** logements

130 acquisitions pour **22,6 M€**

12 acquisitions sur préemption
et **1** suite à ordonnance d'expropriation

40 marchés de travaux notifiés
attribués pour un montant de **8.6 M€ HT**

111 cessions pour **25 M€**



et chargés d'études :

cèdent le foncier à un opérateur
(aménageur, bailleur, promoteur,
collectivité...) au plus tard 7 ans
après la signature d'une convention
avec la collectivité, éventuellement
après appel à projet

CESSION

TRAVAUX
D'AMÉNAGEMENT
(voiries, réseaux ...)

TRAVAUX DE
CONSTRUCTION

SEM, AMÉNAGEUR PRIVÉ
COLLECTIVITÉS

BAILLEUR SOCIAL, PROMOTEUR,
CONSTRUCTEUR, PARTICULIER

5 ANS POUR RÉALISER LE PROJET

Balazé (35)
Crédit photo : EPF Bretagne



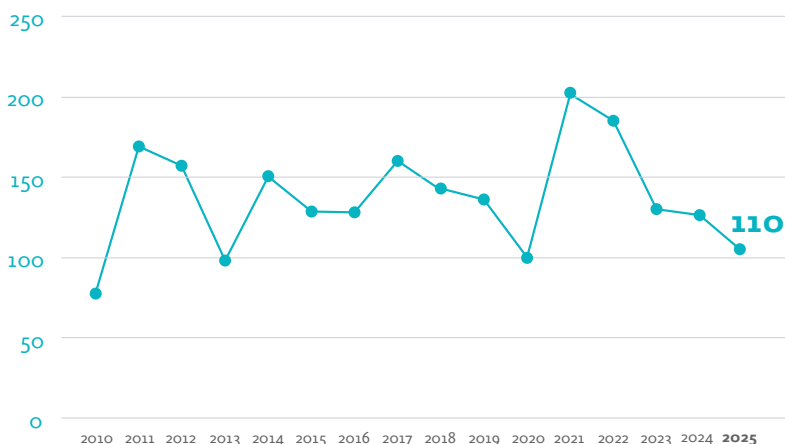
1

L'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DE L'EPF

L'année 2025 se situe dans la continuité de 2024. Si le conventionnement connaît une légère baisse, elle est compensée par un nombre d'actes (acquisitions et cessions) et de chantiers de suivis (déconstruction ou dépollution) en hausse.

Les sollicitations

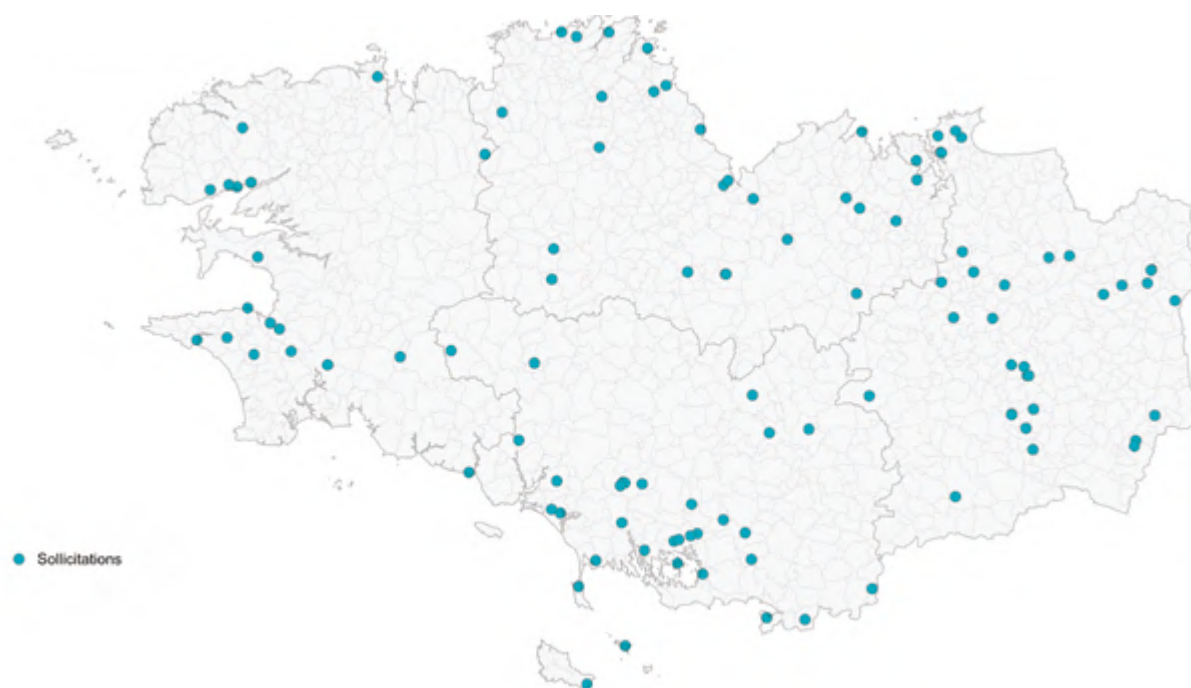
**SOLLICITATIONS REÇUES PAR L'EPF BRETAGNE
EN NOMBRE PAR ANNÉE**



Les sollicitations enregistrent une légère diminution avec 110 saisines de l'établissement par les collectivités, seules habilitées avec l'Etat à pouvoir faire appel à lui.

Après les pics post-COVID de 2021-2022, le rythme des sollicitations retrouve le niveau moyen des années 2014 à 2019. La fin de mandat des élus locaux explique en partie cette évolution.

LOCALISATION DES SOLLICITATIONS REÇUES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025



Les sollicitations reçues en 2025 émanent des quatre départements avec une forte représentation des communes littorales ou rétro littorales.

Le nombre de DIA (déclarations d'intention d'aliéner) examinées est de 29, un chiffre en baisse par rapport à 2024. 14 d'entre elles ont donné lieu à une préemption, soit près de 50 %.

À cela s'ajoute l'activité spécifique d'instruction des DIA dans le cadre des communes carencées au titre de l'article 55 de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) : 775 DIA examinées et 1 préemption réalisée.

ZOOM

Les Territoires innovent

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

6 webinaires ont été organisés en 2025 dont deux sur la construction ou la rénovation bas carbone de bâtiments publics, deux sur la requalification de friches, un sur la prise en compte de l’égalité dans l’aménagement, et un dernier sur la régulation des meublés touristiques.

L’action sera poursuivie en 2026 avec notamment la création de newsletters.

Les fiches de capitalisation sont disponibles en ligne, de même que tous les documents produits par “Les Territoires innovent” : Les Territoires innovent, une animation régionale pour engager les territoires dans les transitions | DREAL Bretagne.

Une chaine YouTube dédiée rassemble les vidéos produites :

<https://www.youtube.com/@lesterritoiresinnovantenbr8500>



les TERRITOIRES
innovent
**POUR
DES CENTRES
VIVANTS**



les TERRITOIRES
innovent
**POUR
UN FONCIER
RESPONSABLE**

Crédit photo : Ville de Lamballe-Armor



Les conventions d'études et de veille foncière

En amont de tout projet, la réflexion préalable permet de mieux définir les objectifs d'une opération, d'en vérifier la faisabilité technique et financière, et de réfléchir à sa programmation.

La réalisation d'une étude pré-opérationnelle peut dans certains cas s'avérer indispensable dans cette phase amont. La Direction des études et des travaux de l'EPF Bretagne accompagne les collectivités souhaitant mener une telle étude, en vue d'un éventuel portage foncier par l'EPF.

La collectivité reste maître d'ouvrage de son étude. Elle bénéficie d'un accompagnement personnalisé qui se concrétise par une convention d'étude et de veille foncière (CEVF). L'EPF peut alors aider à la rédaction des documents d'appels d'offres, à la sélection d'un prestataire. Il participe

également au suivi de l'étude. Il peut également attribuer une subvention à la collectivité pour faciliter l'engagement de l'étude. Une veille foncière peut enfin être prévue dans un périmètre défini, permettant de mener des diagnostics techniques sur certains sites, ou d'acquérir un bien sur opportunité pendant la durée de la CEVF.

En 2025, **19 nouvelles études** ont fait l'objet d'un accord de financement dont 10 via une nouvelle CEVF signée.

129 929 euros de subventions ont été versés en 2025 pour l'accompagnement de 19 études terminées.

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

NOUVEAUX ACCOMPAGNEMENTS D'ÉTUDES APPROUVÉS PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025



Le Conquet (29) - Crédit photo : EPF Bretagne



Saint-Remy-du-Plain (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

Les conventions opérationnelles

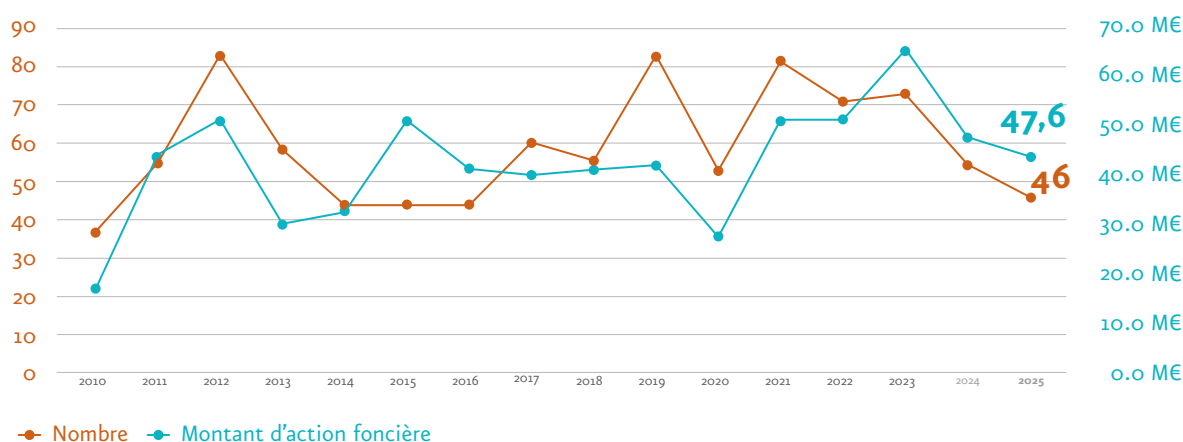
La convention opérationnelle est signée entre l'EPF Bretagne et la collectivité qui porte l'opération. Il s'agit du document qui matérialise leur contrat et définit leurs engagements réciproques. Il comprend notamment le périmètre d'intervention foncière, le montant prévisionnel d'action foncière ainsi que les critères de programmation, de mixité sociale et de densité que devra respecter le futur projet de la collectivité.

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

En 2025, **46 nouvelles conventions opérationnelles** ont été approuvées représentant un montant d'action foncière de 47,6 M€.

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

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



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

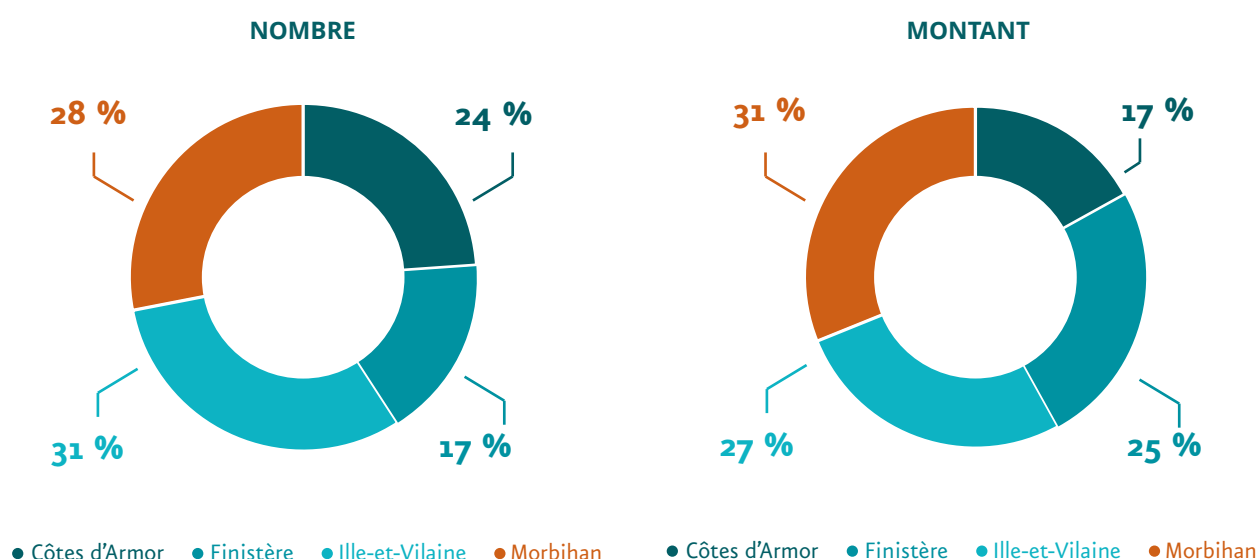
CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025





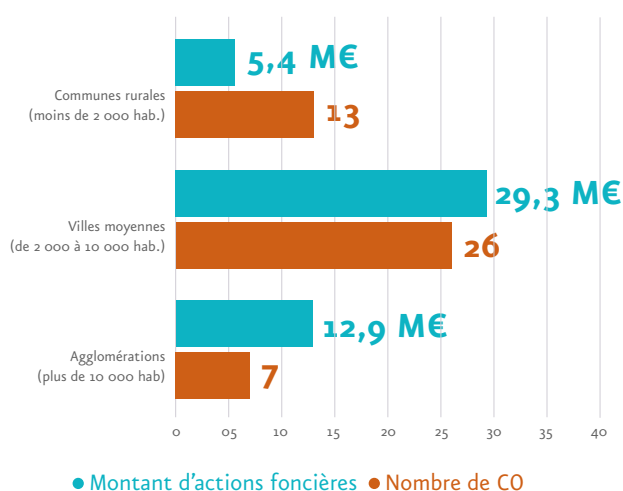
Auray (56) - Crédit photo : EPF Bretagne

RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025 PAR DÉPARTEMENT



En 2025, les conventions signées ont principalement concerné des communes situées en Ille-et-Vilaine et dans le Morbihan, tant en nombre qu'en montant. On observe notamment une diminution de la part des conventions conclues avec les communes des Côtes d'Armor, majoritaires en 2024.

RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025 PAR TYPE DE TERRITOIRE



En 2025, 58 % des conventions opérationnelles ont été approuvées avec des villes moyennes, contre 70 % en 2024. Ce rééquilibrage se réalise essentiellement au profit de communes rurales qui représentent 28 % des conventions, contre seulement 19 % en 2024.

Au global, près de 85 % des conventions sont conclues avec des villes de moins de 10 000 habitants, confirmant l'appétence des territoires ruraux pour l'action de l'EPF et principalement son apport en ingénierie.

Enfin, 40 avenants ont été signés en 2025 pour adapter les conventions aux réalités opérationnelles et faciliter la concrétisation des opérations. Ils concernent aussi bien des ajustements concernant la programmation que les montants d'action foncière ou les durées de portage.

ZOOM

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

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

En 2025, 13 nouveaux projets accompagnés par l'EPF ont été lauréats de ce dispositif pour un total de subventions de 3,73 M€ dont la quasi-totalité à percevoir par l'EPF en tant que co-porteur (acquisitions et travaux de proto-aménagement). Ce montant sera déduit du prix de cession en fin de portage. 3 de ces conventions bénéficieront d'une subvention attribuée par l'ADEME.

TRAVAUX DE DÉSAMIANTAGE ET DÉCONSTRUCTION À PLANCOËT (22)



Crédit photo : EPF Bretagne

Des logements pour tous

La production de logements, notamment sociaux et abordables, est la thématique d'intervention première de l'EPF Bretagne depuis sa création.

Ainsi le PPI de l'EPF Bretagne prévoit le conventionnement pour des opérations permettant la réalisation d'au moins 5 000 logements sur la période 2021-2025.

En 2025, 38 des 46 conventions portent ainsi sur des opérations à dominante logement.

Le potentiel minimum de production dans ces nouvelles conventions opérationnelles s'élève à **779 logements**, en augmentation par rapport à 2024 (691).



Guichen (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

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

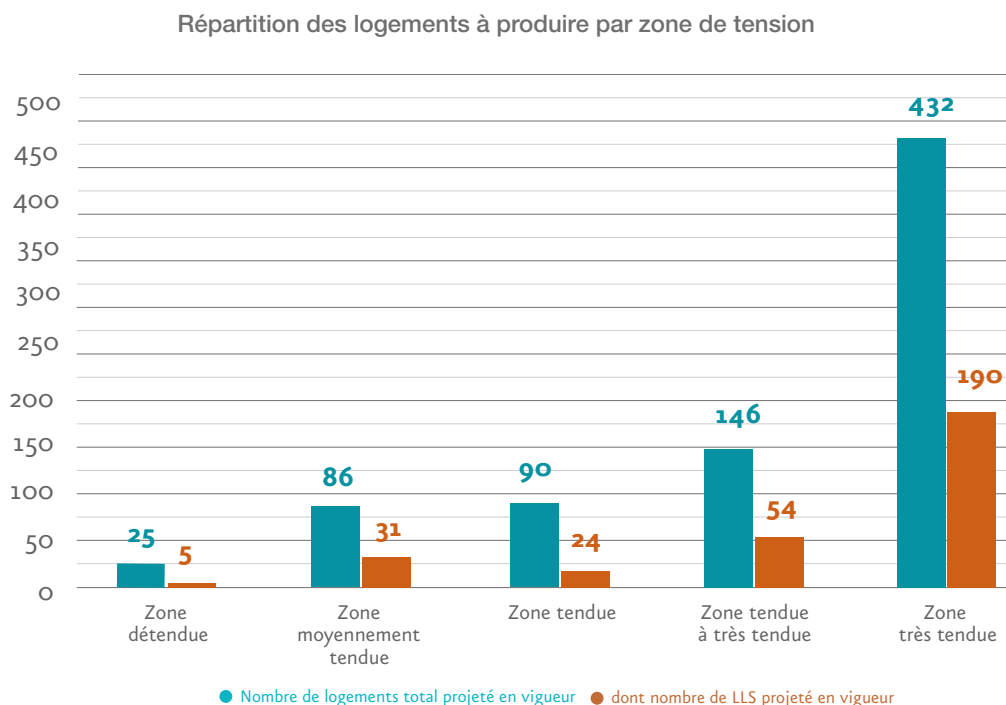
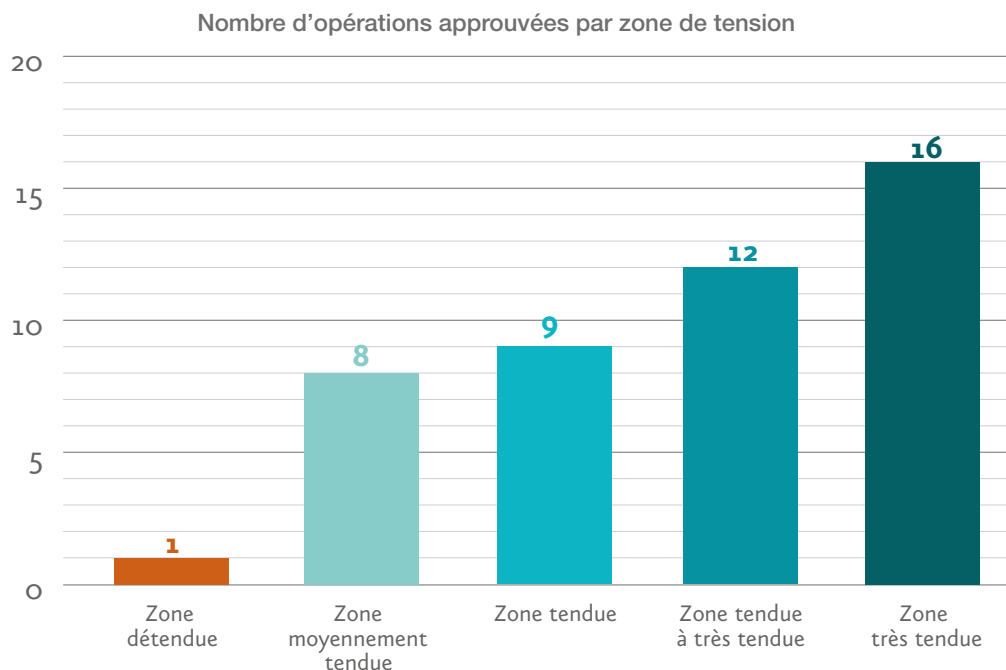
Un minimum de **304 logements locatifs sociaux** a ainsi été prévu dans les opérations approuvées en 2025, soit plus de 39 % du nombre total de logements à produire.

Afin de diversifier l'offre de logements et de répondre aux besoins des territoires, l'EPF Bretagne accompagne également les opérations comprenant 40 % de logements

abordables. Cette dérogation peut être mise en œuvre après un échange avec la collectivité destiné à mieux cerner les spécificités du marché local. Les opérations approuvées en 2025 par l'EPF Bretagne prévoient la production d'un minimum de 128 logements abordables (16,5 % du nombre total de logements).

Si c'est bien l'ensemble du territoire de Bretagne qui bénéficient de ces logements, l'action de l'établissement se déploie cependant, en priorité, dans les territoires en tension conformément aux directives nationales, fixées par le gouvernement.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS À PRODUIRE PAR ZONE DE TENSION DU MARCHÉ DE L'HABITAT SUR LES CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES APPROUVÉES EN 2025



Ainsi plus de 85 % des logements potentiels conventionnés en 2025 concernent des secteurs tendus à très tendus. De même plus de 88 % des logements locatifs sociaux seront réalisés sur des territoires tendus à très tendus.

Au service du développement économique économe en foncier

L'EPF Bretagne intervient également pour soutenir les opérations de développement économique en renouvellement urbain : aide au maintien et à l'implantation d'activités commerciales en centralité, restructuration et optimisation de zones ou de fonciers économiques, recyclage de fonciers d'activité en friche.

Depuis 2021, les projets « 100 % développement économique » dans le tissu urbain sont éligibles à l'intervention de l'EPF. De même, l'EPF Bretagne peut intervenir en portage foncier pour les opérations mixtes associant habitat et développement économique dans les enveloppes urbaines.

En 2025, l'EPF Bretagne a conclu 38 conventions opérationnelles prévoyant un programme mixte alliant majoritairement des commerces et des logements.

5 conventions portant seulement sur du développement économique ont également été approuvées, contre 1 en 2024. Cette progression traduit le besoin croissant d'accompagnement des collectivités sur cette thématique et l'entrée en phase opérationnelle de l'expérimentation conduite par l'EPF sur la restructuration des zones d'activités.



Le site de Quévert (22) ayant fait l'objet d'un conventionnement en 2025 - Crédit photo : EPF Bretagne

Des démarches expérimentales qui progressent :

L'EPF Bretagne mène actuellement plusieurs démarches expérimentales, en partenariat avec des acteurs du territoire. Leur objectif est de concevoir et de tester l'application de dispositifs innovants, et d'évaluer leur effet levier. En 2025, ces réflexions ont connu des avancées significatives.

1. Restructuration des zones d'activités : passer à l'action

Face à l'objectif de Zéro Artificialisation Nette, l'optimisation des zones d'activités existantes est devenue un enjeu clé pour préserver le développement économique des territoires et permettre l'accueil de nouvelles activités.

Depuis janvier 2024, l'EPF Bretagne conduit une expérimentation innovante pour aider les collectivités à passer de l'intention à l'action en matière de restructuration et d'optimisation foncière des parcs d'activités.

Menée avec l'appui du Cerema, cette démarche associe de nombreux partenaires institutionnels régionaux (Région Bretagne, CCI, CMA, services de l'Etat, Banque des Territoires, agences d'urbanisme...) ainsi que quatre intercommunalités bretonnes représentatives de la diversité des territoires : Dinan Agglomération, la communauté de communes du Pays de Landivisiau, Rennes Métropole et Auray-Quiberon Terre Atlantique.

L'objectif est clair : mieux comprendre les freins

rencontrés par les intercommunalités pour identifier et mobiliser les gisements fonciers disponibles au sein des zones et fonciers d'activités, et leur apporter les éléments de méthode et des outils concrets pour agir durablement.

En 2025, l'expérimentation est entrée dans une phase pleinement opérationnelle avec la signature de conventions opérationnelles visant la restructuration et la densification de trois parcs d'activités à Noyal-Châtillon-sur-Seiche, Dinan-Quévert et Brec'h.

En déclinaison de ces conventions, de premières acquisitions foncières ont d'ores et déjà été engagées. Parallèlement, des conventions d'études et de veille foncière ont été lancées, notamment à Landivisiau et sur le territoire de Rennes Métropole, pour tester des méthodes d'optimisation à différentes échelles.

Début 2026 sera consacré à la capitalisation et à la diffusion des enseignements de cette démarche, afin de les mettre au service de l'ensemble des territoires bretons.



Brec'h (56) - Crédit photo : EPF Bretagne

2. Habitat collectif dégradé

Evaluer l'effet levier d'une intervention de l'EPF Bretagne

En 2021, le conseil d'administration de l'EPF a approuvé le lancement d'une expérimentation pour accompagner plusieurs communes confrontées, sur leur territoire, à la présence d'habitat collectif dégradé.

La démarche vise à évaluer l'intérêt d'une intervention de l'EPF Bretagne dans le processus incitatif/coercitif d'une opération de restauration immobilière qui permet aux communes, via une Déclaration d'utilité publique, d'enjoindre aux propriétaires de réaliser les travaux ou de vendre leur bien sous peine d'expropriation.

L'établissement peut ainsi négocier les logements à l'amiable ou répondre aux droits de délaissement des propriétaires qui ne souhaitent pas ou ne peuvent pas réaliser les travaux, permettant de résoudre de nombreuses situations « verrouillées », notamment en copropriété.

Cette démarche expérimentale permet de recenser les points de blocage, notamment en termes de mobilisation des dispositifs de financement, et de mesurer la plus-value apportée par l'établissement.

Une première convention expérimentale a été conclue en 2022 avec la ville de Saint-Brieuc (22) portant notamment sur des copropriétés. En 2025, neuf nouveaux lots ont été acquis à l'amiable par l'EPF Bretagne permettant, en complément des expropriations menées par le concessionnaire, la maîtrise foncière complète de deux copropriétés fortement dégradées pour lesquelles les copropriétaires n'avaient pu se mettre d'accord sur les travaux à mener. 2026 verra le dépôt des premiers dossiers de financement ANAH, permettant de poursuivre l'expérimentation sur ce volet plus administratif.



Lannion (22) - Crédit photo : EPF Bretagne

Fort de cet exemple, deux nouvelles collectivités ont sollicité l'établissement pour tester la mise en œuvre de cet accompagnement.

Ainsi, deux conventions opérationnelles ont été signées en 2025 avec les communes de Tréguier (22) et de Lannion (22), portant chacune sur 9 bâtiments.

À terme, un bilan de l'expérimentation sera réalisé afin d'évaluer son intérêt au regard des moyens mobilisés par l'EPF Bretagne.

3. Portage massif de locaux commerciaux en démembrement de propriété : démultiplier l'action de l'EPF

Fin 2022 Brest Métropole a sollicité l'appui de l'EPF Bretagne pour la redynamisation commerciale du quartier de Recouvrance à Brest, un quartier marqué par la paupérisation, et la vacance commerciale. S'il bénéficie d'un programme d'OPAH-RU et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), et bien qu'il soit situé en Opération de Revitalisation du Territoire, son renouveau nécessite une intervention publique forte.

Cependant, de par ses statuts l'EPF ne peut mener les travaux de réhabilitation des locaux nécessaires.

Brest Métropole a alors lancé un appel à manifestation d'intérêt pour sélectionner un opérateur prêt à porter l'usufruit des locaux, afin de les réhabiliter et de les louer pendant que l'EPF portait la nue-propriété. La Société Brest Commerces, filiale de la SEMPI, a été choisie début 2023.

Une convention opérationnelle a été signée entre l'EPF et Brest Métropole en juin 2023, de façon expérimentale car elle permet à l'EPF de céder un usufruit à une personne morale autre qu'une collectivité. Brest Métropole reste cependant garante du rachat de la nue-propriété au terme du portage si besoin.

Depuis, 2 locaux commerciaux ont été acquis rue de la Porte et l'usufruit cédé à Brest Commerces. Un commerce de mercerie associative a déjà ouvert.

Par ailleurs, des réflexions sont en cours pour mettre en place le même montage sur deux autres quartiers prioritaires de la ville.

Les autres thématiques d'interventions

Conformément à son Programme Pluriannuel d'Intervention, l'EPF peut également intervenir pour lutter contre les risques naturels et technologiques ou renaturer des espaces artificialisés.

1 convention opérationnelle a ainsi été conclue en 2025 avec la commune de Trevou-Tréguignec (22) pour acquérir un ancien camping destiné à la création d'un espace naturel ouvert au public.



Site de Trevou-Tréguignec (22) - Crédit photo : EPF Bretagne

ZOOM

Anticiper le recul du trait de côte en Bretagne

Avec plus de 2 700 kilomètres de linéaire côtier, la Bretagne comporte plusieurs communes menacées par le recul du trait de côte et la montée du niveau de la mer.

Face à ce risque majeur, les premières mesures adoptées visent majoritairement à ralentir la progression de cette érosion (renforcement de dune, création de digue...).

Conscient de l'importance de la question foncière pour acquérir les biens menacés ou les secteurs nécessaires à leur relocalisation, l'EPF Bretagne souhaite s'inscrire dans le dispositif d'accompagnement des territoires concernés.

Ainsi, en 2025, l'association Bruded et l'EPF Bretagne ont organisé conjointement une journée de sensibilisation des élus sur la thématique du recul du trait de côte.

Le 9 octobre, une centaine d'élus et de techniciens se sont ainsi retrouvés à Quiberon (56), pour s'informer sur les enjeux et les dispositions réglementaires en vigueur, mais surtout pour découvrir les premières expériences menées localement et identifier leurs facteurs de réussite. À cette occasion, l'EPF Bretagne a pu réaffirmer l'intérêt d'une anticipation de la question foncière et rappeler les modalités de son accompagnement.

Cet accompagnement s'est par ailleurs traduit par la conclusion d'une première convention sur la thématique du

recul du trait de côte. Ainsi, la commune littorale de Penvenan (22) et l'EPF Bretagne ont signé en juin 2025 une convention d'études et de veille foncière visant à accompagner une étude confiée au CEREMA.

Menée avec l'appui de nombreux partenaires locaux (DDTM, Région Bretagne, Lannion Trégor Communauté...), cette étude comporte plusieurs phases :

- L'analyse foncière et immobilière des biens menacés et des gisements possibles de relocalisation.
- L'enquête auprès des propriétaires pour préciser les besoins de relocalisation.
- La qualification des besoins de relocalisation afin d'intégrer les données dans les documents d'urbanisme.
- L'analyse juridique et financière des outils et mécanismes d'accompagnement.

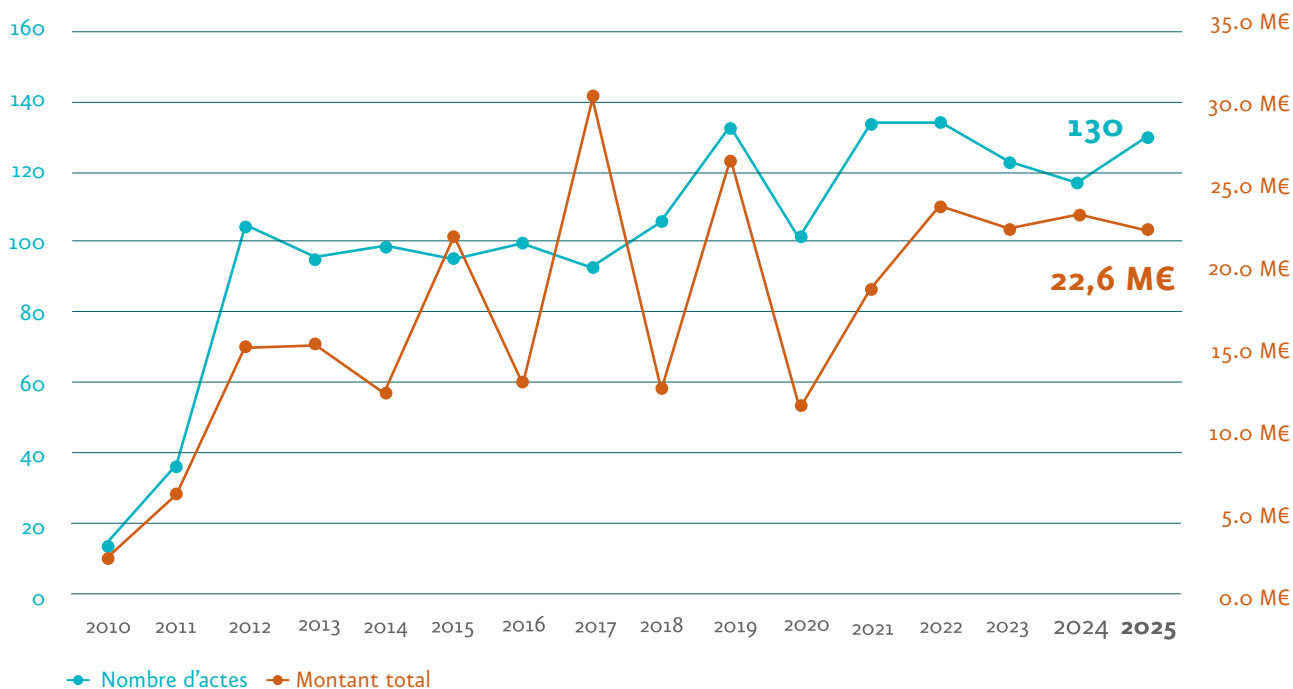
L'EPF Bretagne contribuera également au financement de l'étude dont les conclusions sont attendues fin 2026.

L'établissement entend dupliquer ce type d'accompagnement auprès d'autres collectivités en 2026. La lutte contre le recul du trait de côte figure ainsi par les objectifs ciblés dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2026-2030 de l'EPF Bretagne.

Les acquisitions

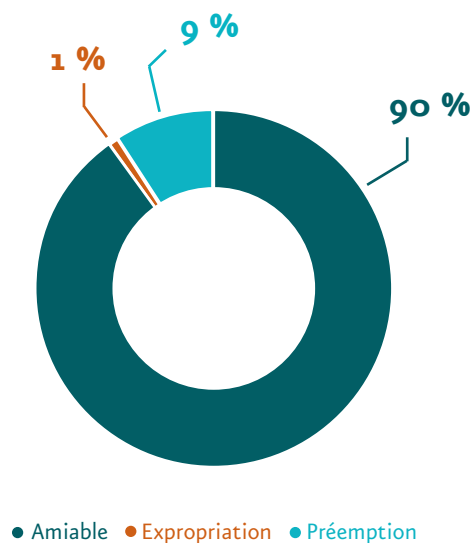
130 acquisitions ont été réalisées en 2025, un chiffre en augmentation par rapport à 2024 (117).

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



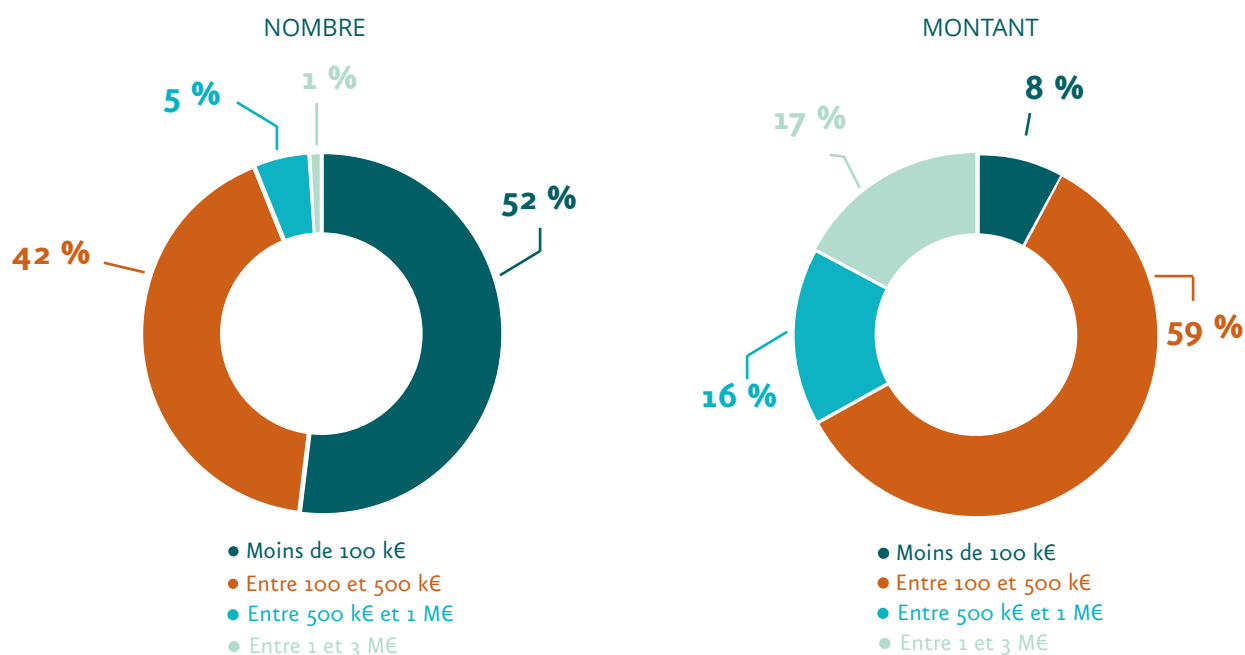
Elles représentent un montant de 22,6 M€. 90 % d'entre elles ont été réalisées à l'amiable.

RÉPARTITION EN NOMBRE DES ACQUISITIONS 2025 PAR MODALITÉ D'ACQUISITION



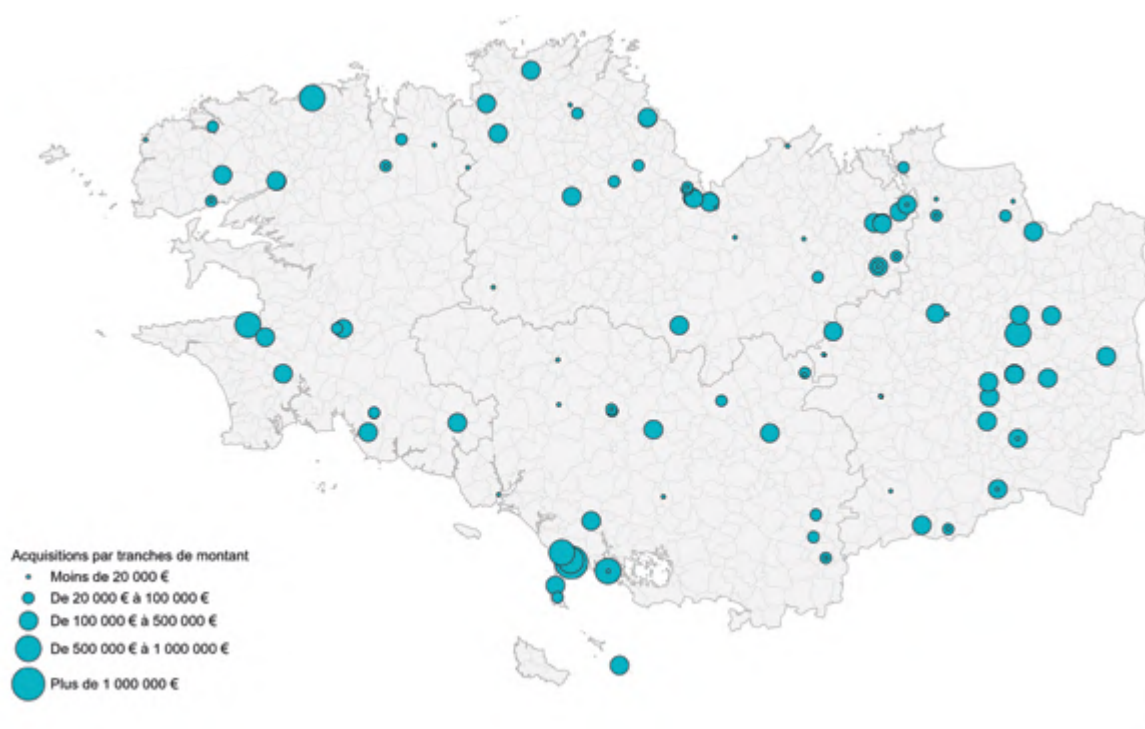
Douarnenez (29) – Crédi Photo : EPF

RÉPARTITION DES ACQUISITIONS PAR TRANCHE DE MONTANT EN 2025



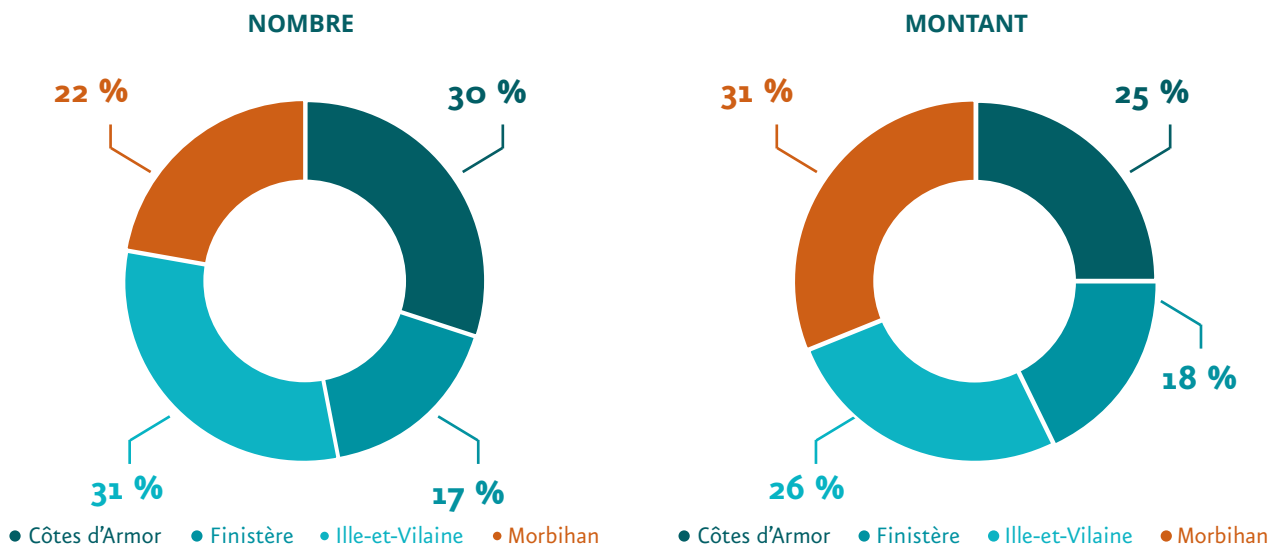
Près de 94 % des acquisitions sont inférieures à 500 000 euros et plus de 52 % sont inférieures à 100 000 €. Les acquisitions les plus importantes en termes de montants ont été réalisées à Carnac (56) et Douarnenez (29)

ACQUISITIONS DE L'EPF BRETAGNE EN 2025 PAR TRANCHE DE MONTANT



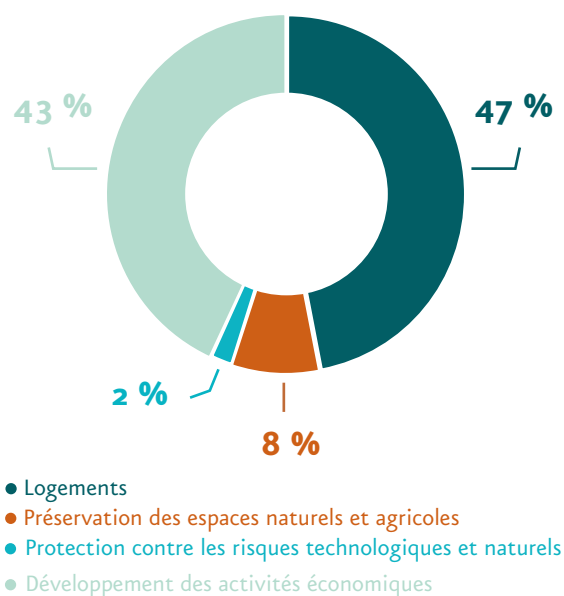
La répartition des acquisitions sur le territoire démontre la capacité de l'EPF Bretagne à se mettre au service de tous les territoires, et notamment des plus petites communes.

RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES ACQUISITIONS RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025 PAR DÉPARTEMENT



L'année 2025 est marquée par une prédominance du nombre d'acquisitions en Ille-et-Vilaine et dans les Côtes d'Armor. En montant, le département du Morbihan concentre la majorité des dépenses.

RÉPARTITION EN SURFACE DES ACQUISITIONS 2025 PAR FINALITÉ DE L'OPÉRATION



Concernant la répartition en surface, on note en 2025 une quasi-égalité entre les surfaces acquises pour des opérations d'habitat et pour des opérations de développement économique.



Janzé (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

ZOOM

BreizhCité

Fin 2020, la Banque des Territoires, la SemBreizh et l'EPF Bretagne se sont associés à des investisseurs privés pour fonder la SAS « BreizhCité ».

Ce nouvel opérateur régional est destiné à pallier l'insuffisance d'intervention des opérateurs immobiliers sur certains territoires et à proposer une offre de logements abordables. Il s'associe à des promoteurs locaux dans des sociétés de projet, pour mener des opérations mixtes logements/activités économiques. Son intervention limite le risque des opérations en assurant notamment le portage immobilier des cellules commerciales qui ne trouveraient pas preneur immédiatement.

Six nouvelles sollicitations ont été examinées en 2025 et 7 dossiers étaient en cours d'études, notamment pour un programme de 16 logements et 1 commerce sur Lampaul-Plouarzel. Par ailleurs, six dossiers sont en phase opérationnelle et ont connu des avancées notables.

- À Plouëzec (22), BreizhCité a été sélectionnée via l'AMI lancé par la commune. Une promesse de vente du terrain a été signée pour la réalisation d'une maison de santé et d'une opération de 20 logements.
- À Locudy (29), des travaux complémentaires ont retardé de quelque mois l'aménagement du foncier concédé à la Sembreizh. Une partie sera vendue à BreizhCité afin de réaliser un ensemble immobilier comprenant 5 logements et un commerce. Le projet de BreizhCité a été modifié suite aux

remarques de l'ABF.

- À Lannion (22), 2025 a été consacrée à la finalisation du montage financier du projet avant le lancement en fin d'année des travaux de désamiantage-curage et démolition partielle par l'EPF. BreizhCité réalisera 9 logements sociaux pour Terre d'Armor Habitat et un commerce (pharmacie).
- À Loudéac (22), un permis de construire a été obtenu pour la réalisation d'un projet de 20 logements et deux cellules commerciales. Un travail est en cours pour diminuer les prix de vente des logements.
- À la Forest-Landerneau (29), BreizhCité a remporté l'appel à projets lancé par la commune. L'opération prévoit la réalisation, en deux tranches, de 8 logements et de deux cellules commerciales. Les travaux de démolition de la première tranche se sont déroulés en 2025 et la construction devrait démarrer au 1^{er} semestre 2026.



La Forest Landerneau (29) - Crédit photo : Agence Trace



Plouëzec (22) - Crédit photo : Agence LAAB

De nouveaux outils pour demain

2025 marque l'aboutissement de deux démarches visant à doter l'EPF Bretagne de nouveaux outils pour optimiser sa réponse aux besoins des territoires.

Ainsi, l'entrée en vigueur de son quatrième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et la création d'une structure de portage long terme renforcent sa capacité d'intervention et d'adaptation aux enjeux de demain.



Le PPI 2026-2030 : Des fondamentaux réaffirmés et des innovations

Adopté le 25 novembre 2025, le PPI 2026-2030 détermine les enjeux, modalités et critères d'intervention de l'EPF Bretagne pour les 5 ans à venir.

Le PPI réaffirme les principes d'intervention de l'EPF :

- Une intervention exclusive en renouvellement urbain.
- Un EPF présent aux côtés de tous les territoires.
- Une action prioritairement en faveur de la création de logements et l'activité économique.

Le PPI innove et différencie les modalités d'action de l'EPF

- Une exigence de mixité sociale renforcée pour les opérations des territoires les plus tendus.
- L'introduction de la notion de logement abordable pérenne.
- La création d'une minoration renforcée pour les opérations produisant le plus de logements sociaux.

Critères de mixité sociale

Type de commune	Critères d'intervention	Possibilités de dérogation*
Communes déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU	Minimum 30 % de PLUS-PLAI	Aucune dérogation possible
Communes en zone «très tendue»	Minimum 20 % de PLUS-PLAI + 10 % de logements abordables «pérennes»	1. Opérations de 5 logements ou moins uniquement en réhabilitation 2. Si production d'un minimum de 50 % de logements abordables
Autres communes	Minimum 20 % de PLUS-PLAI	1. Opérations de 5 logements ou moins 2. Si production d'un minimum de 40 % de logements abordables (abaissé à 30 % lorsque 10 % des logements demeurent en PLUS-PLAI)

Bretagne Foncier : une nouvelle structure pour préserver les fonciers de demain

Fin 2025, les élus de l'EPF Bretagne ont approuvé à l'unanimité la création de « Bretagne Foncier », société par actions simplifiée (SAS) destinée au portage foncier de biens sur le long terme.

Ce nouvel outil est le résultat d'une réflexion de 2 ans menée conjointement par la Région Bretagne, la Banque des Territoires et l'EPF Bretagne, en association avec les services de l'Etat.

Le but de cette nouvelle structure sera de lutter contre la spéculation foncière et de préserver les futures capacités de développement des collectivités, pour la production de logements ou d'activités économiques.

Bretagne Foncier pourra ainsi acquérir des biens identifiés comme stratégiques (emprises d'une certaine ampleur ou d'une certaine capacité constructive situées sur des secteurs en mutation ou sous tension) et les porter sur de longues durées, comprises entre 20 et 30 ans.

La SAS, dotée d'un capital de 30 M€ réparti à part égale entre l'EPF Bretagne, la Banque des Territoires et la Sembreizh, sera présidée pour les cinq premières années par l'établissement. Sa création effective est intervenue début 2026.

L'EPF instruira les sollicitations et aura la charge de négocier et acquérir les biens. La Sembreizh assurera la gestion locative des biens durant le portage, permettant ainsi de dégager les revenus nécessaires à la rentabilité de la société et à la mise en œuvre d'une péréquation régionale.



À terme, les espaces pourront être revendus pour une opération de renouvellement urbain, selon les souhaits des collectivités publiques, ou faire l'objet de baux constitutifs de droits réels afin de pérenniser la maîtrise publique de ces emprises.

La création de cet outil constitue une avancée majeure pour préserver les ressources foncières et maîtriser le coût des opérations de demain.



Crédit photo : EPF Bretagne

Les procédures juridiques liées au foncier

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

Ainsi en 2025, 8 nouvelles procédures d'expropriation ont été lancées et 21 se sont poursuivies.

Six procédures particulières de parcelles en état d'abandon manifeste ont également été clôturées.

L'ensemble des procédures menées par l'EPF induit également une augmentation des contentieux visant à contester la légalité des actes pris. 25 contentieux sont en cours devant les juridictions administratives.

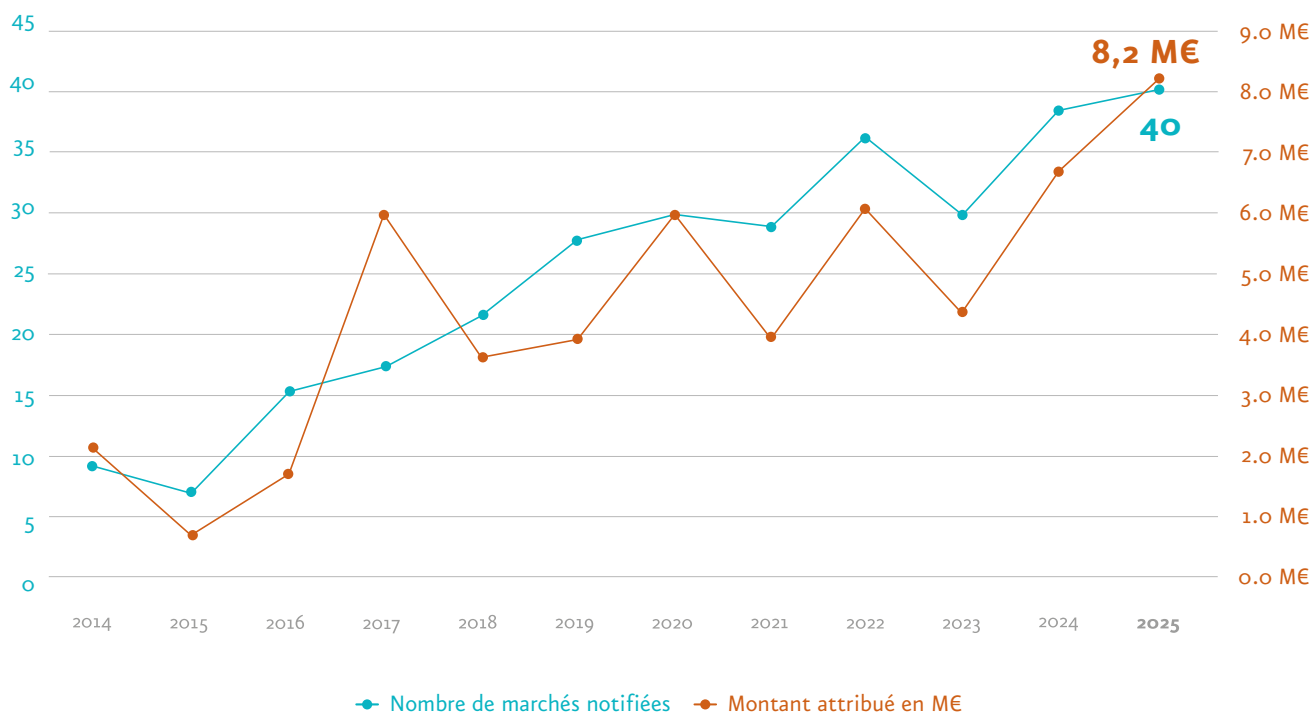
Les travaux de proto-aménagement et la gestion des sites

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

Durant le portage des biens acquis, l'EPF Bretagne peut, à la demande de la collectivité, réaliser ces travaux. Le foncier cédé sera alors prêt à être aménagé.

Cette prestation représente une véritable plus-value pour les collectivités, souvent démunies face à ces chantiers complexes.

En 2025, **40 nouveaux marchés** ont été notifiés pour un montant total de plus de 8,2 millions d'euros notifiés.





Elven (56) - Crédits : EPF BRETAGNE

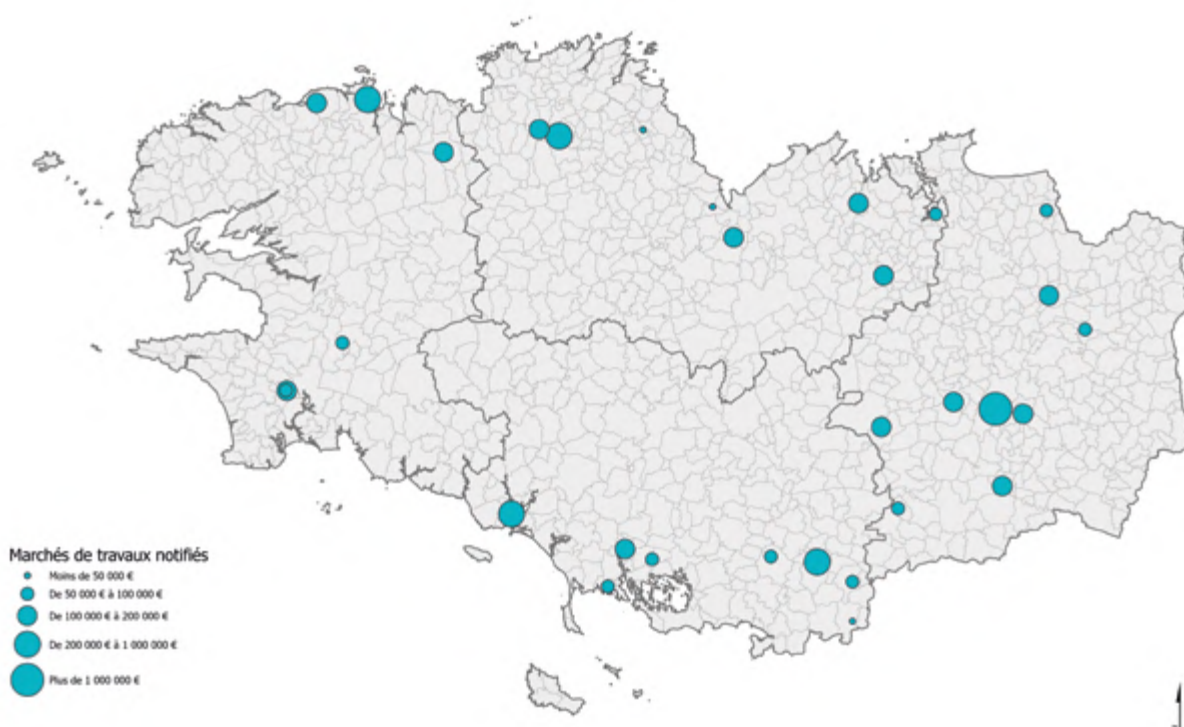
Avant de mener à bien ces chantiers ou pour affiner l'évaluation du coût des travaux (voire négocier une acquisition), des phases de diagnostics préalables sont nécessaires.

Une fois lancées, l'EPF assure également le suivi des travaux, en lien avec ses prestataires. 180 opérations ont

ainsi été suivies dans ces différentes phases en 2025.

À titre d'exemple, 40 diagnostics immobiliers ont été commandés dans le cadre de levées de doutes concernant la problématique amiante.

MARCHÉS DE TRAVAUX NOTIFIÉS EN 2025



La réalisation de chantiers en milieu urbain où la densité des immeubles est plus forte engendre souvent des difficultés particulières : nuisances envers le voisinage, difficultés d'accès des engins et d'évacuation des déchets, risque d'atteintes aux bâtiments mitoyens...

Pour limiter au maximum ces difficultés, l'EPF Bretagne met en œuvre plusieurs démarches, dont des référés préventifs.

En 2025, 12 référés préventifs avant-travaux ont ainsi été réalisés, ainsi que 12 référés préventifs après-travaux.

Il gère également les sinistres qui interviennent parfois, soit sur le patrimoine soit à l'occasion des chantiers. 10 interventions ont été réalisées dans ce cadre en 2025.



Quessoy (22) - Crédit Photo : EPF



Saint-Pol-de-Léon (29) - Crédit Photo : EPF

Les cessions

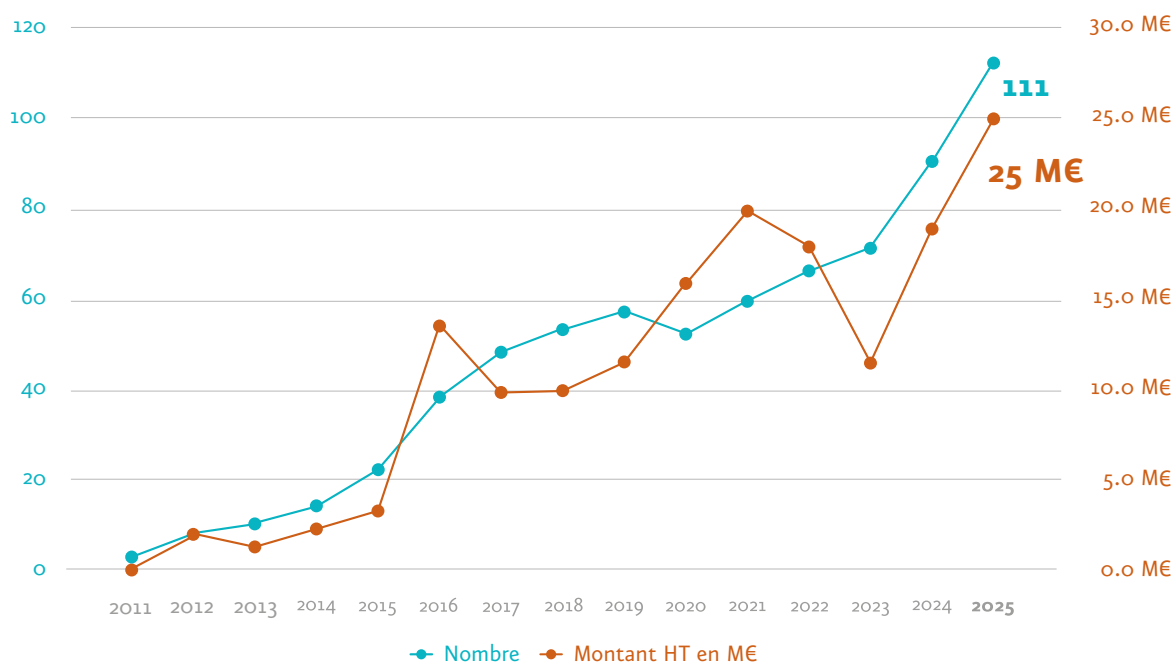
À l'issue de la période de portage foncier, les propriétés et biens acquis sont revendus à la collectivité ou à un opérateur sélectionné par cette dernière. Cette revente permet d'engager la phase concrète de réalisation des projets communaux.

L'année 2025 se caractérise par un nombre record d'actes de cession, démontrant la maturité de l'établissement.

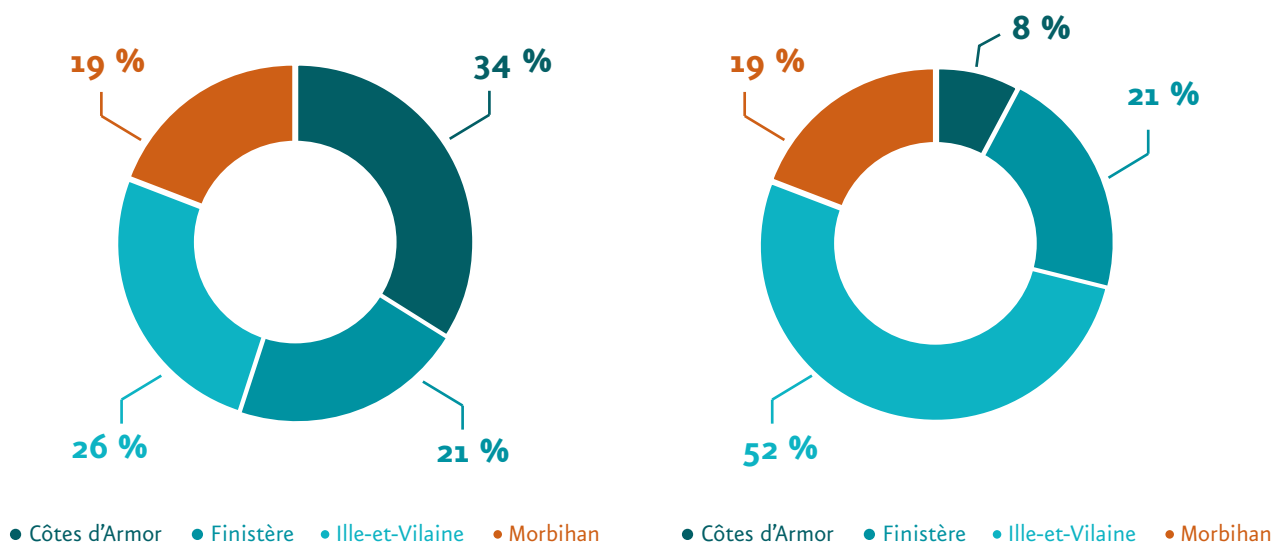
Ce sont ainsi **111 actes de cessions** qui ont été signés.

Le montant atteint, 25 millions d'euros, est également le plus haut depuis 2009.

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



RÉPARTITION EN NOMBRE ET EN MONTANT DES CESSIONS
RÉALISÉES PAR L'EPF BRETAGNE EN 2025 PAR DÉPARTEMENT



Les cessions concernent principalement l'Ille-et-Vilaine, qui représente notamment 52 % des montants des biens cédés.

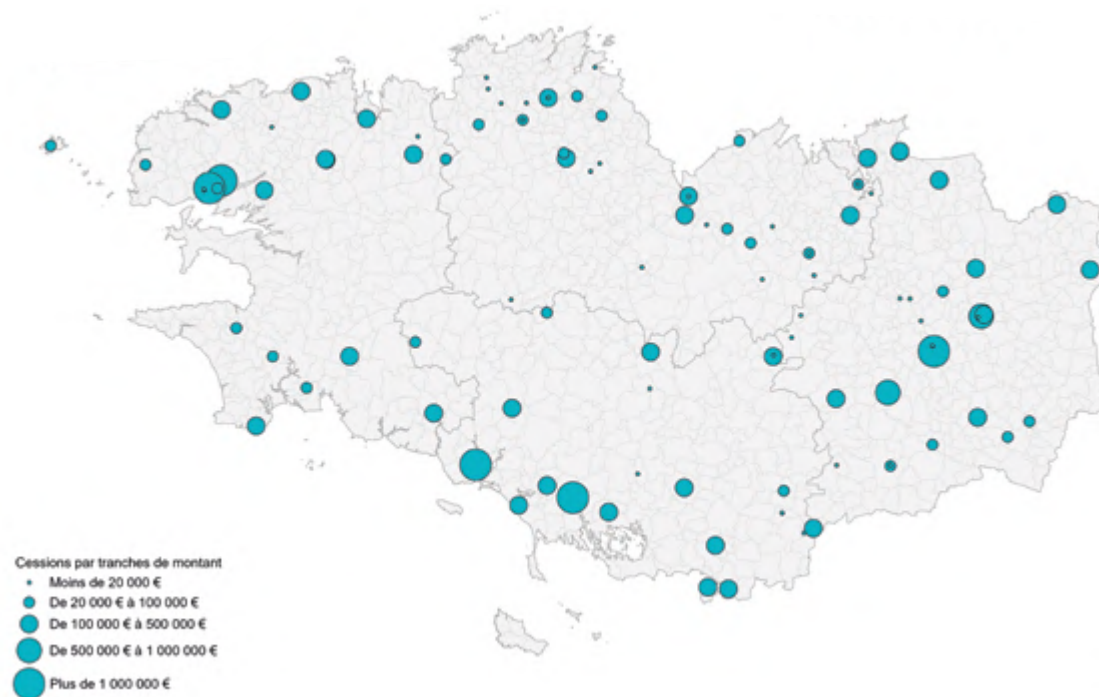
Cela s'explique notamment par la cession de la dernière tranche de l'opération menée sur le site de l'ancien hôpital « Hôtel Dieu » à Rennes (35), pour un montant de plus de 8M €.

En nombre, le département des Côtes d'Armor arrive en tête avec 34 % des cessions.



Rennes (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

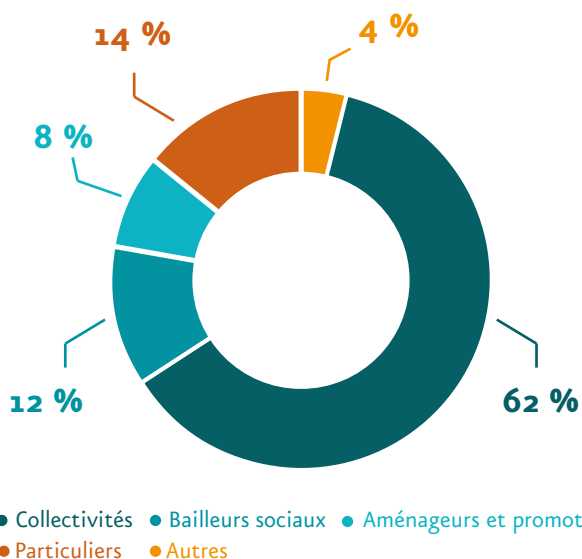
CESSIONS DE L'EPF BRETAGNE EN 2025 PAR TRANCHE DE MONTANT



Si la majorité des cessions est réalisée au profit des collectivités, 20 % s'effectue directement au bénéfice des acteurs de la construction et de l'aménagement, et notamment aux bailleurs sociaux. En 2025, la part des biens revendus à des particuliers est conséquente (14 %).

Elle correspond notamment à des échanges de parcelles ou à des reventes de maisons sur le marché privé, après découpage du foncier destiné à l'opération communale.

RÉPARTITION DES CESSIONS SIGNÉES EN 2025 PAR TYPE D'ACQUÉREUR



La cession des biens est une étape primordiale pour assurer la réussite d'une opération. De ce fait, elle nécessite d'être préparée en amont : calcul du prix de revient, détermination des modalités de calcul de la TVA, délibération prévoyant le rachat du bien ou la cession à un tiers, préparation des clauses de l'acte de cession (pour bien encadrer l'utilisation qui sera faite du foncier)...

L'EPF Bretagne accompagne notamment les communes réalisant des consultations d'opérateurs en fin de portage. Il s'assure ainsi du respect des critères conventionnés dans le cadre de l'opération envisagée. 11 consultations ont été suivies en 2025.

Crédit photo : EPF Bretagne



2

VIE INTERNE

Une organisation interne renforcée

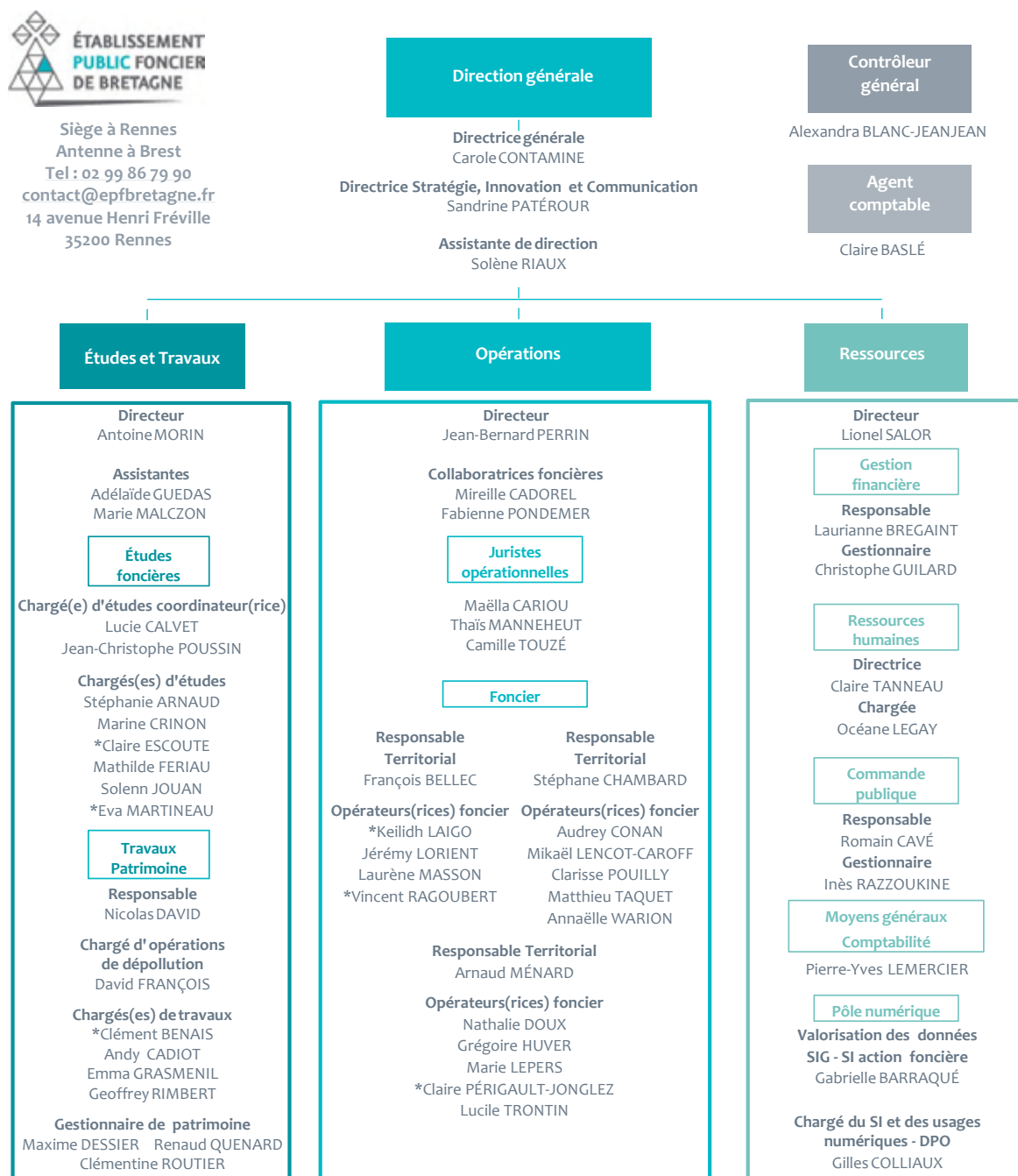
Entre 2022 et 2024, l'effectif de l'établissement a progressé de manière conséquente pour faire face à l'augmentation et à la complexification des sollicitations des collectivités.

Ces recrutements ont notamment permis de renforcer la capacité opérationnelle de l'établissement et de le doter de nouvelles expertises (juridique, dépollution, ressources humaines). Cette évolution s'est également traduite par une réorganisation de l'établissement avec la création de management intermédiaire et le transfert de la cellule suivant les travaux au sein de la direction des Etudes.

L'année 2025 a permis de stabiliser et de mettre en œuvre cette nouvelle configuration.

Une dernière création de poste de Chargé d'Etudes à l'antenne de Brest a été réalisée en 2025. L'effectif au 31/12/2025 s'élevait ainsi à 51.03 ETP.

7 autres recrutements ont été réalisés dans l'année, visant à pourvoir des postes devenus vacants en raison de départs ou d'absences de longue durée. »



*Collaborateur basé à l'antenne de Brest

Organigramme au 31/12/2025

ZOOM

Faire équipe et optimiser le fonctionnement

L'intégration de nouveaux agents et la révision du PPI ont donné l'occasion à l'établissement de s'interroger sur ses critères et modalités d'intervention, ainsi que sur ses limites de prestation. Le renforcement de l'équipe a aussi entraîné la nécessité de réfléchir à son fonctionnement interne et à ses modalités de décisions.

Un séminaire, organisé les 19 et 20 mai 2025, a permis de créer du lien au sein de cette équipe élargie et de réfléchir notamment aux valeurs guidant son action :

RESPECT • DIALOGUE • SENS DU SERVICE PUBLIC

Au-delà, ce temps d'échanges a conduit à réinterroger les différents process utilisés et à proposer des axes d'amélioration possibles pour mieux incarner nos valeurs au quotidien.

Cette matière, très riche, a permis d'élaborer un plan d'actions visant à faciliter l'action de chacun et à apporter le meilleur accompagnement aux collectivités :

- Clarification des règles d'usage des différents médias visant à fluidifier les échanges,
- Ajustements du fonctionnement de comités internes pour plus d'efficacité et un meilleur accompagnement des équipes.
- Révision de processus de décision, de délégation et d'arbitrages internes visant à les simplifier et à réduire nos délais de traitement.
- Lancement d'un travail sur la planification des projets (process, outils) en vue de favoriser une meilleure coordination entre services de l'EPF et avec les collectivités.

Plusieurs actions se poursuivront en 2026, pour continuer à optimiser le fonctionnement de l'EPF tout en favorisant un climat de collaboration et d'échanges entre ses agents.



Crédit photo : EPF Bretagne

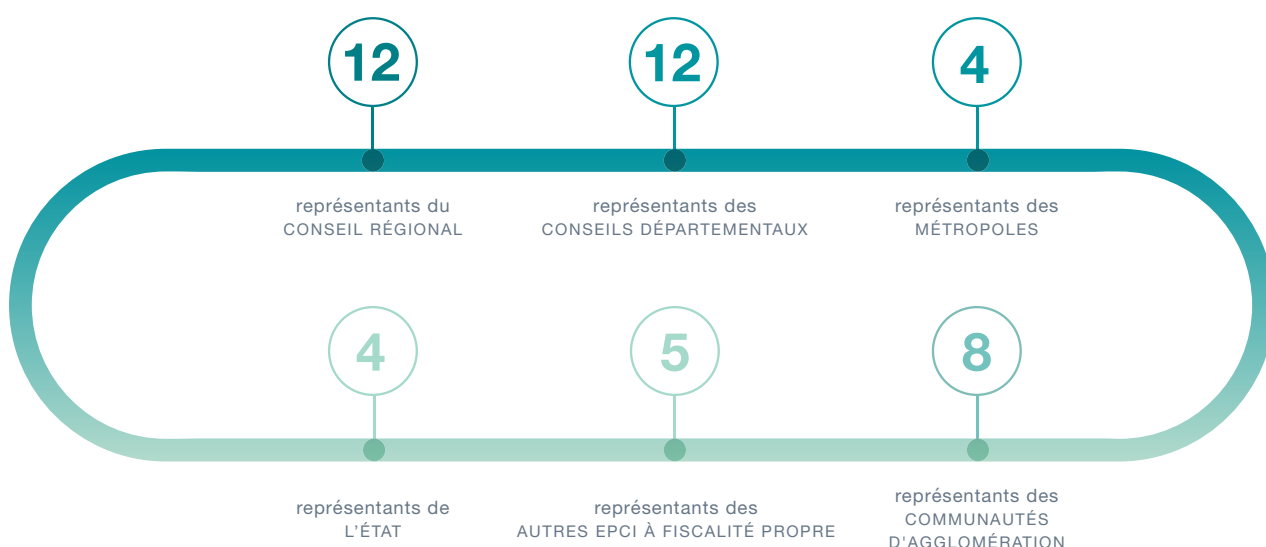
Les réunions des instances de l'EPF Bretagne

L'Etablissement public foncier de Bretagne comprend un Conseil d'administration de 45 membres et 4 personnalités socio-professionnelles associées.

Le Conseil d'administration est compétent pour adopter le Programme Pluriannuel d'Intervention, les documents budgétaires et financiers, et autoriser le lancement des Déclarations d'Utilité Publique.

Il approuve également les conventions cadres avec les intercommunalités et les conventions de partenariat.

L'EPF comprend également un Bureau de 15 membres, compétent pour examiner les sujets qui lui ont été délégués par le Conseil d'administration. Il s'agit principalement de l'approbation des conventions opérationnelles et des avenants.



Membres du Bureau de l'Établissement public foncier de Bretagne en 2025

ORGANISME	FONCTION	TITULAIRE
Conseil régional	Président	Philippe HERCOUET
Communautés d'agglomération	1 ^{er} Vice-Président	Pierre-Yves MAHIEU
Conseil Départemental du Morbihan	2 ^{ème} Vice-Président	Nicolas JAGOUDET
Conseil régional	3 ^{ème} Vice-Président	Laurence FORTIN
Communautés de Communes	4 ^{ème} Vice-Président	René LE MOULLEC
Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	5 ^{ème} Vice-Président	Nicolas PERRIN
Conseil régional	6 ^{ème} Vice-Présidente	Stéphane ROUDAUT
Brest Métropole	7 ^{ème} Vice-Présidente	Tifenn QUIGUER
Conseil Départemental des Côtes-d'Armor	8 ^{ème} Vice-Président	Damien GASPAILLARD
Conseil régional	9 ^{ème} Vice-Président	Daniel CUEFF
Communautés d'agglomération	10 ^{ème} Vice-Président	Vincent LE MEAUX
Conseil départemental du Finistère	11 ^{ème} Vice-Président	Didier GUILLON
Communautés d'agglomération	12 ^{ème} Vice-Président	Michel COTTEN
Ministère en charge des collectivités Territoriales	Représentant de l'État	Claire LIETARD
Ministère en charge du logement	Représentant de l'État	Eric FISSE

Au cours de l'année 2025, le Conseil d'administration s'est réuni à quatre reprises, et le Bureau à cinq reprises.



Crédit photo : EPF Bretagne

Plourhan (22)
Crédit photo : EPF Bretagne



3

GOVERNANCE FINANCIÈRE

L'exécution budgétaire



**39.84 M€
de recettes**

Avec un pourcentage d'exécution de 96 %, les encaissements 2025 sont globalement conformes aux prévisions budgétaires et s'élèvent à 39.84 M€.

RECETTES EN €	Budget réalisé en 2025 en M€
Cessions foncières	16,0
Autres recettes propres	2,0
Fiscalité affectée (TSE) et dotation de l'Etat	13,5
Subventions	8,3
TOTAL DES RECETTES	39,84



**40.65 M€
de dépenses
budgétaires**

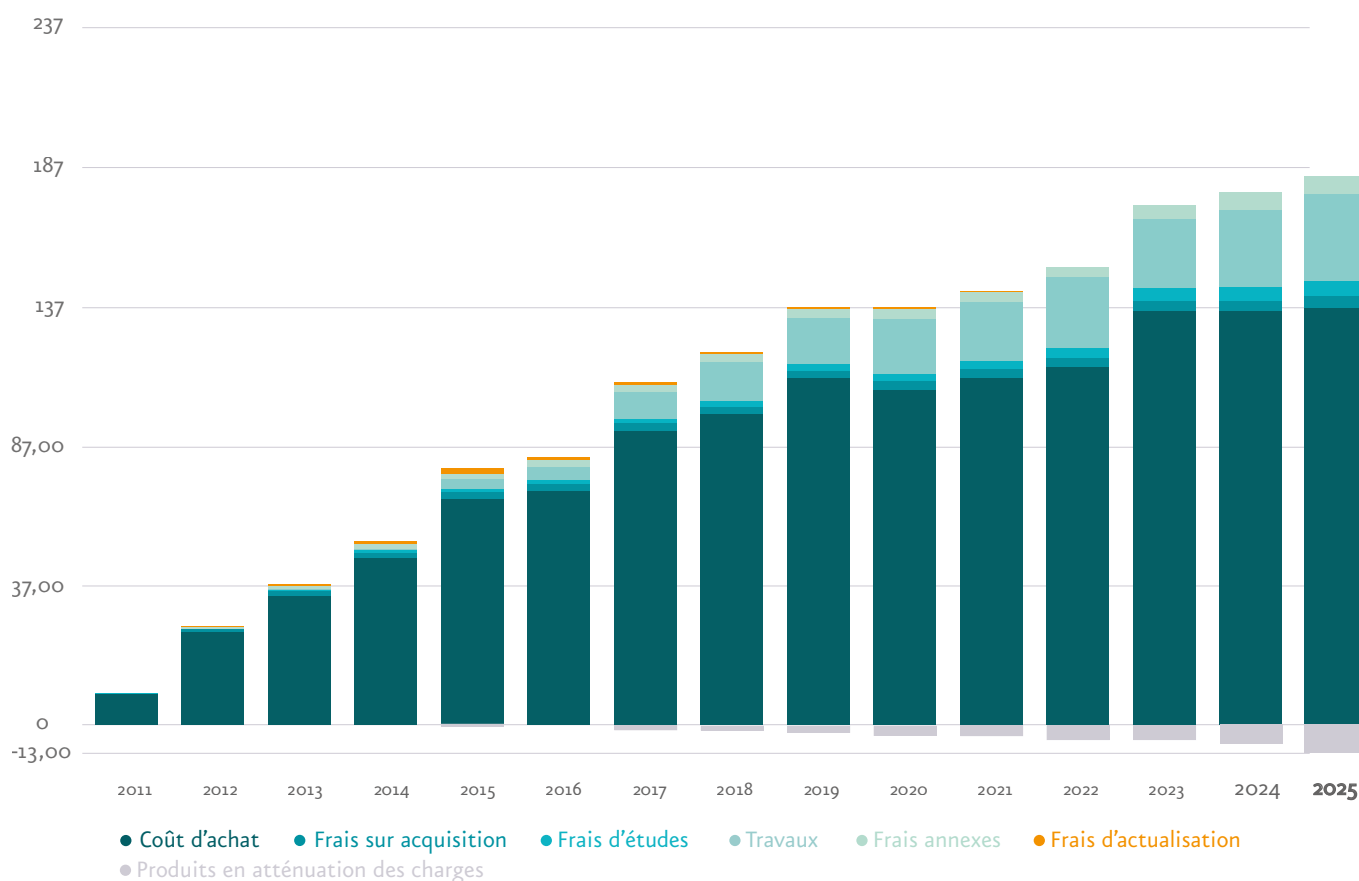
Les dépenses prévisionnelles ont été exécutées à hauteur de 91.38 % en Autorisations d'Engagement (AE) et 96.52 % en Crédits de Paiement (CP). L'activité opérationnelle représente plus de 75 % de l'ensemble des dépenses en AE comme en CP. Cette proportion est en repli par rapport aux années passées et s'explique par la participation de l'établissement au capital de Bretagne Foncier, structure de portage foncier de long terme, à hauteur de 10 M€.

	AE	CP
DÉPENSES EN M€	Réalisé 2025	Réalisé 2025
Personnel	4,08	4,08
Fonctionnement	47,93	38,64
Dont fonctionnement courant (indicatif)	0,72	0,79
Dont activité opérationnelle (indicatif)	31,19	22,72
Investissement	10,17	5,34
TOTAL DES RECETTES	62,18	48,06



Le stock foncier

Fin 2025, le stock brut s'élève à 168.41 M€ contre 168.87 M€ en 2024. Le graphique ci-dessous présente l'évolution et la composition du stock depuis 2011.



Au 31 décembre 2025, ces stocks couvrent 489 opérations.

Les opérations en faveur du logement représentent 90 % du stock en nombre et 87 % en montant.

Redon (35)
Crédit photo : EPF Bretagne

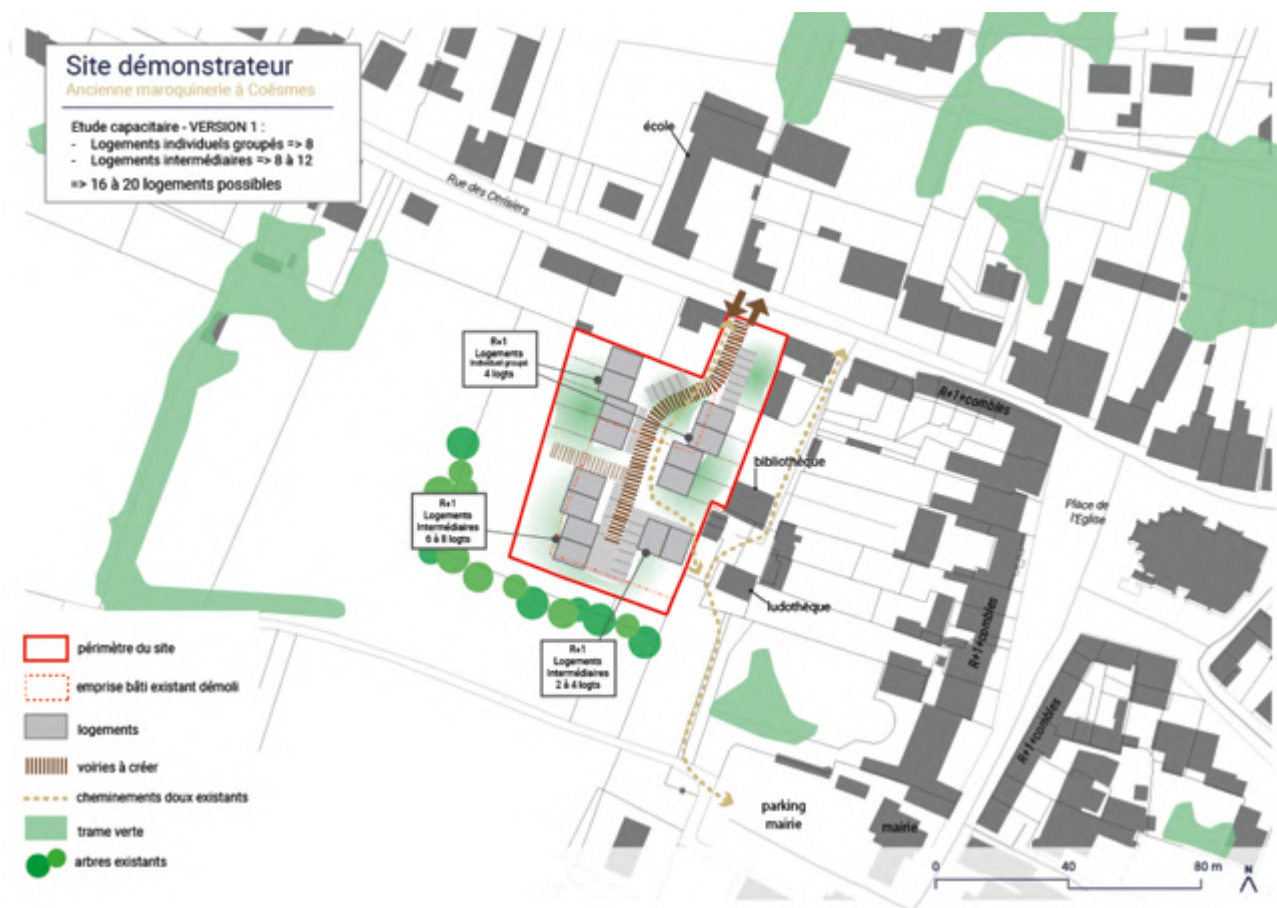


4

CAHIER DES OPÉRATIONS

ROCHES AUX FÉES COMMUNAUTÉ (35)

Définir une stratégie foncière globale à l'échelle de l'intercommunalité



Agence CRAAFT pour Roches aux Fées Communauté

Roches aux Fées Communautés est une intercommunalité de 27 communes située au Sud-Est de Rennes, et regroupant environ 27 000 habitants.

Très engagée dans la transition écologique, cette communauté de communes a souhaité élaborer une stratégie globale de gestion des sols et du foncier, portant une trajectoire de sobriété foncière, et permettant de concilier enjeux environnementaux et développement du territoire.

Début 2024, elle a ainsi sélectionné une équipe pluridisciplinaire pour l'accompagner dans cette démarche organisée en trois phases successives :

- La réalisation d'un diagnostic du territoire avec notamment l'étude des gisements fonciers et l'élaboration d'un atlas des sols.

- L'élaboration d'une stratégie avec la création d'un observatoire foncier, la mise à disposition d'une boîte à outils et la sélection concertée des sites à enjeux particuliers.
- La déclinaison de la stratégie sur 6 sites démonstrateurs.

L'étude, qui s'est déroulée sur l'année 2025, comprenait également un volet de sensibilisation et d'acculturation des élus sur l'importance du foncier et la nécessité de préserver les sols.

Conscient de l'intérêt indéniable de cette démarche, l'EPF Bretagne s'est fortement impliqué dans l'accompagnement des différentes phases de l'étude, notamment en contribuant à la rédaction des documents contractuels et en participant à l'ensemble des réunions.

CARNAC (56)

Diversifier les usages d'un site et produire du logement à prix maîtrisés

Carnac, commune littorale très touristique, souffre depuis plusieurs années d'un déficit de logements à prix abordables. En 2024, elle a reçu une déclaration d'intention d'aliéner portant sur le site d'un ancien supermarché Casino, représentant une surface d'assiette de plus de 9 000 m². Devant l'importance stratégique de ce bien, elle a sollicité l'EPF Bretagne pour préempter le bien.

Après négociations avec le propriétaire, le site a finalement été acquis à l'amiable en mai 2025. Le projet de la commune prévoit, après déconstruction du bâti existant, la création d'une surface commerciale d'environ 1 200 m² en rez-de-chaussée mais aussi la réalisation d'une quarantaine de logements, dont 50 % à prix maîtrisés. En favorisant la mixité des usages sur ce secteur, cette opération favorisera l'hébergement des résidents à l'année.



Carnac (56) - Crédit photo : EPF Bretagne

SAINT-MÉLOIR-DES-ONDES (35)

Assister les communes dans la production de logements sociaux

Située en première couronne de Saint-Malo, la commune de Saint-Méloir-des-Ondes fait l'objet d'un arrêté de carence depuis 2004 au titre de la loi Solidarités et Renouvellement urbains (SRU). Soucieuse d'augmenter et de diversifier son offre de logements, elle a identifié le site d'une ancienne minoterie pour créer un nouveau quartier d'habitat.

En 2025, l'EPF Bretagne a accompagné la collectivité pour réaliser une étude de préprogrammation urbaine. Cette démarche visait à réaliser un diagnostic du site, à proposer des scénarios d'aménagement et à définir une programmation. 126 logements pourraient voir le jour sur le secteur, dont 42 logements locatifs sociaux.

Une convention opérationnelle devrait être approuvée début 2026 avec la commune, permettant à l'EPF Bretagne d'acquérir le bien et d'y réaliser les travaux de déconstruction nécessaires à la finalisation de l'opération. Cette réalisation d'envergure contribuera de manière conséquente à combler le manque de logements sociaux sur le territoire et facilitera le parcours résidentiel des habitants.



Saint-Méloir-Des-Ondes (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

MELGVEN (29)

S'inscrire dans une chaîne d'acteurs

Melgven est une commune rétro-littorale du Finistère qui connaît depuis plusieurs années une tension croissante de son marché foncier et immobilier. Souhaitant développer son offre de logements sociaux, elle a identifié en cœur de bourg un ilot bâti de 2 562 m² susceptible d'accueillir une opération mixte alliant logements et commerces.

Dans un premier temps, elle a sollicité l'accompagnement du CAUE et de Finistère Habitat pour l'aider à définir son projet. Elle a ensuite mobilisé l'EPF Bretagne pour assurer la maîtrise foncière du secteur. Une convention opérationnelle a été approuvée en avril 2025 et deux biens ont d'ores et déjà été acquis, le premier en préemption et le deuxième à l'amiable.



Melgven (29) - Crédit photo : EPF Bretagne

LORIENT (56)

Acquérir et déconstruire les biens soumis à un risque technologique

À la demande des services de l'Etat, l'EPF Bretagne peut intervenir pour acquérir et démolir les bâtiments situés dans une zone à risque, située dans le périmètre d'un Plan de Protection des Risques Technologiques (PPRT). Ainsi, sur le port de Lorient, l'établissement a été sollicité en 2019 pour répondre aux droits de délaissement des entreprises implantées à proximité du site, classé Séveso, des Dépôts Pétroliers de Lorient. Depuis cette date, l'EPF Bretagne a ainsi acquis 4 bâtiments d'activités. En 2025, il a procédé au curage, à la dépollution et à la déconstruction d'un des ensembles immobiliers.

À l'issue du portage, les biens seront revendus à la commune à l'euro symbolique, conformément aux dispositions de la convention financière conclue entre l'Etat, la Région Bretagne, les Dépôts pétroliers et l'EPF. Par cette action, l'établissement contribue à sécuriser ces secteurs à risques.



Lorient (56) - Crédit photo : EPF Bretagne

GUERLESQUIN (29)

Contribuer à la reconversion d'une friche industrielle d'ampleur

La commune de Guerlesquin dispose sur son territoire d'un site industriel inoccupé depuis la mise en liquidation d'une entreprise agroalimentaire. L'agglomération de Morlaix Communauté a sollicité l'EPF en 2023 pour acquérir ce secteur d'envergure, occupant une superficie de plus de 17 hectares répartis sur deux secteurs. À l'issue d'une première phase de diagnostics techniques et de sondages, l'EPF a acheté le bien à l'euro symbolique fin 2025. En parallèle, l'établissement a accompagné Morlaix Communauté dans le lancement d'une étude portant sur la reconversion économique du site. Elle vise ainsi à définir le type d'activités susceptible de s'y implanter et selon quelles conditions, notamment du point de vue de l'aménagement des locaux. Subventionnée par l'EPF Bretagne à hauteur de 10 000 euros, cette étude se poursuivra durant le premier semestre 2026.



Guerlesquin (29) - Crédit photo : EPF Bretagne

YFFINIAC (22)

Contribuer à la création d'un « Village Alzheimer » en centre bourg

La congrégation Saint-Thomas de Villeneuve souhaite créer dans les Côtes d'Armor une structure d'accueil pour patients atteints d'Alzheimer. Désireuse d'accueillir le projet, la commune a sollicité l'EPF pour acquérir le foncier nécessaire à sa réalisation. En 2025, 5 parcelles bâties ont ainsi été acquises par l'établissement, deux en préemption et trois à l'amiable. Leur situation, à proximité du centre-ville, permettra la réalisation d'un lieu d'accueil inclusif, ouvert sur les services et commerces de la commune. 80 logements devraient être créés dont 56 sur le foncier porté par l'EPF. Un tiers lieu permettra enfin des échanges réguliers avec la population locale. Après cession par l'EPF en 2026, les travaux de déconstruction et de construction seront réalisés par Terres d'Armor Habitat.



Yffiniac (22) - Crédit photo : EPF Bretagne

YVIGNAC LA TOUR (22)

Recomposer un cœur d'îlot

« En 2021, la commune d'Yvignac-la-Tour et l'EPF Bretagne ont signé une convention opérationnelle portant sur l'acquisition de deux parcelles bâties accueillant une maison sans jardin, des dépendances, dont une ancienne boucherie, jouxtant du foncier communal.

Après avoir acquis les biens, l'EPF Bretagne a conduit la déconstruction des dépendances et le curage de l'existant, travaux réalisés en groupement de commande avec la commune et accompagnés d'une campagne de dépollution des sols.

Puis, en 2025, l'EPF a procédé au démembrement de propriété et à la division du foncier, permettant ainsi la réalisation de trois opérations complémentaires :

- La réhabilitation en co-maîtrise d'ouvrage par la commune et la bailleur social La Rance de la boucherie pour y aménager une boulangerie et deux logements.

- La construction de trois maisons neuves en densification du foncier.

- La revente du second bâti à un artisan, pour y installer son atelier et son logement.

La recomposition de l'îlot permettra ainsi d'accroître l'offre de logements et de commerces sans consommer de nouvelles surfaces foncières.



Yvignac la Tour (22) - Crédit photo : EPF Bretagne

BREST (29)**Favoriser la nature en ville**

Brest Métropole et la ville de Brest sont engagées depuis plusieurs années dans une démarche visant à conforter le centre-ville de la commune centre, en produisant de nouveaux logements et en favorisant le développement des activités commerciales et de services.

Cette stratégie s'accompagne d'une volonté de conforter la place accordée à la nature en ville, en renforçant notamment la trame verte et bleue créée aux abords du fleuve de la Penfeld. Dans cette optique, la métropole a sollicité l'EPF

pour acquérir une emprise militaire désaffectée de près de 2 ha, surplombant le cours d'eau. L'ambition de la collectivité est d'y créer un grand parc métropolitain accessible à tous et d'aménager une promenade publique continue en balcon sur le fleuve.

En juin 2025, l'EPF Bretagne a acquis le site auprès des services de l'Etat. Il réalisera durant le portage les travaux de déconstruction nécessaires, permettant ainsi à la collectivité de concrétiser son projet.



Brest (29) - Crédit photo : EPF Bretagne

PLUZUNET (22)

Déconstruire des bâtiments mitoyens menaçant ruine



La commune de Pluzunet a sollicité l'EPF Bretagne en 2020 pour acquérir par voie d'expropriation un ensemble immobilier situé en centre bourg. Cette propriété, de 872 m², comporte 3 bâtiments en ruine ayant fait l'objet d'un arrêté de péril. Après avoir mené la procédure juridique pour prendre possession du bien, l'EPF Bretagne a réalisé en 2025 les travaux pour déconstruire et sécuriser le site.

La principale complexité du chantier résidait dans la mitoyenneté de deux des biens, avec une maison louée pour l'un et avec un bar tabac en activité pour le second.

Sa mise en œuvre a ainsi impliqué la reprise de murs et de bardage sur les pignons des biens conservés ainsi que la prolongation de certaines toitures.

Par cette intervention, l'EPF Bretagne a contribué à sécuriser et à libérer ce site qui pourrait accueillir 2 logements.



Pluzunet (22) Crédit photo : EPF Bretagne

LIFFRÉ (35)

Densifier un tissu pavillonnaire dans un quartier en évolution



Liffré (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

Située à une vingtaine de kilomètres de Rennes, la commune de Liffré connaît depuis plusieurs années une forte croissance démographique. Souhaitant développer et diversifier son offre de logements, elle a signé en 2012 une convention opérationnelle portant sur un lotissement pavillonnaire des années 70, à l'articulation entre le centre-ville et une future zone de développement. L'objectif était ainsi d'acquérir ces maisons au fur et à mesure de leurs cessions pour constituer plusieurs périmètres destinés à l'accueil d'opérations de logements collectifs.

Deux programmes, représentant 87 logements dont 23 logements locatifs sociaux PLUS-PLAI, 30 logements locatifs sociaux de type PLS et 34 logements en accession aidée (PSLA) sont d'ores et déjà en cours de construction.

En avril 2025, l'EPF Bretagne a acquis les deux derniers pavillons nécessaires à la constitution d'une emprise de plus de 4 000 m². En septembre 2025, un appel à projets a été lancé par la commune, en lien avec l'établissement, pour la réalisation d'une opération d'une centaine de logements.

Dans un contexte de raréfaction du foncier, cette opération illustre le potentiel de renouvellement urbain de ces lotissements aux grandes parcelles.

SAUZON-OUESSANT-HOËDIC (29-56)

Accompagner les îles et prendre en compte leurs spécificités

La raréfaction des biens disponibles et le niveau des prix de vente pratiqués sur les îles bretonnes impactent fortement leur développement. En effet, les difficultés d'accès au logement nuisent à l'installation de résidents à l'année mais aussi à la création et au maintien des activités économiques ou de service.

L'EPF Bretagne accompagne ces territoires en tenant compte de leurs spécificités.

Ainsi, en 2025, deux nouvelles conventions opérationnelles ont été conclues avec les communes de Sauzon (Belle Île) et Hoëdic. Sur cette dernière, deux biens ont déjà été acquis, permettant la création de 3 logements abordables et pérennes, par dérogation à l'obligation de production de logements locatifs sociaux au sens strict. Un des logements sera loué au commerçant gérant l'épicerie, favorisant ainsi le maintien du dernier commerce de l'île.

Enfin, à Ouessant, la revente de l'ancienne école privée acquise en 2018 par l'EPF Bretagne permettra la création de logements, d'une maison de santé et d'un relais d'assistantes maternelles, mais aussi l'implantation d'une activité de maraîchage.



Ouessant (29) - Crédit photo : Mairie Ouessant

GUIPRY-MESSAC (35)

Acquérir et démolir les biens endommagés par les inondations



Guipry-messac (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

En janvier 2025, 70 communes d'Ille-et-Vilaine et notamment celle de Guipry-Messac, ont été touchées par de fortes inondations. La reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle a ouvert aux propriétaires de biens sinistrés à plus de 50 % la possibilité de solliciter le fonds Barnier. Ce dispositif permet de financer l'achat et la démolition de ces biens.

L'EPF a été sollicité pour mener à bien ces acquisitions et ces travaux. Une convention-cadre a été approuvée fin 2025 avec les services de l'Etat, ainsi qu'une convention opérationnelle avec la commune de Guipry-Messac. 7 propriétés pourraient ainsi être acquises sur le territoire de cette collectivité.

Après démolitions, les fonciers seront cédés aux communes qui devront les rendre inconstructibles.

Par cette action, l'EPF Bretagne contribue à la diminution des risques et à la protection des biens et des personnes.

CHARTRES DE BRETAGNE (35)

Intervenir dans un site en activité

À la demande de Rennes Métropole, L'EPF Bretagne a acquis en 2021 une partie du site de la Janais, à Chartres de Bretagne (35), accueillant les activités de l'entreprise Stellantis. Sur ce foncier, l'établissement a poursuivi durant l'année 2025 le chantier de déconstruction et désamiantage de bâtiments représentant une surface totale de 50 000 m². L'emprise de démolition jouxtant l'usine de production automobile, cet environnement induit de multiples contraintes qui ont complexifié la réalisation des travaux. Ainsi, le processus doit ainsi veiller à assurer la sécurité du personnel tout en évitant les ruptures d'activité. La mitoyenneté directe des bâtiments à démolir avec ceux accueillant la production implique également de limiter les nuisances et d'adapter les méthodologies utilisées.

Ce chantier d'ampleur, d'une durée totale de dix mois, se poursuivra jusqu'au mois d'Avril 2026. À terme, il permettra de développer de nouvelles surfaces d'accueil à destination d'entreprises de la métropole.



Chartes de Bretagne (35) - Crédit photo : EPF Bretagne

DAOULAS (29)

Mener des procédures juridiques longues et complexes



Daoulas (29) - Crédit photo : EPF Bretagne

L'année 2025 a vu l'aboutissement de la procédure de « Parcelle en Etat d'Abandon Manifeste » initiée en 2018, sur la commune de Daoulas (29). Cette dernière souhaitait en effet acquérir une maison d'habitation dont la dégradation progressive menaçait la sécurité publique. Le propriétaire ayant refusé de mener les travaux de conservation nécessaires, une procédure d'expropriation au profit de l'EPF Bretagne a été lancée en 2019. La prise de possession du bien, en 2020, a permis sa démolition. L'offre d'indemnisation proposée par l'EPF Bretagne ayant été refusée, le juge de l'expropriation a été saisi de la fixation de son montant. Le jugement définitif a été rendu en décembre 2024 et l'indemnité a été versée, début 2025, à l'ancien propriétaire.

L'EPF Bretagne a mené l'intégralité de cette procédure s'étalant sur plus de 7 ans, en étroite collaboration avec la commune. Une opération de 13 logements sera réalisée par Brest Métropole Habitat sur le foncier.

SAINT-JACUT-LES-PINS (56)

Accompagner le choix d'un opérateur

En 2021, la commune de Saint-Jacut-les-Pins a sollicité l'EPF Bretagne pour acquérir un ancien lycée agricole désaffecté, situé en plein cœur de bourg. Après l'acquisition du site de 8 875 m² à l'euro symbolique, l'établissement a mené les travaux de déconstruction et de dépollution du site.

En 2025, la collectivité a lancé un appel à projets afin de sélectionner un opérateur pour réaliser son opération. L'EPF Bretagne l'a accompagnée dans cette démarche, notamment afin de s'assurer du respect des critères de densité et de mixité opérationnelle prévue dans la convention opérationnelle.

Au terme de cette procédure, Saint-Jacut-les-Pins a signé une concession d'aménagement avec la Sembreizh. Le programme, prévoyant la création de 25 à 30 logements et la reconversion en pôle culturel de la chapelle et du réfectoire, contribuera à la revitalisation de la centralité à horizon 2030. L'EPF devrait céder le site à la Sembreizh courant 2026.



Saint-Jacut-Les-Pins (56) - Crédit photo : SemBreizh

SAINT-GILLES-VIEUX-MARCHÉ (22)

Répondre présent aux côtés des collectivités

Saint-Gilles-Vieux-Marché est une petite commune du centre-Bretagne comptant environ 320 habitants située sur le territoire de Loudéac Communauté.

En juin 2025, l'EPCI, le CIAS et la commune ont inauguré un bâtiment neuf accueillant 4 logements locatifs sociaux, réalisé grâce au portage de l'EPF Bretagne.

Engagée dans une démarche globale de réaménagement de son bourg, la commune souhaitait maîtriser une parcelle accueillant un hôtel désaffecté, en vue d'y créer du logement. En l'absence de bailleur susceptible de mener directement l'opération, elle a sollicité l'établissement fin 2019 pour acquérir et démolir le bien.

Le foncier a ensuite été revendu au CIAS pour y mener l'opération de construction sous sa maîtrise d'ouvrage. L'application du dispositif de minoration foncière a largement contribué à diminuer ce prix de cession, contribuant ainsi à la concrétisation de ce projet essentiel à l'échelle du territoire.



Saint-gilles-vieux-Marché (22) - Crédit photo : EPF Bretagne

MAURON(56)

Adapter la programmation pour faciliter la sortie d'une opération



Acquéreur - SAS REIDROC - Concepteur image - Sté Archiscan,
St Grégoire, Architecte - Cabinet LAURENS V, St Malo

En 2021, l'EPF Bretagne et la commune de Maunon ont signé une convention opérationnelle portant sur l'acquisition d'un ancien Ephad. La collectivité envisageait ainsi de réhabiliter partiellement le bâtiment pour y créer une vingtaine de logements, dont des logements locatifs sociaux. Cependant, l'appel à projets lancé par la commune en 2024 s'est révélé infructueux, aucun bailleur ne souhaitant intervenir. Après de longues recherches, les élus locaux ont identifié une cheffe d'entreprise locale prête à s'investir dans la réhabilitation du bien et la création de logements.

Afin de permettre la concrétisation de ce partenariat local, le Bureau de l'EPF a accepté en 2025 l'application de la dérogation au critère exigé de mixité sociale. Prévue dans le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'établissement, celle-ci permet ainsi d'accepter la réalisation de 40 % de logements abordables à la place des logements locatifs sociaux. Cette souplesse permettra ainsi la création de 27 logements dont une partie sera conventionnée avec l'ANAH.

LANVALLAY (22)

Céder une dent creuse pour créer un lotissement dense

Lanvallay, commune située à proximité immédiate de Dinan, connaît une forte attractivité. Souhaitant accueillir de nouveaux habitants, elle a identifié en centre bourg une dent creuse susceptible d'accueillir un lotissement communal dense. Sollicité en 2015, l'EPF Bretagne a signé une convention d'étude et de veille foncière avec la commune pour l'accompagner dans la réalisation d'une étude de faisabilité et réaliser les premières acquisitions. En 2019, une convention opérationnelle a suivi, permettant à l'établissement d'acquérir progressivement l'ensemble des 11 parcelles concernées. En mars 2025, l'ensemble du tènement foncier de près de 14 000 m² a été revendu à la commune. Cette dernière y envisage la création, en plusieurs phases, de 49 logements dont 19 logements locatifs sociaux collectifs et 30 lots individuels.

LAMPAUL-GUIMILIAU (29)

Réindustrialiser un site emblématique



Lampaul-Guimiliau (29) - Crédit photo : EPF Bretagne

En 2013, l'entreprise agroalimentaire Gad était placée en liquidation judiciaire, entraînant la suppression de près de 900 emplois sur la commune de Lampaul-Guimiliau (29).

Face à ce traumatisme et voyant qu'aucun projet privé de reprise du site ne se dessinait malgré une forte mobilisation de la sphère publique, l'Etat, la Région Bretagne, le département du Finistère et la communauté de communes du Pays de Landivisiau ont élaboré conjointement un plan d'action en mai 2017 pour éviter la transformation du site en friche.

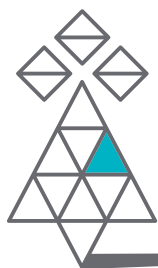
Dans ce cadre, l'EPF Bretagne a été sollicité pour acheter le foncier et déconstruire une partie obsolète des bâtiments. L'acquisition du site est intervenue en novembre 2018 et la

démolition de la partie haute, obsolète, en 2019.

Après des occupations courtes et un projet de rachat avorté par une société d'agro-alimentaire, la société Bretagne Lin a fait part de son intérêt pour y implanter son activité de teillage. Le site de plus de 6 hectares a finalement été vendu à l'entreprise en mai 2025. Une centaine d'emplois devrait être créée à partir de 2026. L'EPF Bretagne, par le portage et la déconstruction du site, ainsi que par la minoration foncière appliquée sur le prix de revente du foncier a fortement contribué à ce projet de revitalisation du territoire.

Notes

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Établissement Public Foncier de Bretagne
14 avenue Henri Fréville - CS 90721
35 207 RENNES Cedex 2

02 99 86 79 90



WWW.EPFBRETAGNE.FR

LINKEDIN: @ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE