



L'EPF BRETAGNE

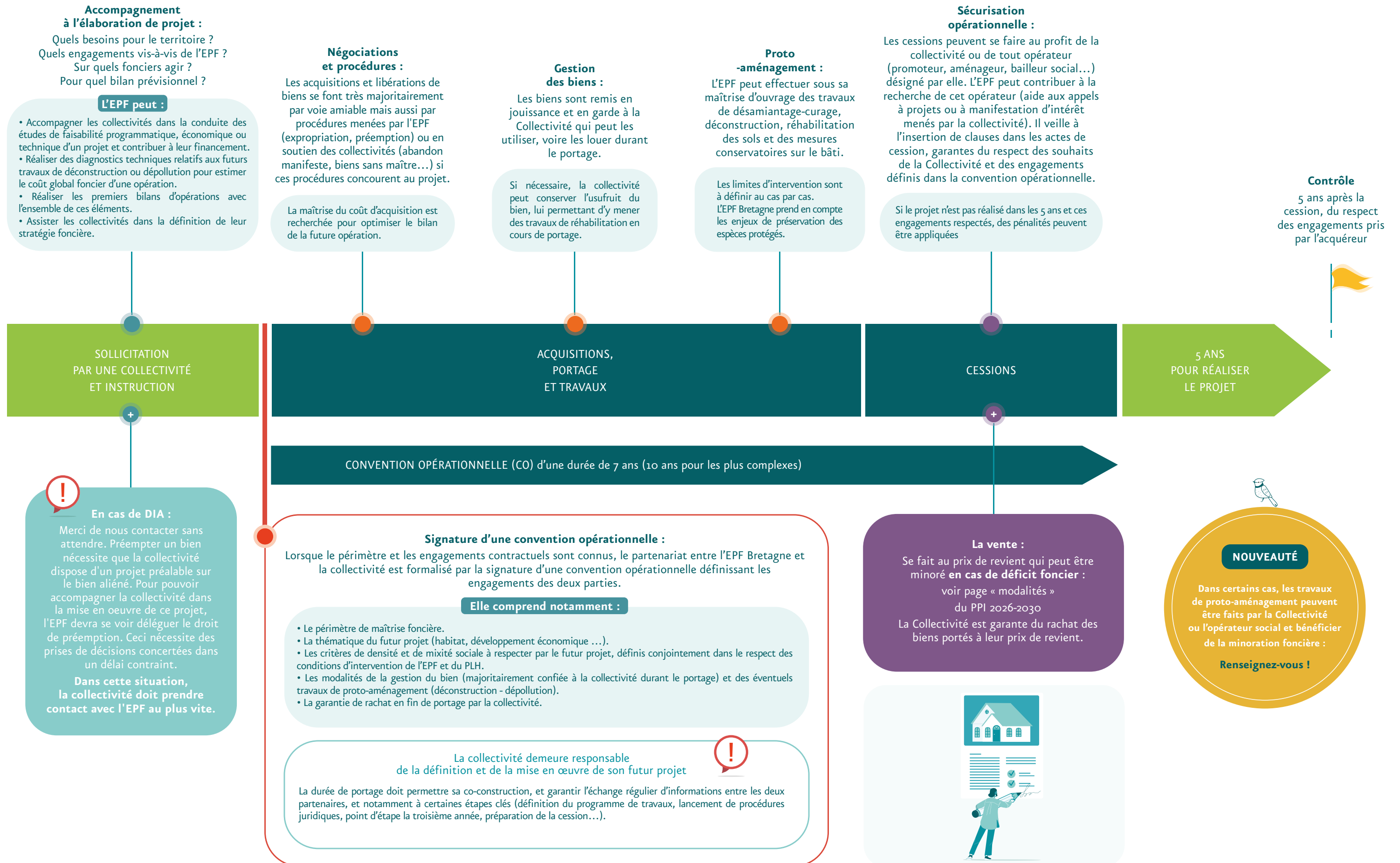
Votre projet, notre
accompagnement foncier

2026 - 2030



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

L'EPF À VOS CÔTÉS POUR UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE



Thématiques et critères d'intervention



L'Établissement Public Foncier de Bretagne est un outil créé par l'État en 2009 pour faciliter les projets d'aménagement des collectivités bretonnes, tout en diminuant la consommation de foncier agricole et naturel. Sa principale mission consiste à négocier, acquérir et porter le foncier, bâti ou non, nécessaire aux futures opérations d'habitat ou de développement économique des communes et EPCI.

Partenaire des collectivités, il met son expertise à leur service par un accompagnement personnalisé.

Ses axes d'intervention

- L'EPF Bretagne accompagne les projets visant à développer :
- La réalisation de logements, notamment de types sociaux.
 - La contribution au développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques, entre autres industrielles.
 - L'adaptation au changement climatique et la réduction de la vulnérabilité aux risques naturels et technologiques.
- Sauf exception, il n'intervient pas pour acquérir les fonciers destinés à la seule réalisation d'équipements ou d'espaces publics.

Les fondamentaux de son intervention

L'EPF intervient uniquement au sein de l'enveloppe urbaine. L'EPF Bretagne n'intervient pas :

- Sur les fonciers en extension.
- Sur les biens appartenant déjà à la collectivité.
- Pour le simple portage immobilier de biens : une transformation du bien est attendue (travaux, redécoupage, densification du terrain ...).

Il ne réalise aucun travaux de construction, de réhabilitation ou d'aménagement (voirie, réseaux...).

Ses critères d'intervention

Sur les espaces destinés à être construits

1. (donc hors traitement des risques et protection des espaces naturels) : densité minimale, priorité au logement et au développement économique.

- Tout foncier porté par l'EPF en vue d'accueillir des constructions et/ou des réhabilitations doit être destiné en majorité à l'habitat et/ou au développement économique et respecter une densité minimum. Ainsi :
- À minima 50 % de la surface de plancher de l'opération devra être consacrée au logement ou au développement économique.
 - Sur ces parties consacrées au logement ou au développement économique : application des critères relatifs à ces destinations (cf ci-dessous).
 - Exigence, sur ces espaces destinés à être construits d'une densité minimum comptée en nombre de logements ou équivalents logements par hectare (sachant que 70 m² de surface de plancher de commerces, services, équipements équivalent à un logement). Il s'agit d'une densité « brute » c'est-à-dire incluant tous les aménagements nécessaires à l'opération (voiries créées, espaces verts, bassins de rétention...). Exceptionnellement, dans le cadre de son action relative à l'adaptation des territoires au changement climatique, l'EPF peut adoucir ce critère pour les opérations introduisant de la nature en ville, permettant de lutter contre les îlots de chaleur urbains.
- Pour l'ensemble de la Bretagne l'EPF exige une densité minimum de 20 logements à l'hectare. En fonction des environnements urbains et des projets, ce minimum peut être revu à la hausse.

Sur les projets d'habitat :

2. mixité sociale différenciée.

Tout projet 100 % habitat ou comportant une part d'habitat doit respecter un **objectif de mixité sociale différencié** selon la tension observée sur le territoire et exposé dans le tableau ci-contre intitulé « tableau des critères de mixité sociale ».

Sur les projets de développement économique :

3. implication des collectivités et méthodologie.

- **Soutien aux activités et commerces de centralité**
L'EPF interviendra prioritairement sur les communes de polarité pré-fléchées dans la convention cadre éventuellement signée avec l'EPCI. Il privilégiera les opérations définies dans une approche globale, après avoir échangé sur la pertinence de l'emplacement choisi (périmètre de centralité commerciale, nuisances éventuelles de l'activité productive...). L'EPF n'interviendra pas sur les maisons de santé et tiers lieux financés essentiellement sur fonds publics.
- **Requalification de zones d'activités**
L'intervention de l'EPF Bretagne, réservée aux espaces comportant des enjeux de maîtrise foncière publique, s'inscrira obligatoirement dans une démarche globale et multithématique menée par la collectivité sur le secteur (animation de la zone, mobilité, énergie et gestion des eaux...). L'EPCI devra obligatoirement être signataire de la convention opérationnelle. Une grille d'analyse servira de support à la contractualisation de cette démarche. Elle est disponible sur le site Internet et p.62 du PPI 2026-2030 de l'EPF.

TABLEAU DES CRITÈRES DE MIXITÉ SOCIALE

	Critères d'intervention (exprimée en pourcentage de la part du programme consacrée au logement)	Possibilités de dérogation (sous réserve d'une justification et d'un accord préalable des instances décisionnaires de l'EPF)
Communes déficitaires ou carencées au titre de la loi SRU	Minimum 30 % de logements locatifs sociaux de types PLUS-PLAI	Aucune dérogation possible
Communes en zone "très tendue"	Minimum 20 % de logements locatifs sociaux de types PLUS-PLAI + 10 % de logements abordables "pérennes"	1. Dérogation totale possible à l'exigence minimale de 20 % PLUS-PLAI + 10 % d'abordable pérenne pour les opérations de 5 logements ou moins uniquement pour les opérations en réhabilitation. 2. Dérogation possible à l'exigence minimale de 20 % PLUS-PLAI + 10 % d'abordable pérenne pour toutes les opérations si production d'un minimum de 50 % de logements abordables "tous types".
Autres communes	Minimum 20 % de logements locatifs sociaux de types PLUS-PLAI	1. Dérogation totale possible à l'exigence minimale de 20 % PLUS-PLAI pour les opérations de 5 logements ou moins. 2. Dérogation possible à l'exigence minimale de 20% PLUS-PLAI pour toutes les opérations 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.

- 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 Îles 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).

Sécuriser les projets

En amont du portage foncier, l'EPF peut accompagner la Collectivité maîtresse d'ouvrage d'éventuelles études (pré-opérationnelle, de stratégie foncière...) dans la **rédaction de cahiers des charges, le choix d'un bureau d'études** et participe alors aux instances de suivi (comités techniques et de pilotage). Il évalue les dépenses propres au foncier (acquisitions, évictions, travaux), au besoin après réalisation de diagnostics techniques (refacturés) et intègre les autres dépenses et recettes pour **établir des pré-bilans fonciers**, véritables outils d'aide à la décision pour la Collectivité.

Si un portage est décidé, ces bilans fonciers sont mis à jour régulièrement, notamment à chaque grande étape du portage foncier et de la construction du projet, et **la collectivité est consultée sur les prix proposés aux propriétaires et le coût des travaux**. Enfin, l'EPF vise une optimisation des opérations en proposant un accompagnement aux appels à projets pour la recherche d'opérateurs (aménageurs, promoteurs...)..

Quels travaux peut réaliser l'EPF Bretagne ?

Dans le cadre de la requalification du foncier, l'EPF Bretagne peut réaliser plusieurs types de diagnostics et travaux sur les biens portés (on parle de « proto-aménagement ») :

- **Diagnostics immobiliers**, notamment « levée de doute amiante » car la présence de ce matériau entraîne souvent un fort aléa dans l'estimation des travaux.
- **Sondages de sols** pour déterminer la pollution présente : il n'est pas rare qu'il faille réaliser 2, voire 3 campagnes de sondages afin de déterminer l'étendue et la nature des pollutions.
- **Mesures conservatoires** (ex : pose d'une couverture provisoire en bac acier pour assurer l'étanchéité).
- **Désamiantage et curage** non structurel de bâtiments.
- **Déconstruction** totale ou partielle de bâtiments.

• **Retrait des sources concentrées de pollution**, voire mise en compatibilité des sols avec le futur projet (s'il est assez précisément défini et que cela est opportun).

Toute opération de désamiantage, déconstruction ou réhabilitation des sols est adaptée au contexte et définie en lien étroit avec la collectivité et le futur porteur de projet, afin d'optimiser les interventions de chacun, dans un souci constant de limitation des délais et des coûts.



Le financement de mon opération

Le conventionnement avec l'EPF Bretagne permet de différer de plusieurs années le paiement des coûts d'acquisition et des autres dépenses constituant le prix de revient.

Qu'est-ce que le prix de revient ?

Il s'agit du prix refacturé par l'EPF Bretagne à la collectivité ou au porteur de projet en fin de portage.

Il comprend notamment :

- **Le prix d'achat des biens et les frais liés à l'acquisition** (frais de notaire, d'agence...) et aux évictions.
- **Les frais d'études et de diagnostics** (géomètre, sondages...).
- **Les frais de procédures juridiques**.
- **Les frais incombant à tout propriétaire** (ex : taxe foncière, charges de copropriété ...).
- **Les frais de sécurisation et éventuellement de gestion des sites**.
- **Les éventuels travaux de dépollution et de déconstruction des biens et les prestations intellectuelles associées** (maîtrise d'œuvre, CSPS ...).

L'EPF ne refacture pas ses propres frais de structure ni certaines autres dépenses (assurance, conseils externalisés).

La Collectivité garantit à l'EPF la récupération de ce prix de revient (éventuellement minoré) par un rachat du bien à l'issue du portage ou la compensation entre prix de revient et prix de cession à un opérateur.

La minoration du prix de revient

L'EPF facilite la réalisation des opérations les plus complexes par l'application d'un dispositif de minoration foncière permettant de **diminuer le coût de revient facturé en fin de portage lorsque l'opération présente un déficit foncier**.

Il comprend deux volets dont l'application peut être cumulative

La minoration foncière « travaux » applicable aux opérations à dominante habitat ou développement économique nécessitant la réalisation de travaux de dépollution ou de déconstruction durant le portage. La part du prix de revient correspondant à ces travaux peut être minorée à hauteur de 60 %.

La minoration foncière « réhabilitation de bâti » est applicable aux opérations à dominante habitat ou maintien des activités économiques et commerciales de centralité (non applicable aux restructurations de zones d'activités économiques). Le prix de revient pourra être minoré d'un forfait de 150 euros HT par m² à appliquer sur la surface plancher des bâtiments à réhabiliter.

Ces deux dispositifs sont encadrés par un triple plafond. Une minoration renforcée est possible pour les opérations produisant le plus de logements sociaux.

En dehors des opérations «co-portées» (Fonds Vert notamment) l'EPF ne réalise pas la recherche ou la demande de subventions.

Les modalités détaillées de la minoration foncière se trouvent page 89 du PPI 2026-2030.

Des élus pour vous représenter, une équipe à vos côtés

L'EPF Bretagne est gouverné par un Conseil d'administration et un Bureau composés d'élus des collectivités (Région, départements et intercommunalités) et de représentants de l'Etat.

Ces instances définissent la stratégie d'intervention de l'établissement, et approuvent son budget ainsi que les conventions opérationnelles conclues avec les collectivités.

Une équipe pluridisciplinaire composée d'une cinquantaine d'agents accompagne les collectivités au quotidien.

Ainsi, pour chaque opération, un binôme composé d'un chargé d'études et d'un opérateur foncier aide à la définition et la mise en œuvre opérationnelle du projet. Un chargé de travaux se joint au binôme lorsque l'EPF réalise des travaux de déconstruction et/ou de dépollution des sols.

Si la majorité de ses collaborateurs est basée à Rennes, l'EPF a ouvert en 2022 une antenne à Brest composée de 2 chargés d'études, 4 opérateurs fonciers et un chargé de travaux.

L'établissement est également doté d'un pôle ressources assurant la gestion financière et comptable, le suivi des marchés publics, la mise en œuvre des systèmes d'information et les ressources humaines.

Une intervention différenciée

L'EPF Bretagne adapte son niveau d'intervention pour chaque opération. Ainsi, **l'accompagnement en études et appels à projet est fonction de l'ingénierie déjà disponible sur le territoire** (agence d'urbanisme ou de développement, CAUE, services mis à disposition des communes par les EPCI...).

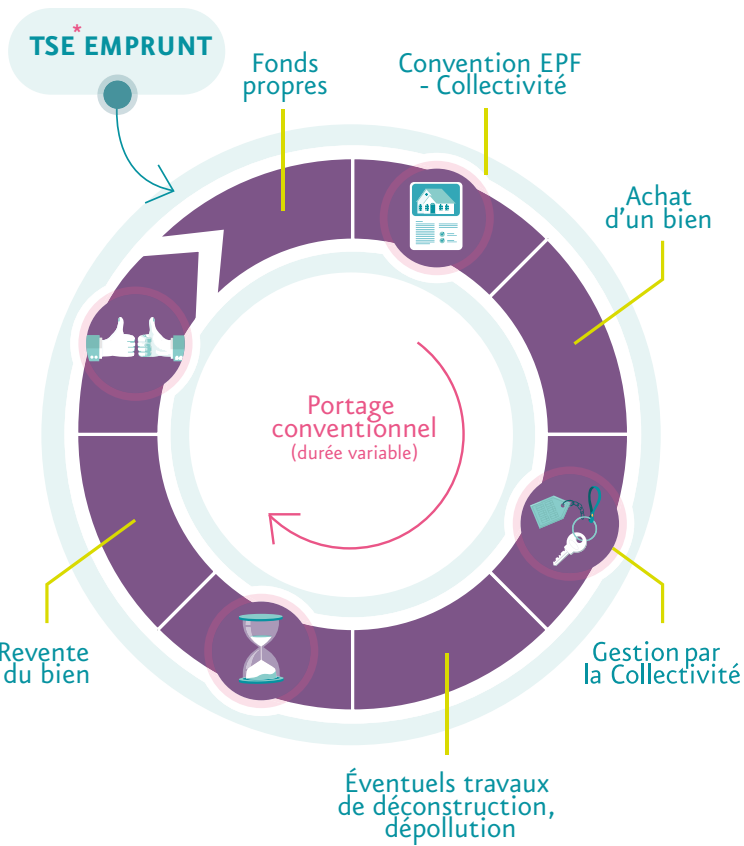
De même, **l'intervention en proto-aménagement est définie au cas par cas**, en étroite collaboration avec la collectivité et les éventuels porteurs de projet, afin de définir les limites de prestation et le rendu du site. En effet, dans un souci d'efficacité globale du projet (optimisation opérationnelle et financière), il n'est pas toujours pertinent que l'EPF réalise la totalité du proto-aménagement. **Son intervention est notamment adaptée en fonction du degré de maturité du futur projet et vise à ne pas multiplier les chantiers EPF.**

Modalités d'interventions



Le modèle économique de l'EPF

« Les cessions sont les ressources principales de l'EPF Bretagne ».



* Taxe Spéciale d'Équipement.



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

RESSOURCES DISPONIBLES EN LIGNE

Pour faire face à l'augmentation des prix du foncier, faciliter l'accès au logement et renforcer le dynamisme des territoires, l'EPF Bretagne accompagne les collectivités territoriales et met à leur disposition ses ressources et ses compétences tout au long de leurs projets.

Celles-ci sont disponibles en ligne sur le site internet de l'Établissement Public Foncier :

- Fiches de la boîte à outils réglementaires et de la boîte à outils méthodologiques.
- Retours d'expérimentations.
- Exemples d'opérations.
- Le programme pluriannuel d'intervention complet 2026-2030.

WWW.EPFBRETAGNE.FR

Siège social à Rennes
Une antenne à Brest

14 avenue Henri Fréville
CS 90721 - 35207 Rennes Cedex
Tél. : 02 99 86 79 90
contact@epfbretagne.fr



Suivez également nos actualités sur LinkedIn



Rendez-vous sur www.epfbretagne.fr