

Votre projet,

NOTRE ACCOMPAGNEMENT FONCIER



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
DE BRETAGNE

Les missions de l'EPF Bretagne

À la fois attractive, dynamique, forte de son identité et riche de la diversité de ses territoires, la Bretagne est aussi confrontée à des défis majeurs. Elle connaît en effet une croissance démographique soutenue entraînant une hausse continue à la fois de la demande de logements, des prix et de la consommation foncière. Le foncier est un bien non renouvelable. **Freiner l'artificialisation foncière tout en offrant des logements pour tous est une nécessité.**

C'est la raison pour laquelle l'État et la Région ont créé l'Établissement public foncier de Bretagne en 2009. Son action permet d'aider les collectivités à dépasser les contraintes liées au renouvellement

urbain pour produire du logement – et notamment du logement social et abordable –, à redynamiser les centralités et à soutenir les projets économiques de communes de toutes tailles, sur le littoral comme en Bretagne intérieure.

La maîtrise foncière publique est bien souvent un des ingrédients indispensables pour permettre aux territoires de concrétiser leurs projets.

Un outil partenarial au service de vos projets

Pour faciliter la concrétisation du projet d'une commune, l'EPF Bretagne peut acquérir un bien et en devenir propriétaire pendant une durée de sept ans : il s'agit du portage foncier, cœur de métier de l'EPF. Son action constitue un effet levier permettant d'accroître l'action foncière des collectivités, de leur donner le temps de préciser leur projet et son montage opérationnel, et de les accompagner dans sa mise en œuvre.

De la sollicitation à la cession, un accompagnement dans la durée

Avant la mise en œuvre de leur projet, les collectivités peuvent solliciter l'EPF pour préparer, sécuriser et maîtriser les coûts de l'opération. Elles peuvent ensuite bénéficier d'un accompagnement complet et expert allant de l'élaboration de la convention jusqu'à la cession des biens à la commune ou à l'opérateur désigné par celle-ci. En maîtrisant une emprise foncière cohérente, en réalisant les travaux de déconstruction et de dépollution nécessaires et en accompagnant l'intégration des projets à l'existant, l'EPF apporte une plus-value essentielle aux projets complexes de renouvellement urbain.

Les critères d'intervention de l'EPF Bretagne

Compte tenu de l'orientation forte de l'EPF Bretagne en faveur de la sobriété foncière et de la production de logements, notamment sociaux et abordables, les opérations accompagnées par l'Établissement public foncier doivent être des projets de renouvellement urbain et répondre aux critères suivants :

Projets 100 % habitat

- ✓ Densité de 20 logements par hectare minimum.
- ✓ Mixité sociale : réalisation de 20 % minimum de logements de type PLUS-PLAI.

Dérogations possibles

Elles sont appréciées au cas par cas et selon la spécificité des territoires :

- ✓ 30 à 40 % minimum de logements abordables à la place des 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;
- ✓ pas d'obligation de mixité sociale pour les opérations de cinq logements ou moins dans les territoires où les bailleurs sociaux ont des difficultés à intervenir.

Projets 100 % développement économique

- ✓ Intervention en restructuration des zones d'activités.
- ✓ Intervention sur les commerces ou les activités de centre-bourg ou centre-ville sous condition d'une stratégie globale, et dans le périmètre de centralité commerciale pour les commerces.
- ✓ Les « simples » opérations de portage immobilier ne sont pas possibles.

Projets mixtes (intégrant des services, équipements, espaces publics...)

- ✓ 50 % minimum de la surface de plancher de l'opération doivent être consacrés au logement ou au développement économique.
- ✓ Application des critères habitat et développement économique aux sous-volets habitat et développement économique de l'opération.

Les critères d'intervention de l'EPF Bretagne sont détaillés dans le PPI 2021-2025 consultable en ligne.

Au service du renouvellement urbain

L'Établissement public foncier de Bretagne agit au profit des projets de renouvellement urbain des collectivités locales en concentrant ses moyens et en orientant ses interventions sur les thématiques faisant écho aux défis à relever, en particulier la redynamisation des centralités et la lutte contre l'artificialisation des sols.

Thématiques d'intervention

Habitat et mixité fonctionnelle

L'EPF favorise le renouvellement urbain pour limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, tout en veillant à rendre les logements créés accessibles à tous. Pour préserver la mixité sociale, il veille à l'intégration d'une part de logement social dans les opérations qu'il accompagne. Il participe également au développement d'acteurs nouveaux sur les territoires bretons (BreizhCité, organismes de foncier solidaire...) et expérimente des montages innovants pour rendre le logement accessible au plus grand nombre.



Développement économique

L'EPF accompagne les collectivités dans leurs projets de restructuration et d'optimisation des zones d'activités existantes. Il intervient également par le soutien aux projets développant ou maintenant des activités économiques et commerciales dans les tissus urbains. Il peut ainsi acheter des locaux commerciaux tout en permettant aux communes d'engager les travaux de transformation ou de réhabilitation nécessaires, et ainsi faciliter par exemple l'ouverture d'un commerce.



Transition écologique, risques naturels et technologiques

L'EPF Bretagne dispose d'une capacité d'action en matière de transition écologique élargie, adaptée et mieux articulée avec les besoins des territoires. Cet élargissement s'inscrit dans un contexte où les effets de la crise écologique (biodiversité, risques naturels...) et les questions environnementales sont de plus en plus au cœur des préoccupations de tous. L'Établissement public foncier apporte donc un soutien à la nature en ville, aux projets visant la maîtrise de l'impact des risques naturels et technologiques sur les populations, ainsi qu'à la désartificialisation des espaces anthropisés.



Problématiques transversales couvrant plusieurs thématiques

Centralités

La redynamisation des centres-villes et des centres-bourgs nécessite une approche globale et multithématique : offrir des logements confortables et adaptés aux besoins, développer ou maintenir les activités, les commerces et les services, améliorer les espaces publics, offrir des solutions de mobilité, valoriser le patrimoine... Autant de sujets qui peuvent nécessiter une action foncière et pour lesquels l'EPF Bretagne dispose d'une capacité d'intervention élargie afin de mieux répondre aux besoins des territoires en partenariat avec les différents acteurs locaux.



Les friches, gisement foncier pour de nouveaux usages

Les friches comme les zones d'activités obsolètes représentent de vastes superficies inexploitées dans les communes. Leur revalorisation constitue ainsi une vraie opportunité de développement pour un territoire. La restructuration des friches urbaines ou des zones d'activités nécessite une intervention adaptée ainsi qu'un important travail d'études en amont (analyse du site, pollution, faisabilité financière...). L'EPF met son ingénierie à la disposition des communes et intercommunalités pour répondre à cette problématique et anticiper les risques éventuels.



Faire avec l'existant

Pour accompagner les territoires dans des développements plus sobres et résilients, l'EPF Bretagne concentre son action foncière au profit des projets de renouvellement urbain des collectivités. La mise en œuvre de ces projets est complexe. Pour enrichir son action foncière quotidienne et optimiser son efficacité d'intervention, l'Établissement public foncier continue de développer des innovations et réflexions sur des sujets connexes, en particulier le soutien à la réhabilitation de bâti, la préservation de la biodiversité ainsi que la gestion optimisée des déchets des chantiers dont il est maître d'ouvrage.



Accompagnement pré-opérationnel

Selon la nature de la sollicitation, la maturité du projet et l'échelle de réflexion, l'EPF peut accompagner la collectivité de différentes façons : aide à la définition du projet, aide à la consolidation du projet, accompagnement technique et financier d'un référentiel foncier, études permettant de confirmer la faisabilité programmatique, économique et technique du projet envisagé et d'identifier les risques liés à celui-ci.



Négociation et acquisitions

L'acquisition peut être réalisée par tout moyen, principalement par la voie amiable, mais aussi par voie de préemption ou d'expropriation. L'Établissement public foncier ne peut acheter à un prix supérieur à celui fixé par le service du Domaine, et les acquisitions se font toujours en concertation avec la collectivité. Par son intervention, l'EPF contribue à la maîtrise des prix du foncier.



Procédures juridiques complexes

L'EPF privilégie au maximum la négociation à l'amiable mais, face à des blocages, il peut se charger de la réalisation des démarches administratives de préemption ou d'expropriation. En les faisant mener par l'EPF, les élus s'assurent de la présence d'un tiers expérimenté à leurs côtés pour conduire ces procédures complexes en leur nom. Face à des biens dégradés ou abandonnés, l'Établissement public foncier peut également aider les collectivités à identifier la procédure juridique adéquate, et agir en conséquence.

Minoration foncière

La minoration foncière est un dispositif d'aide financière permettant à l'EPF Bretagne de diminuer le prix de revente d'un bien à la collectivité en fin de portage. Afin d'encourager les opérations en renouvellement urbain et de faciliter la concrétisation de ces projets, deux dispositifs de minoration du prix de revient des biens fonciers peuvent être proposés : la minoration travaux ou la 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, dents creuses polluées, milieux bâtis...).

Sollicitation

par une collectivité ou un service de l'État. Elle doit respecter les thématiques et critères d'intervention de l'EPF.

Convention opérationnelle

signée entre la collectivité et l'EPF. Elle détermine les engagements de la collectivité, le périmètre et la durée de portage ainsi que le montant plafond d'action foncière de l'Établissement public foncier.

Portage foncier (7 ans)

Point d'étape à 3 ans

Il permet de faire le point sur l'avancement des acquisitions par l'EPF et sur la définition de son projet par la collectivité. Objectif : préparer la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Convention d'étude et de veille foncière

Elle permet d'affiner la faisabilité d'un projet alors que le besoin foncier n'est pas précisément défini. En complément de l'étude pré-opérationnelle accompagnée, une veille peut être assurée par l'EPF pour lui permettre de mener des investigations techniques en vue d'acquisitions futures, voire d'acquérir ponctuellement un bien durant la phase d'étude, sur opportunité. Le portage du bien peut ensuite faire l'objet d'une convention opérationnelle, selon un périmètre précisé grâce à l'étude.

Déclaration d'intention d'aliéner

Préempter un bien nécessite que la collectivité dispose d'un projet préalable sur le bien aliéné. Pour pouvoir accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de ce projet, l'Établissement public foncier devra se voir déléguer le droit de préemption. Ceci nécessite des prises de décision concertées dans un délai contraint. Dans cette situation, la collectivité doit prendre contact avec l'EPF au plus vite.

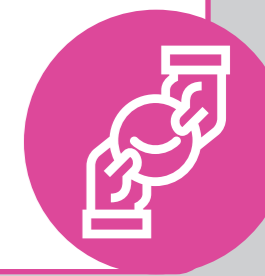
Travaux de déconstruction et de dépollution si nécessaire

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, et préparer le changement d'usage sur tout ou partie du foncier. Son intervention peut couvrir : le curage ou le désamiantage des bâtiments, la déconstruction, les travaux conservatoires sur le bâti et la réhabilitation des sols.



Cession des biens portés

Le bien porté est revendu à la collectivité ou aux opérateurs publics ou privés désignés par elle. L'Établissement public foncier accompagne la collectivité dans la phase de préparation de la revente (appel à projets, négociations). Le prix de cession correspond au montant des acquisitions initiales auquel s'ajoutent les coûts des travaux réalisés par l'EPF pendant le portage foncier ainsi que les coûts de portage (impôts fonciers, entretien...). Le prix de cession peut être minoré selon les dispositifs prévus au programme pluriannuel d'intervention de l'EPF.



Des élus proches de vous, une équipe à vos côtés

L'EPF Bretagne est gouverné par **un conseil d'administration et un bureau composés d'élus des collectivités bretonnes et de représentants de l'État**. Ces instances déterminent la stratégie de l'Établissement public foncier (programme pluriannuel d'intervention, budget...) et approuvent, dans le respect des critères d'intervention de l'EPF, les conventions et actes indispensables à la mise en œuvre des projets des collectivités.

Des **équipes pluridisciplinaires** accompagnent les collectivités pour imaginer et concrétiser les solutions foncières les plus adaptées à chaque situation et à chaque territoire.

Une mécanique opérationnelle éprouvée

La direction générale a pour mission d'assurer le pilotage stratégique de l'Établissement public foncier. Elle prépare et exécute les décisions des instances de gouvernance en s'appuyant notamment sur trois pôles d'expertises pluridisciplinaires :

- un pôle Études, qui aide à la définition et à la sécurisation du projet. Il accompagne la collectivité dans la réalisation d'études pré-opérationnelles ou l'élaboration de stratégies foncières et apporte son expertise tout au long de l'opération ;
- un pôle Opérations, qui donne vie aux projets fonciers des collectivités en assurant l'acquisition des biens (négociations, évaluations, suivi des procédures foncières) et en procédant à la conduite éventuelle de travaux de dépollution ou de déconstruction ainsi qu'à la revente des biens portés ;
- un pôle Ressources, constitué d'une équipe resserrée, qui permet d'assurer les fonctions support de l'EPF : gestion comptable et financière, marchés publics, ressources humaines, logistique...

Une équipe pour accompagner votre projet

Sur chaque territoire, un binôme, composé d'un chargé d'études (pôle Études) et d'un opérateur foncier (pôle Opérations), vous accompagne pendant toute la durée de votre projet.

Quel modèle économique ?

Pour accompagner la montée en puissance de l'action foncière en renouvellement urbain sur le territoire de Bretagne, l'EPF s'appuie sur un modèle économique aux ressources diversifiées :

- la taxe spéciale d'équipement (TSE), ressource fiscale adossée aux taxes foncières et complétée d'une dotation de l'État depuis la réforme fiscale de 2020. Elle est mutualisée entre tous les territoires ;
- le produit des reventes de fonciers en fin de portage, réinvesti au profit de nouveaux projets locaux. La part de ces cessions représente aujourd'hui la majorité des recettes de l'EPF et est amenée à progresser ;
- l'EPF peut aussi recourir à l'emprunt ou bénéficier de subventions pour des interventions spécifiques.

Grâce à l'ensemble de ces ressources, l'Établissement public foncier de Bretagne offre des capacités de portage foncier à coût réduit ainsi qu'une ingénierie mutualisée à l'ensemble des territoires bretons.

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 :

- outils pratiques et méthodologiques
- fiches de la boîte à outils réglementaires
- exemples d'opérations
- le programme pluriannuel d'intervention complet 2021-2025

Rendez-vous sur www.epfbretagne.fr



ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE BRETAGNE

72, boulevard Albert-1^{er}

CS 90721 - 35207 Rennes cedex 2

Tél. : 02 99 86 79 90

contact@epfbretagne.fr

Abonnez-vous à notre newsletter sur notre site internet

www.epfbretagne.fr

[@EPFBretagne](https://twitter.com/EPFBretagne)