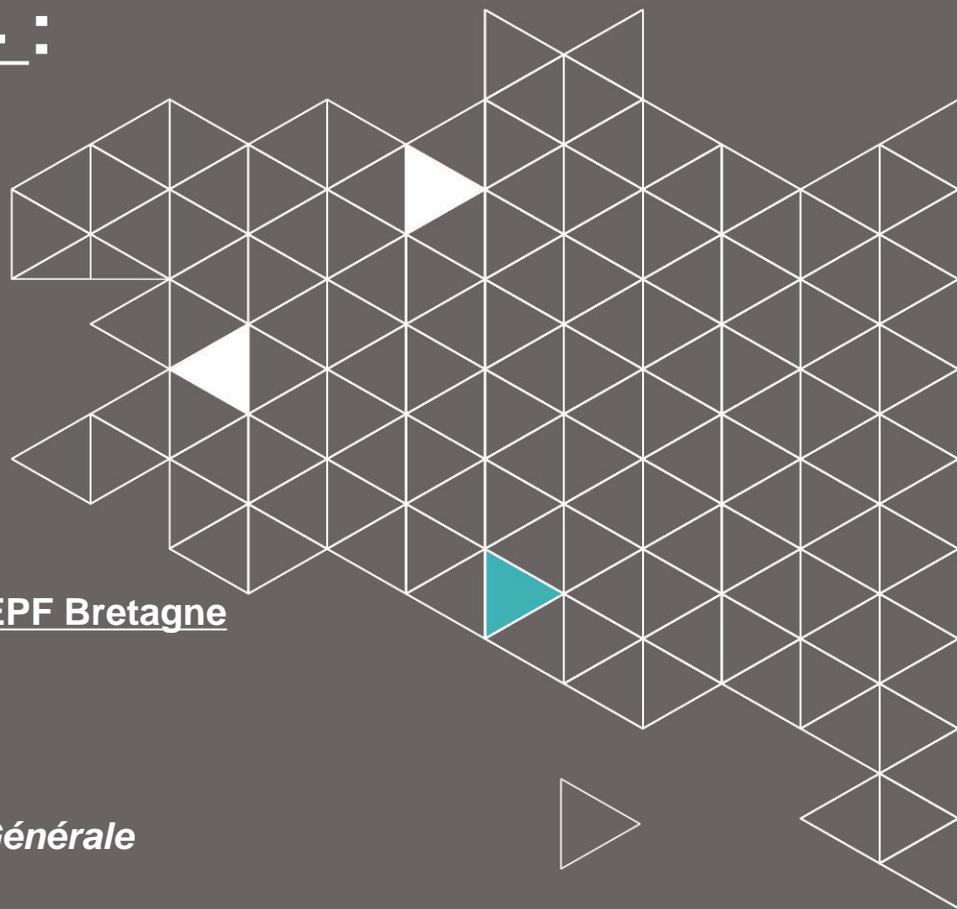


WEBINAIRE du 19/12/2024 :

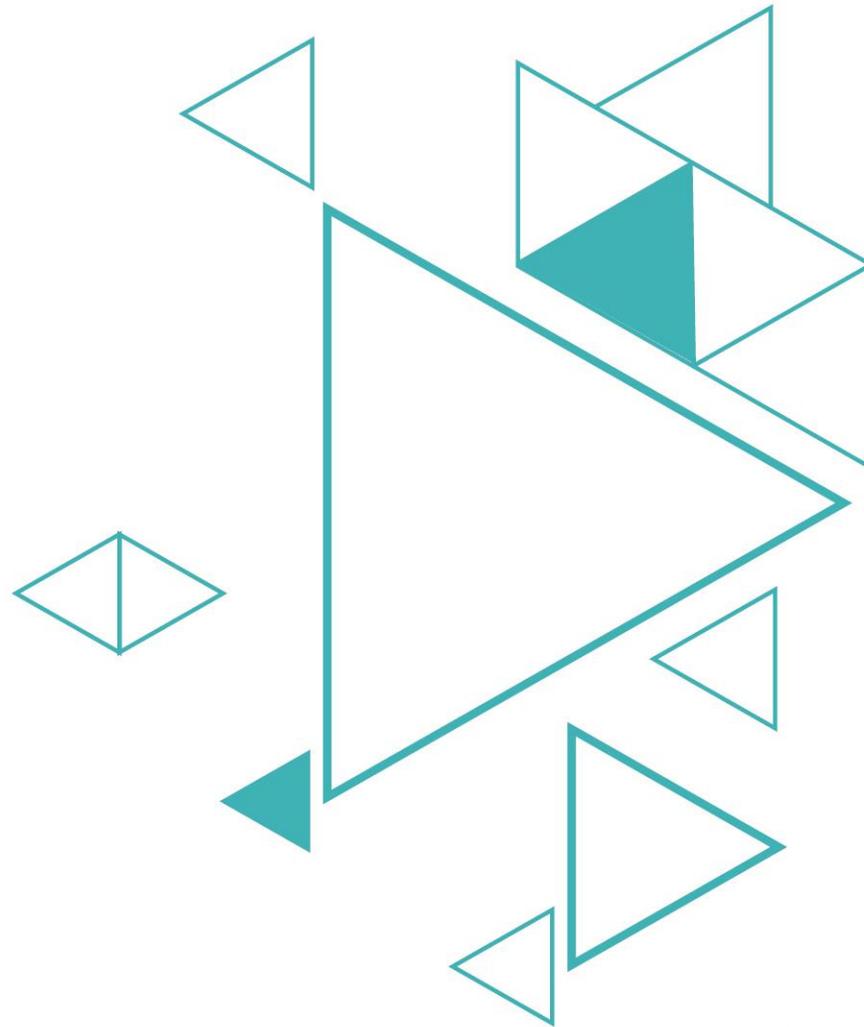
Quelle action de l'EPFB au profit des Collectivités à l'heure du ZAN ?

Un site internet à votre service : [Accueil - EPF Bretagne](#)

Sandrine Patérou – *Directrice stratégie-innovation*
en présence de : Philippe Hercouët – *Président*
et Carole Contamine – *Directrice Générale*



L'action de l'EPF et ses modalités d'intervention





▶ Créé en **2009**, l'Établissement Public Foncier de Bretagne acquiert les tènements fonciers, bâtis ou non, nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités.

Depuis 15 ans ce sont :

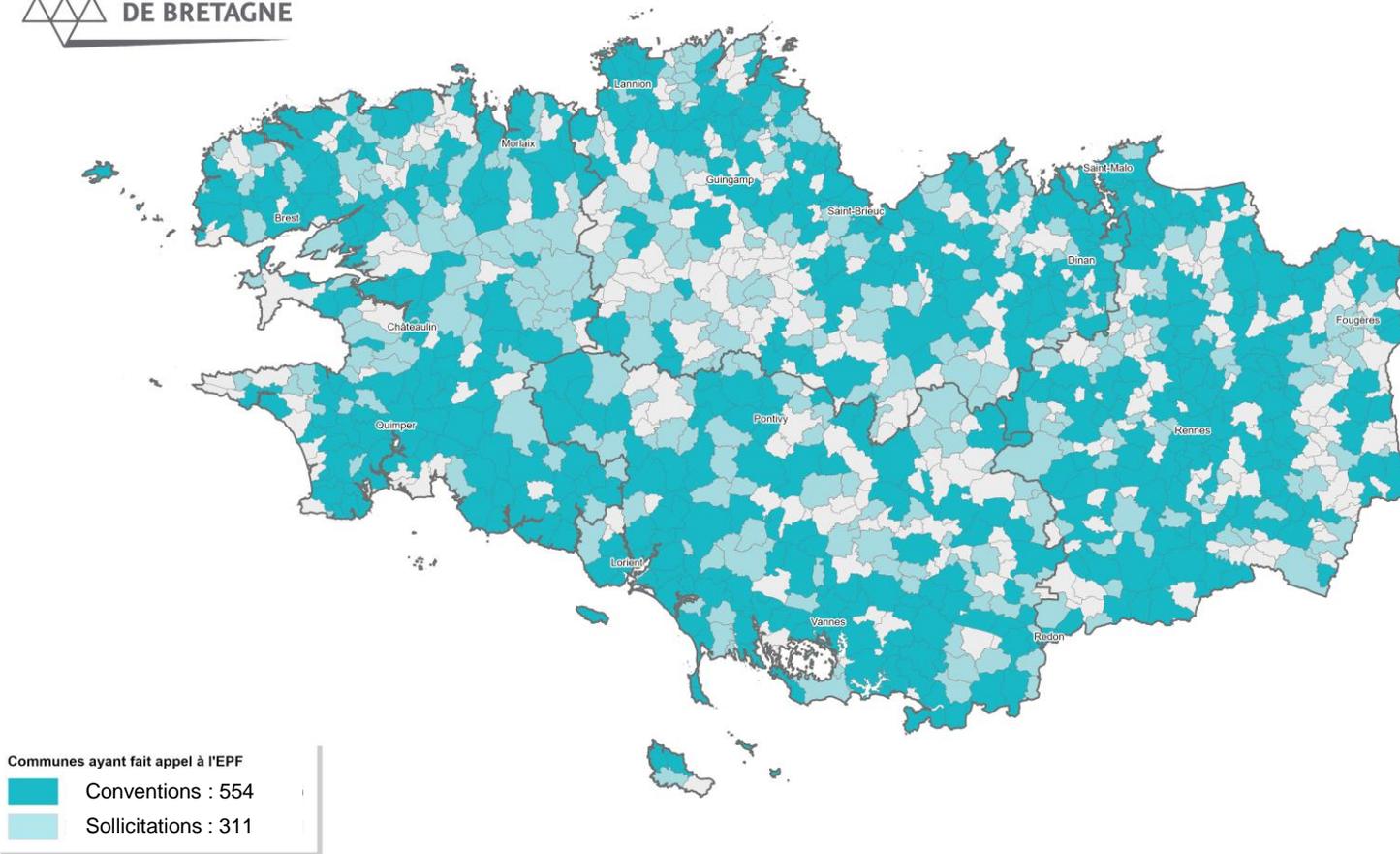
- 800 conventions opérationnelles signées avec près de 500 communes
- 1500 actes d'acquisition (moyenne actuelle : 130/an)
- 600 actes de cession (moyenne actuelle : 70/an **représentant le foncier nécessaire à la production d'environ 1000 logements/an**)
- Environ 35-40 chantiers de déconstruction/an
- Environ 20 études pré-opérationnelles accompagnées/an
- 57 conventions lauréates du Fonds Vert co-portées avec les collectivités et 24 autres bénéficiaires d'autres subventions perçues directement par l'EPF
- Un budget opérationnel d'environ 40M€/an

▶ Son action est encadrée par des règles et des critères définis dans son programme pluriannuel d'intervention (PPI), valable 5 ans.

▶ Depuis son 2^{ème} PPI il intervient exclusivement en renouvellement urbain.



Communes ayant fait appel à l'EPF

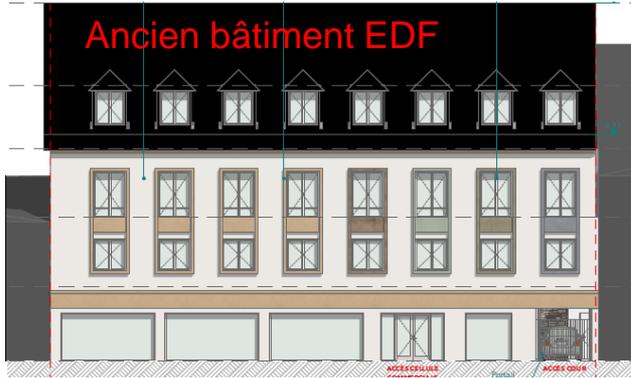
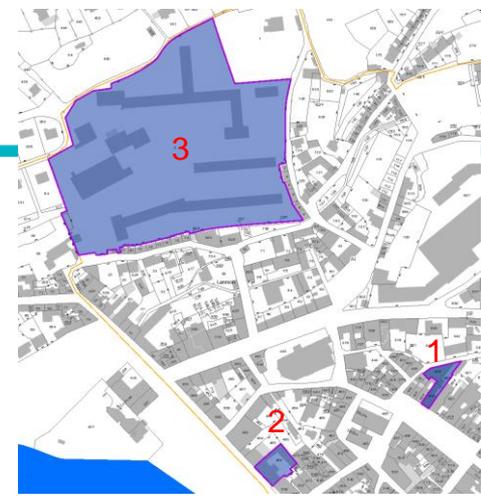


Source : BD Topo - EPF Bretagne

Réalisation : EPFB - GBA - 21/11/2024



Un exemple concret d'intervention habitat dans les Côtes d'Armor : 3 opérations sur Lannion



Durée : 2017-2025 / **Surface** : 722 m²

Prix de revient total : 650 K€ dont 70 % achat et 30 % travaux

Prix au m² après minoration foncière : 334 €/m²

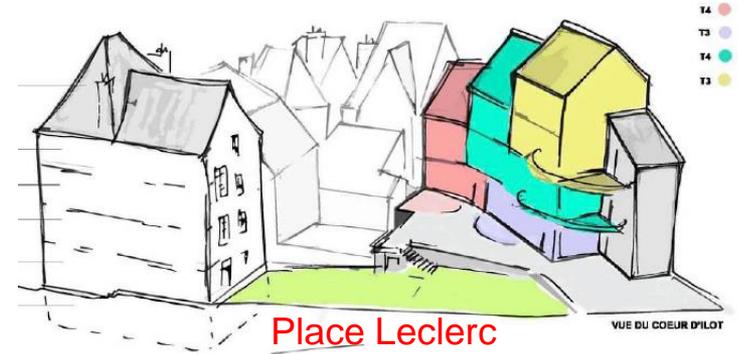
Réalisation : 9 LLS et un commerce

Durée : 2016-2023 et 2025 / **Surface** : 519 m²

Prix de revient total : 460 K€ dont 40 % achat et 60 % travaux

Prix au m² après minoration foncière : 333 € HT/m²

Réalisation : réhab : 1 commerce, 3 lgts libres / neuf : 7 LLS



Durée : 2021-2026 / **Surface** : 30 310 m²

Montant d'actions foncière : 1 172 K€ (100% travaux)

Projet : 119 logements dont 45 LLS

Un exemple concret d'intervention habitat dans le Finistère : 3 opérations sur Plouarzel

Bourg



Durée : 2011-2017 / **Surface** : 1955 m²
Prix de revient total : 225 000 € (pas de travaux)
Prix au m² : 130 €/m²
Réalisation : 13 LLS + local d'activité (office notarial)



Durée : 2013-2017 / **Surface** : 10 027 m²

Prix de revient total : 240 000 € (pas de travaux)

Prix au m² : 24 €/m²

Réalisation : 6 lgts accession sociale et 10 LLS réalisés, 9 lgts libres en cours de construction, future réhabilitation de l'école en équipements pour 6,5 équivalents logements

Anciennes écoles



Route de Trézien

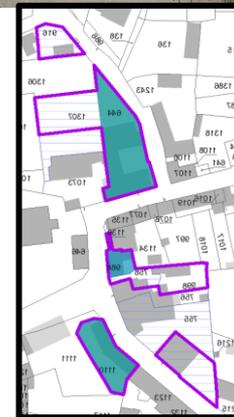


Durée : 2022-2029 / **Surface** : 2779 m²

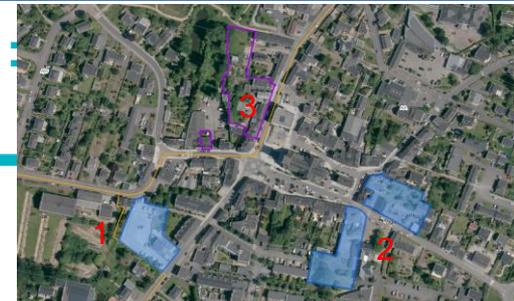
Montant d'actions foncière : 1 M€

Acquisitions réalisées : 

Engagements convention : 30 lgts/ha et 30 % de LLS



Un exemple concret d'intervention habitat en Ile-et-Vilaine : 3 opérations sur Servon-sur-Vilaine



Ancien transporteur



Durée : 2010-2020 / **Surface** : 1814 m²

Prix de revient total : 330 358 € dont 1/3 achat et 2/3 travaux

Prix au m² après minoration foncière : 138 €/m²

Réalisation : 9 LLS et un pôle médical

Durée : 2012-2019 / **Surface** : 3912 m²

Prix de revient total : 997 550 € dont 1/2 achat et 1/2 travaux

Prix au m² après minoration foncière : 209 (Nord) à 255 (Sud)

Réalisation : 14 LLS, 6 lgts libres et une médiathèque

Ancienne école



Anciens hangars

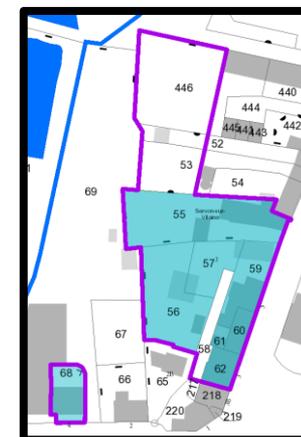


Durée : 2019-en cours / **Surface** : 3681 m²

Montant d'actions foncière : 1 150 K€

Acquisitions réalisées : 

1^{ère} phase sur 1814 m²: 12 lgts libres et 500 m² commerces



Un exemple concret d'intervention habitat et risques dans le Morbihan : 3 opérations sur Lorient



PPRT

Durée : 2019-2026 / **Surface** : 27 792 m²

Montant d'action foncière : 1,1 M€

Acquisitions réalisées : 0,3M€

Projet : démolition



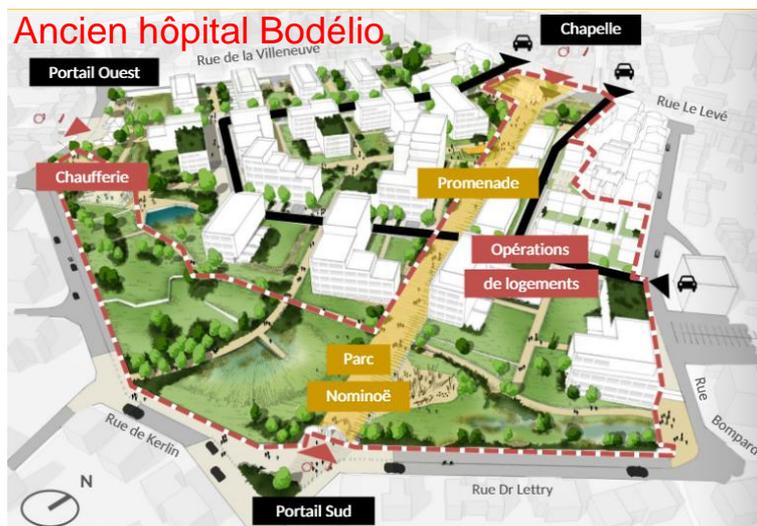
Durée : 2016-2023 / **Surface** : 52 000 m²

Prix de revient total : 8,4 M€ dont 68% achat et 32% travaux

Prix au m² : 161 €/m²

Projet : 520 logements dont 130 LLS

ZAC gare



Durée : 2013-2028 / **Surface** : 74 764 m²

Prix de revient total : 8,9 M€ dont 36% achat et 64% travaux

Prix au m² : 117 €/m²

Projet : + de 700 logements **1^{ère} phase** : 50 LLS et 110 lgts en accession + commerces et services en rez-de-chaussée.



► Synthèse du PPI 2021-2025 – Thématique développement économique

Optimisation foncière des ZA



Centralités et activités économiques



Friches



Un exemple d'intervention en développement économique : la résorption de friches



Chateaubourg (35)

Durée : 2011-2020

Surface : 4,12 ha (bâti : 8560 → 5110 m²)

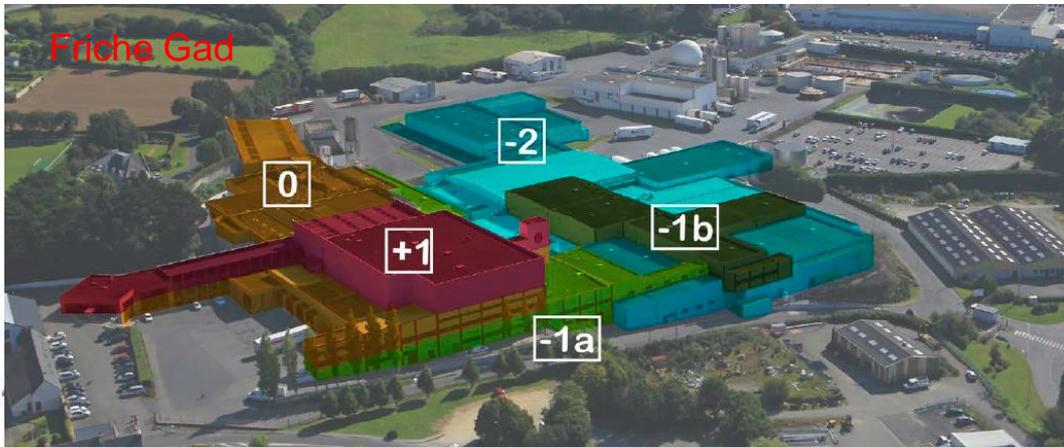
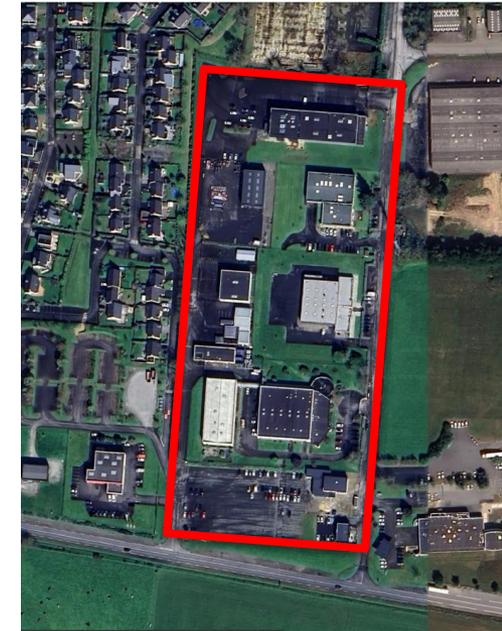
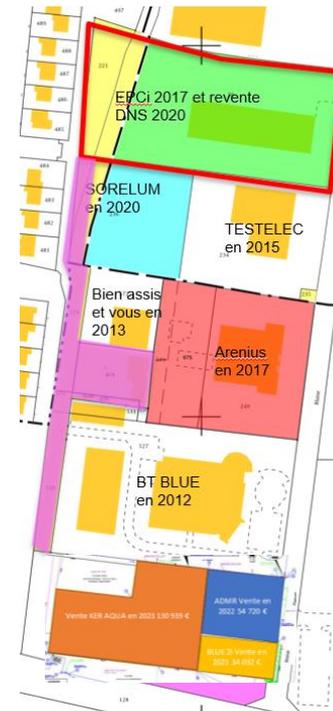
Dépenses : 2,6 M€ (dont 60% achat et 40%
Travaux-gestion)

Déficit foncier commune : 0,54 M€
(soit 13 €/m² foncier, 105 €/m² bâti)

Réintroduction de 200 à 250 emplois



Friche Thalès



Lampaul-Guimiliau (29)

Durée : 2017-2025

Surface : 6,6 ha

Dépenses : 2,5 M€ (dont 10% achat)

Déficit foncier EPCI : 0,54 M€

Réintroduction d'une quarantaine d'emplois

Un exemple d'intervention en développement économique : la restructuration de ZAE



La Mézière (35)

Durée : 2011-2023

Surface : 9223 m²

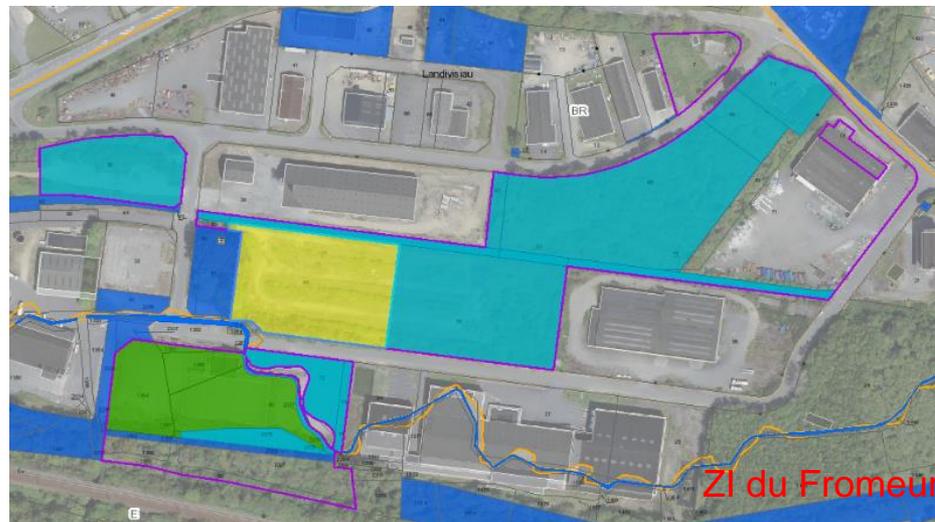
Dépenses EPF : 1 M€

Déficit foncier pour EPCI :

42 146,18 € soit 4,57 €/m²

NB : dépenses aménagement

EPCI sur la zone : 4 M€



Landivisiau (29)

Durée : 2020-2027

Surface : 5,6 ha

MAF : 560 000 €

Légende:

Bleu foncé : commune

Bleu clair : Acquis par EPF

Jaune : en cours d'achat

Vert : revendu par EPF à

entreprise limitrophe à

l'Ouest

Un exemple d'intervention en développement économique : le maintien du commerce en centralité



Séglieu (56)

Durée : 2016-2023 / Surface : 207 m² (bâti : 186 m² commerce, 94 m² lgt)

Dépenses EPF : 46 600 € (dont 55 000 achat) / Dépenses commune : 433 809 (réhab : 1381 €/m²)

Portage en démembrement de propriété : acquisition de l'usufruit par la commune pour 1 €

Rachat commune : 18 632 € TTC (minoration réhabilitation appliqué de 27 949 €)



Critères d'intervention et Modèle économique



Projets 100 % habitat ou mixtes

- ✓ 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 :

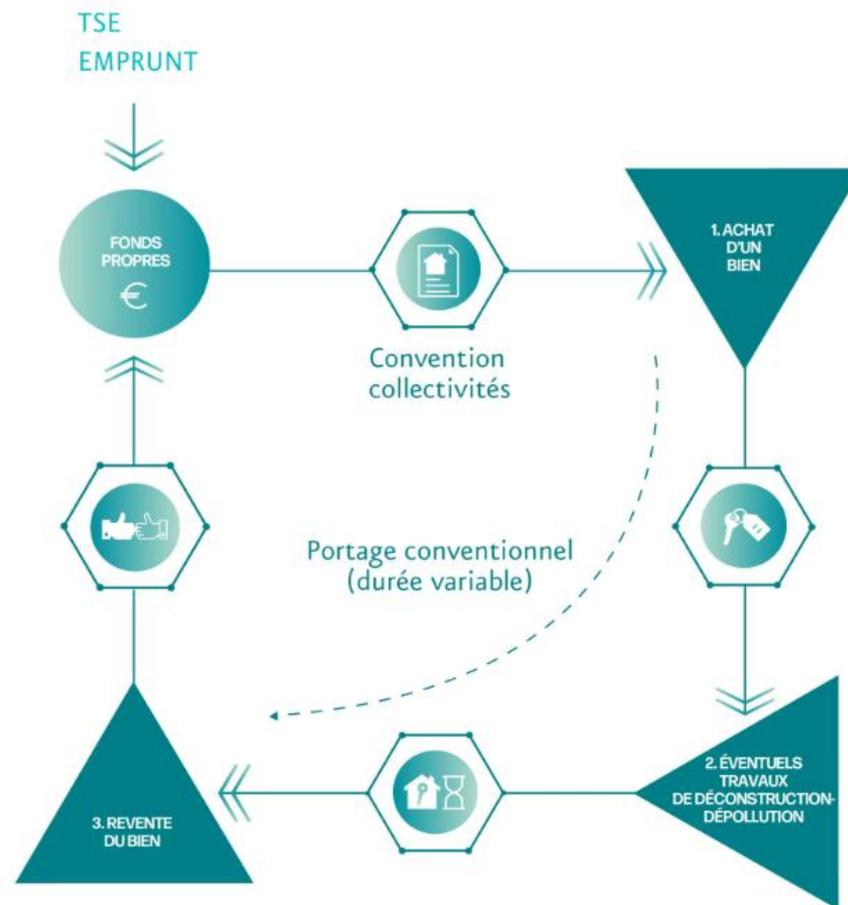
- ✓ 30 à 40 % minimum de logements abordables à la place des 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;
- ✓ pas d'obligation de mixité sociale pour les opérations de cinq logements ou moins dans les territoires où les bailleurs sociaux ont des difficultés à intervenir.

A RETENIR : le principe du 20 -20

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.

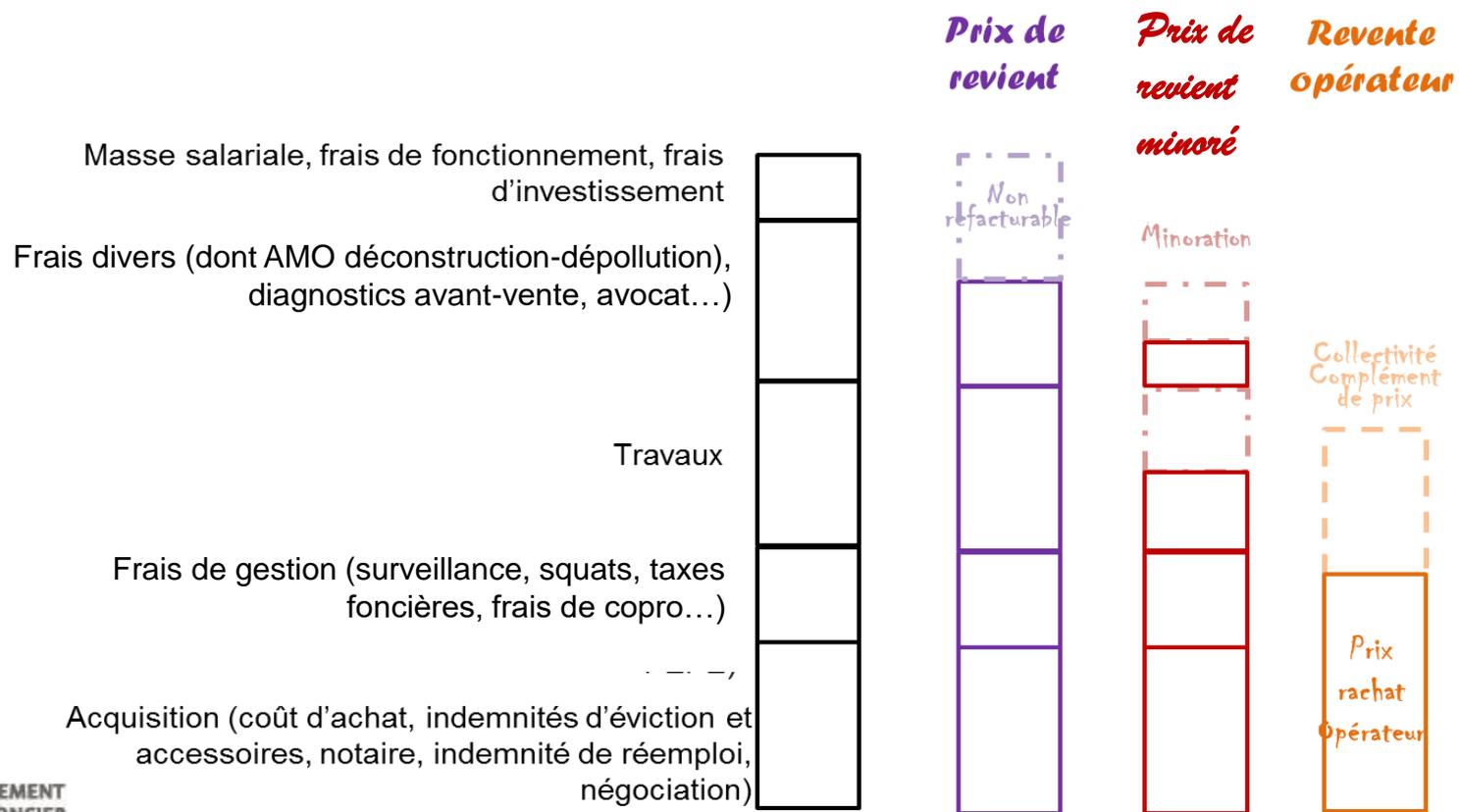
Les critères d'intervention de l'EPF Bretagne sont détaillés dans le PPI 2021-2025 consultable en ligne.



Dépenses 2023 : 39,42 M€ dont :
Personnel ; 2,9 M€
Acquisition /travaux : 35,9 M€
Fonctionnement : 0,5 M€
Achat Matériel : 0,14 M€
Prévisions 2024 : 41,8 M€

Recettes 2023 : 27,4 M€ dont :
TSE : 7,2 M€
Financement Etat : 5,9 M€
Cessions : 12,5 M€
Subventions (dont fonds verts, dpts, EPCI, ADEME...)
+ pénalités SRU : 1,8 M€ (année un peu exceptionnelle)
Prévisions 2024 : 42,3 M€

Modalités d'intervention et prix de revient





En fin de portage, l'EPF revend les biens à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, au « **prix de revient** »

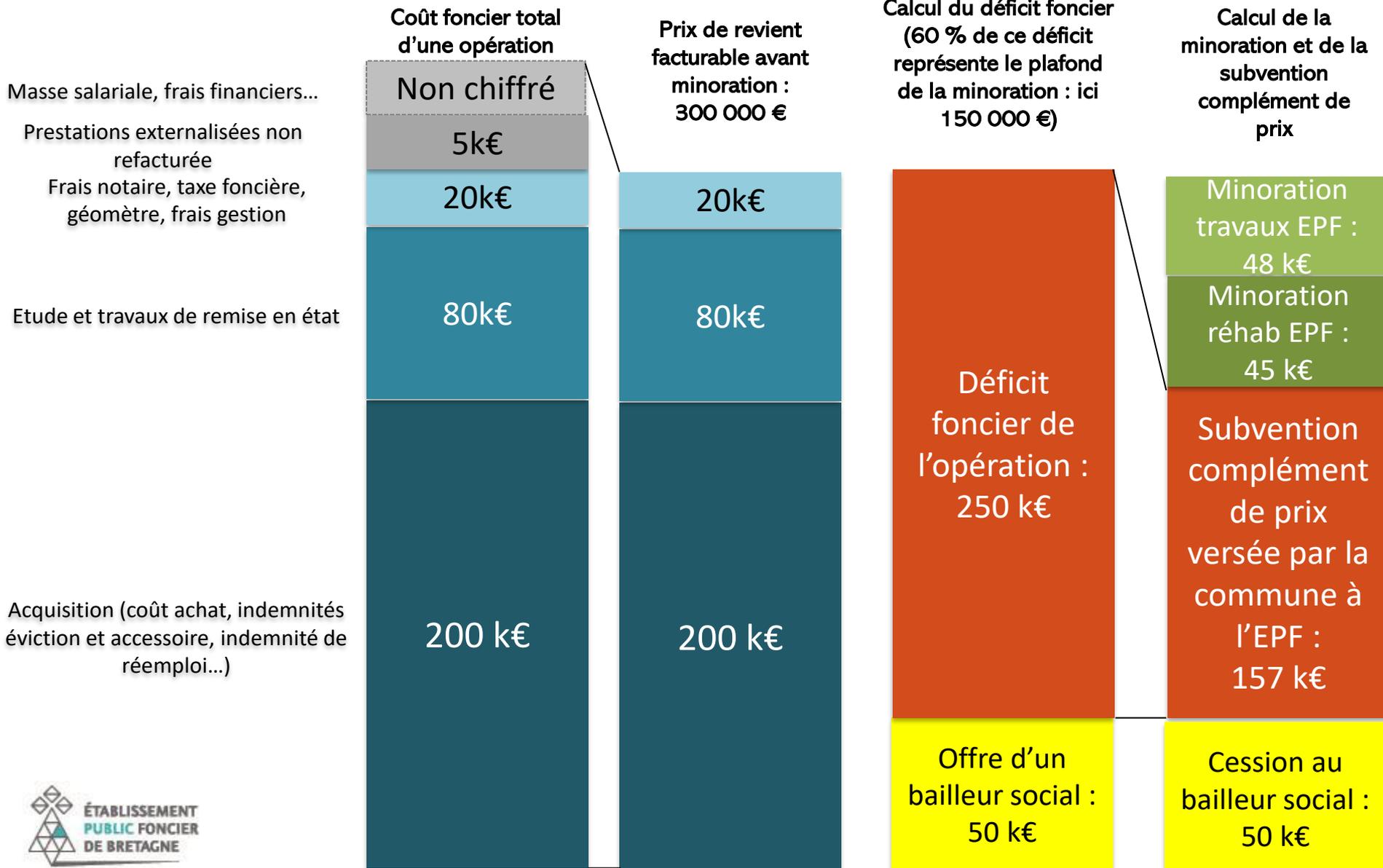
Comprend l'ensemble des dépenses foncières réalisées pour le compte de la collectivité
NB : l'EPF ne refacture pas de frais de portage (frais financiers, masse salariale...) et certaines prestations externalisées (ex : AMO pollution)

Si l'opération présente un déficit foncier, l'EPF peut minorer son prix de revient :

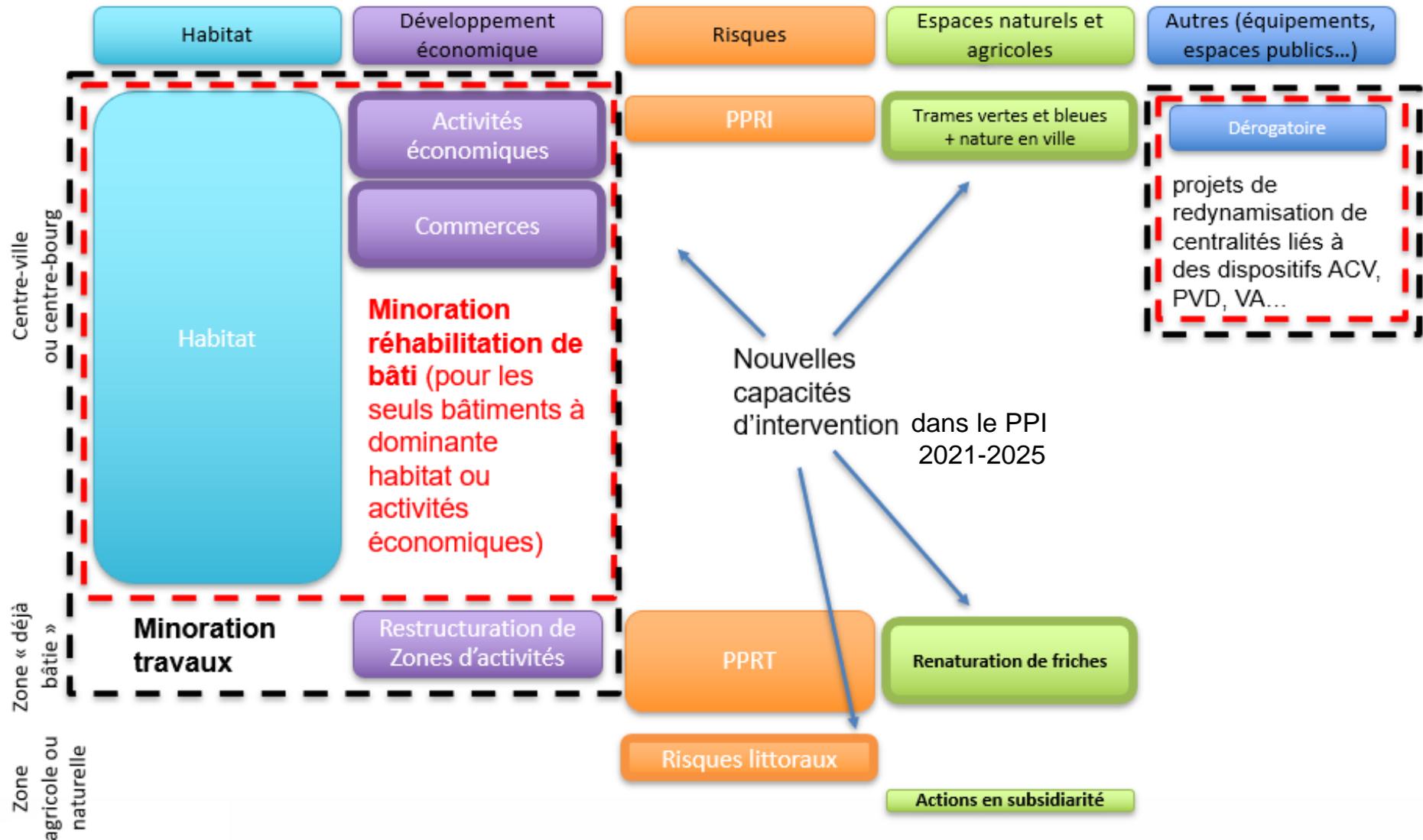
- ▶ Il s'agit d'une **minoration des dépenses foncières** au bénéfice exclusif de la collectivité, pas d'une subvention au bilan d'opération pour les opérateurs.
- ▶ **Minoration travaux** (pour les opérations habitat, dév. éco, redynamisation des centralités) : l'EPF garde à sa charge jusqu'à 60% du coût des travaux de curage, démolition, gestion des terres polluées.
- ▶ **Minoration réhabilitation** (pour des opérations habitat ou dév. Éco en redynamisation des centralités, hors restructuration ZAE) : diminution du prix de revient de 150€ HT/m² de surface de plancher réhabilitée par un maître d'ouvrage public ou para-public, pour les bâtiments à dominante habitat ou développement.
- ▶ Dispositifs cumulables, dans la limite de **60% du déficit foncier et de 500 000 €**

Si l'offre de l'opérateur est inférieure à ce prix, la collectivité paye le « **complément de prix** ».

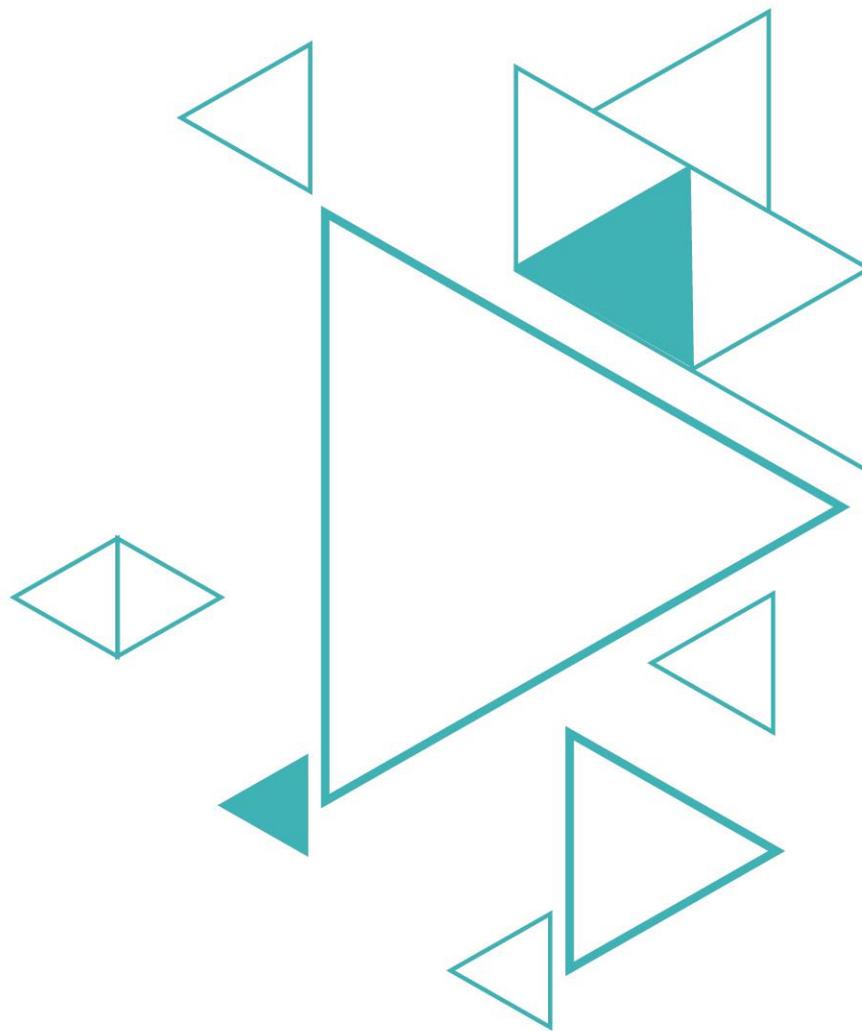
Modalités d'intervention : la minoration - exemple



Synthèse PPI 2021-2025



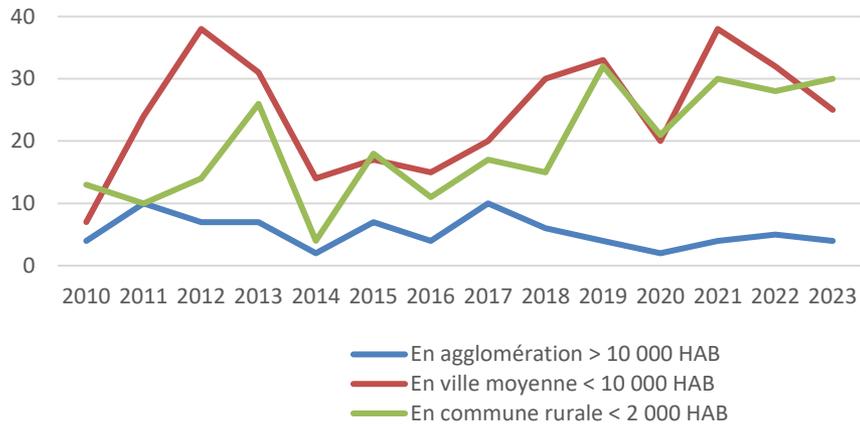
Bilan de l'intervention de l'EPF en faveur du logement depuis sa création



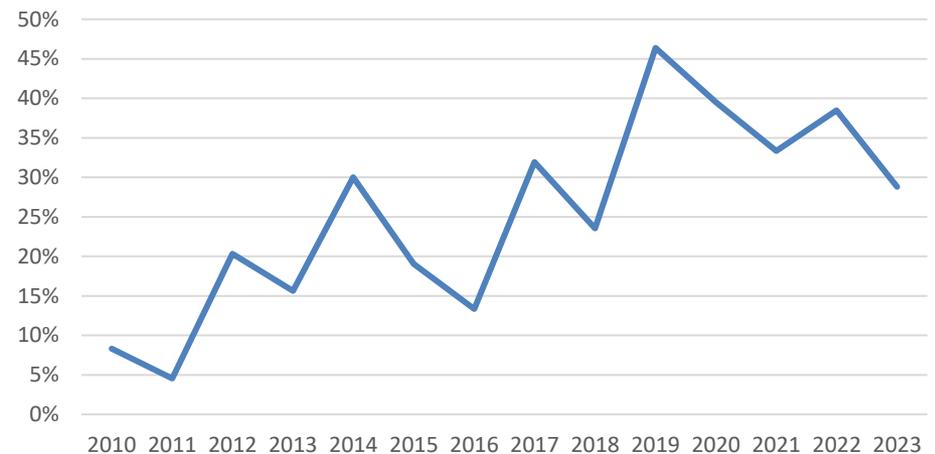


- Des interventions proportionnellement plus nombreuses dans les villes moyennes et les communes rurales (notamment sur la dernière période).
- Ce qui se traduit par une hausse des « petites opérations »

Conventions signées à vocation logement



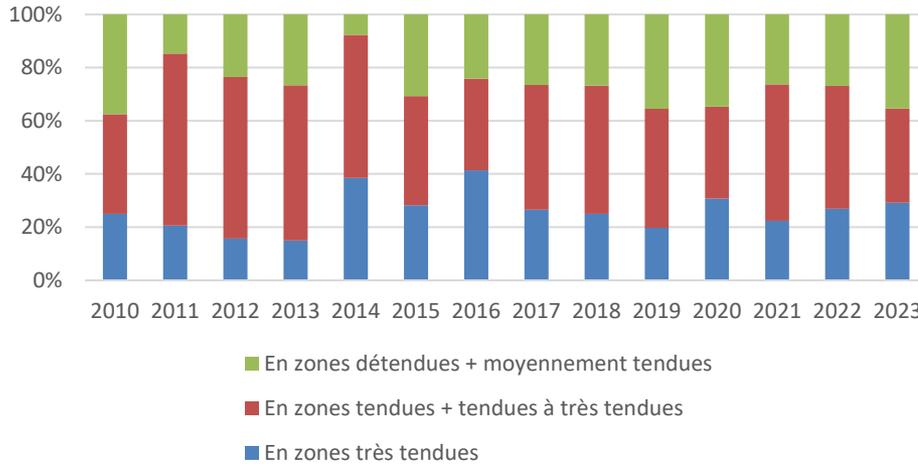
Part des conventions logement ou mixte avec 5 logements ou moins



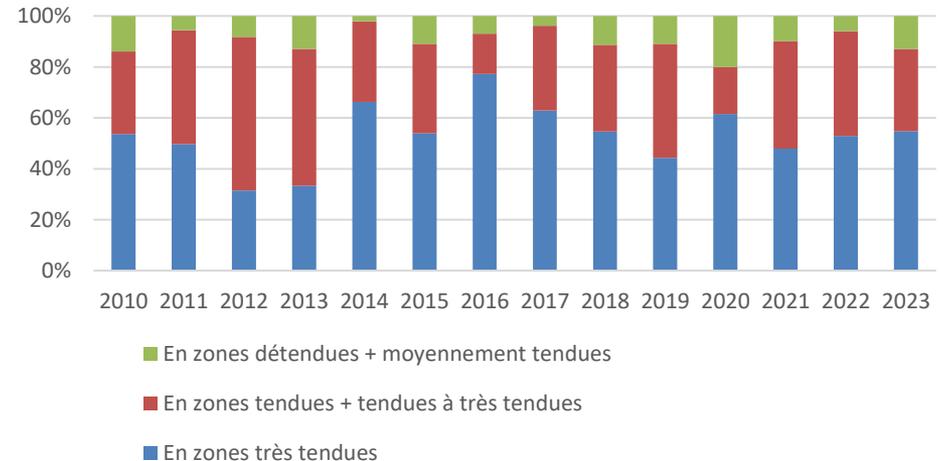


- Pour autant, le soutien à la production de logements concerne principalement les zones dites « très tendues »

Nombre de conventions actées



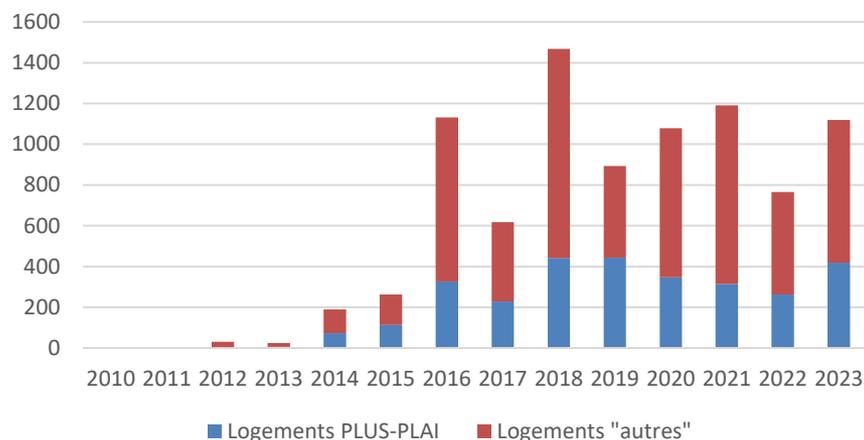
Nombre de logements prévisionnels dans les conventions opérationnelles actées





- Depuis sa création (2010-2023), les cessions réalisées par l'EPF ont représenté 8 771 logements, dont **2 973 PLUS-PLAI**
- Une moyenne de 20 logements par cession, et de 34% de PLUS-PLAI

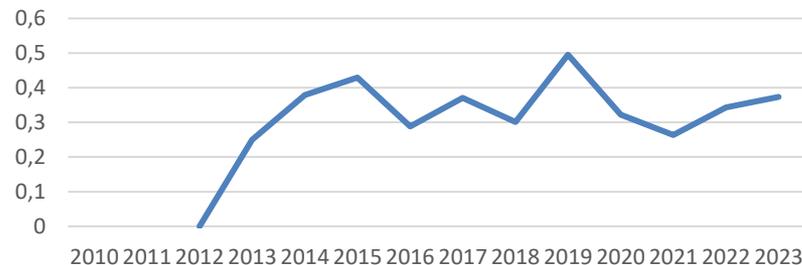
Potentiel de logements en phase cession



Nombre moyen de logements par cession à finalité logement



Part moyenne de PLUS-PLAI en phase cession

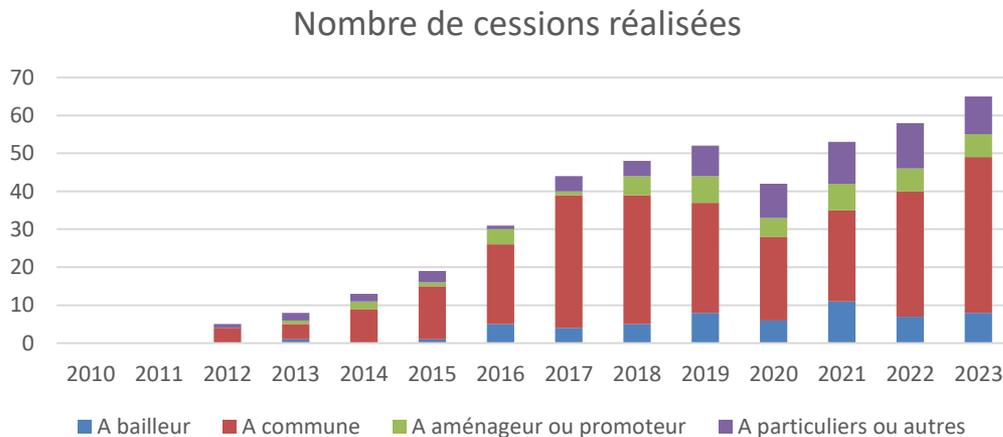


Depuis 2018, les cessions EPF fournissent le foncier pour environ 1000 lgts/an :

2018	1468
2019	893
2020	1078
2021	1190
2022	765
2023	1119
Moy	1085,5

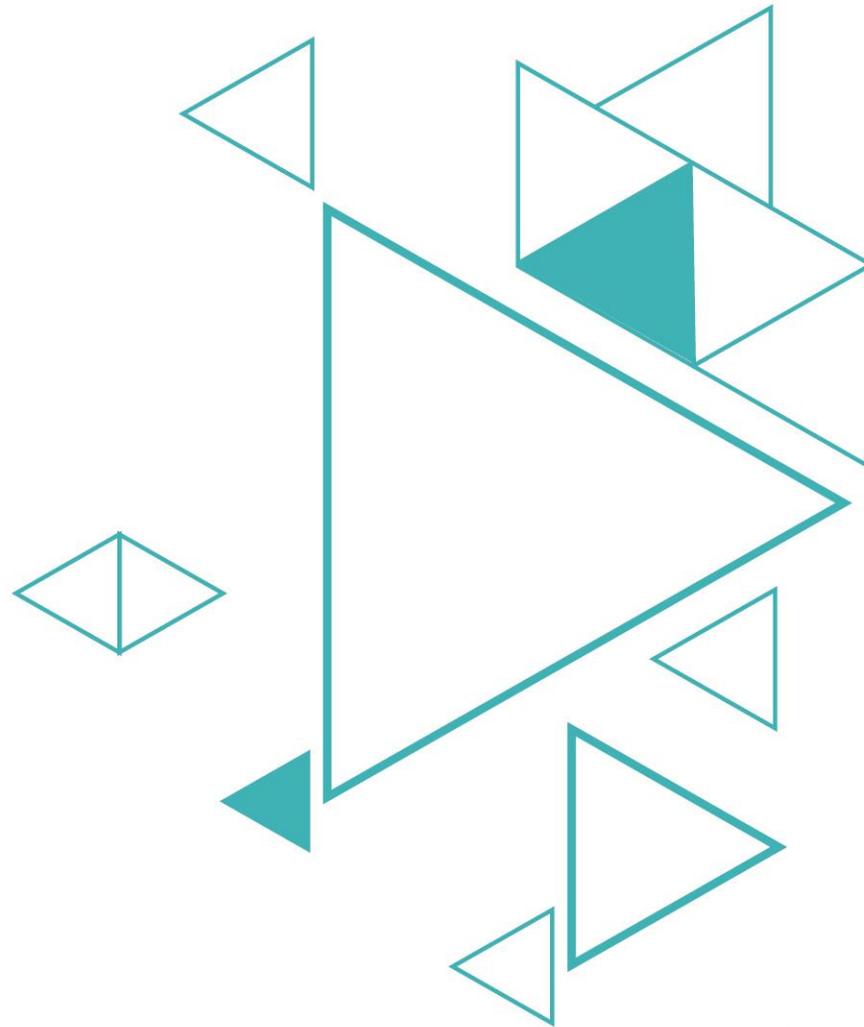


- Une majorité de cessions directes aux communes, malgré une hausse des cessions directes à bailleurs (env. 12%) ou aménageurs et opérateurs (env. 10%) depuis 5 ans.



- Les cessions directes aux bailleurs ont représenté près de 1000 logements dont 625 PLUS-PLAI.
 - Des opérations de taille « moyenne » - 17 logements en moyenne, même si près de la moitié des cessions portent sur des opérations de 10 logements ou moins
 - 50% d'opérations 100% PLUS-PLAI
 - Une densité moyenne de 70 logements / ha

Focus : réflexions en cours





Constats :

- Inflation des prix du foncier, accéléré par la trajectoire ZAN.
- Limites des outils réglementaires ou fiscaux
- Nécessité d'anticiper, notamment par du portage à long terme
- Volonté de lutter contre la spéculation foncière et maîtriser la destination de manière pérenne

Consensus sur les grands objectifs du portage long terme:

- Des destination finales Habitat - Dvpt éco (exceptionnellement renaturation)
- Préserver l'avenir : aménagement vertueux et pour tous / projets à LT / solvabilisation opé complexes
- Capturer une partie de la rente foncière et lutter contre la spéculation
- Péréquation régionale (pas de filialisation au projet)

Pas de territoires d'interventions prioritaires mais :

- Détermination de foncier "cibles" stratégiques et à la valeur locative éprouvée
- Mise à l'écart de certains fonciers ne rentrant pas dans la cible
- Croisement de la territorialisation avec les fonciers cibles

1ères orientations :

- un modèle qui peut fonctionner sans apports publics supplémentaires mais qui ne pourra pas tout faire : nécessité d'opérations « rentables » au début afin de financer du « moins rentable »
- Une grille de notation des actifs en cours d'élaboration et à 4 dimensions : pérennité économique, intérêt général, agilité et légèreté, gestion des risques.
- Définition du véhicule juridique ad-hoc, modalités de gouvernance et de partenariat à définir

Focus : la démarche expérimentale avec 4 territoires pilotes pour la restructuration des ZAE : le cadre



01/2024

2 ans



12/2025

Impulser et capitaliser à l'échelle régionale

Mettre en réseau les territoires et acteurs

Capitaliser - Outiller

Temps d'échange + regards croisés

Veille - RETEX

4 territoires pour Expérimenter

Accompagner les 4 intercommunalités test dans la **traduction de ces potentiels d'optimisation foncière en démarches d'intervention effective.**

Essaimer

Accompagner les collectivités volontaires dans la **mise en œuvre de leur plan d'action**

Diffuser les enseignements de l'expérimentation

DINAN
AGGLOMÉRATION

RENNES
MÉTROPOLE

Pays de
Landivisiau
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES



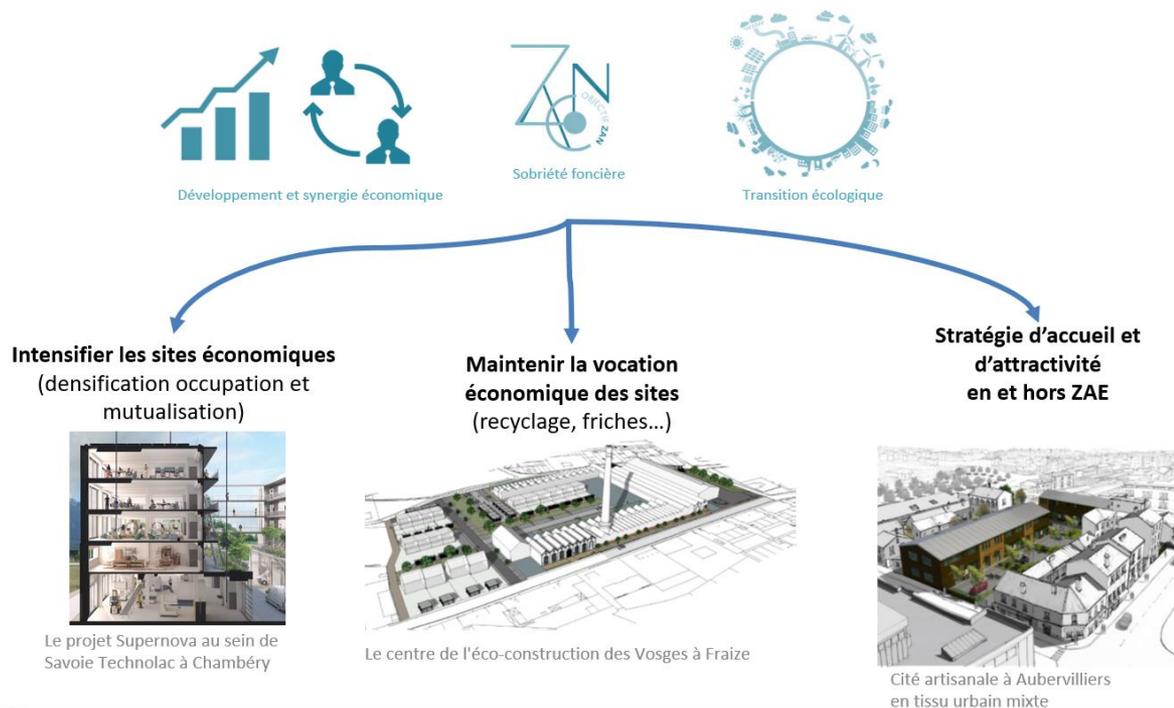
- ✓ Échanger et partager un retour d'expérience sur la **méthode d'analyse des gisements d'optimisation foncière** au sein des ZA existantes.
- ✓ Déterminer **les leviers, moyens, outils à mobiliser pour passer à l'action**

Focus : la démarche expérimentale avec 4 territoires pilotes pour la restructuration des ZAE : la feuille de route



4 grandes thématiques :

- Connaitre et rapprocher l'offre et le besoin
- Mise en œuvre opérationnelle : la chaîne de mobilisation
- Les entreprises parties prenantes de l'optimisation des ZAE
- Parcours résidentiel des entreprises, régulation des prix





Rencontres de personnalités qualifiées

oct - déc 2024

Webinaire AMF

19 décembre 2024

Questionnaire envoyé aux collectivités locales et partenaires

déc 2024 - janv 2025

Groupes de travail thématiques

habitat

21/01 et 25/03

développement économique

24/01 et 01/04

ZAN – anticipation du changement climatique

23/01 et 27/03

Adoption grands domaines / critères / modalités d'intervention

CA de juillet 2025

Première version écrite du PPI

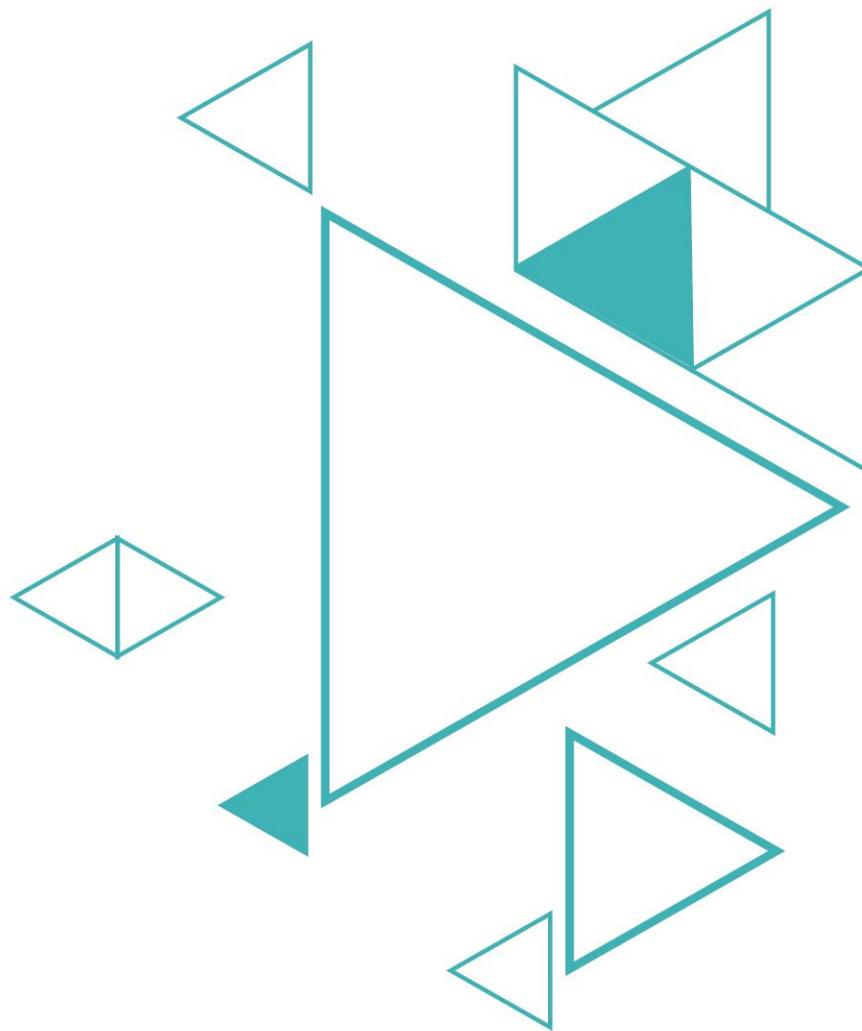
CA de septembre 2025

Approbation du PPI

CA de novembre 2025

Echanges - axes et leviers d'amélioration

- Les grands enjeux
- Ce qui fonctionne bien
- Ce qu'il faut améliorer
- Les nouvelles pistes à explorer





Confortement du positionnement de l'EPF sur la production de foncier pour les enjeux primordiaux de :

- **création de logements à prix abordables**
- **confortement / développement des activités économique**

en renouvellement urbain.

Nécessaire accompagnement par l'EPF vers des territoires plus résilients :

Élargissement ces dernières années des domaines d'intervention de l'EPF : nature en ville, risques, recul du trait de côte...

En articulation avec la réglementation ZAN, question de la pertinence d'un positionnement futur de l'EPF dans le **portage de fonciers d'extension stratégiques ?**



Des questions sur les objectifs poursuivis:

En logement : pérennité des logements ? en résidence principale ? Habitat léger ? Logements saisonniers ? Logements d'urgence ? exigences en matière de mixité sociale ?...

En développement économique : exigences quantifiées ? Statut ESS dans le dév éco ? Maisons médicales ?...

...**pour redéfinir domaines et critères d'intervention**

Nécessité de hiérarchiser au regard des moyens humains et financiers à déployer pour chacun, minoration foncière dans quel cas ? ...

Action à articuler avec de nouveaux moyens d'intervention, en particulier si décision de création d'une structure de portage de foncier de long terme



Nécessité d'énoncer, au regard des moyens finis d'intervention et des besoins potentiels des territoires :

- Des **limites de prestation claires** pour les différentes **modalités d'intervention** de l'EPF :
 - Cœur de métier de portage foncier, mais aussi :
 - en travaux de proto-aménagement (déconstruction ; dépollution ; curage/désamiantage préalable à réhabilitation)
 - Ingénierie amont et aval du portage
 - Minoration foncière

Ainsi qu'en tant qu'acteur régional de capitalisation, partage de retours d'expériences, promoteur d'outils et de méthodologie ...

- **une façon d'approcher l'effet levier et la valeur ajoutée de l'intervention de l'EPF** sur les territoires pour, le cas échéant, mener des arbitrages dans les accompagnements possibles.
- Dans un **contexte financier encadré** (durée de portage / minoration foncière)

Un site internet pour répondre à vos questions : [Accueil - EPF Bretagne](#)

avec l'accès au PPI actuel : [PPI 2021-2025 - EPF Bretagne](#)
ou à sa synthèse : [EPFB-SynthesePPI-2021-Web.pdf](#)

avec accès à la fiche pour solliciter une intervention de l'EPF :
[Contactez l'EPF Bretagne - EPF Bretagne](#)

un numéro de téléphone : **02 99 86 79 90**

un mail contact : contact@epfbretagne.fr

pour toutes contribution complémentaire à la révision vous pouvez
envoyer un mail à : revisionPPI@epfbretagne.fr

N'hésitez pas à remplir le questionnaire en ligne (15 mn):
[Questionnaire PPI 2026-2030 – EPF Bretagne](#)

➤ **MERCI DE VOTRE ATTENTION**

