

REGION BRETAGNE

n° 19_DIRAM_04

CONSEIL REGIONAL
19 et 20 décembre 2019
DELIBERATION

**Contribution de la Région Bretagne à l'élaboration du troisième programme pluriannuel
d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne - 2021-2025**

Le Conseil régional convoqué par son Président le 26 novembre 2019, s'est réuni le vendredi 20 décembre 2019 au siège de la Région Bretagne, sous la présidence de Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, Président du Conseil régional.

Etaient présents : Monsieur Olivier ALLAIN, Madame Sylvie ARGAT-BOURIOT, Monsieur Eric BERROCHE, Madame Mona BRAS, Madame Georgette BREARD, Monsieur Pierre BRETEAU, Monsieur Gwenegan BUI, Monsieur Thierry BURLLOT, Madame Gaby CADIOU, Madame Fanny CHAPPE, Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, Monsieur André CROCQ, Madame Delphine DAVID, Monsieur Gérard DE MELLON, Monsieur Stéphane DE SALLIER DUPIN, Madame Virginie D'ORSANNE, Madame Laurence DUFFAUD, Madame Laurence FORTIN, Madame Anne GALLO, Madame Evelyne GAUTIER-LE BAIL, Monsieur Karim GHACHEM, Madame Anne-Maud GOUJON, Madame Sylvie GUIGNARD (jusqu'à 11h25), Madame Claire GUINEMER, Madame Kaourintine HULAUD, Monsieur Bertrand IRAGNE, Madame Elisabeth JOUNEAUX-PEDRONO, Monsieur Roland JOURDAIN, Monsieur Pierre KARLESKIND, Monsieur Gérard LAHELLEC, Madame Isabelle LE BAL (jusqu'à 11h05), Monsieur Jean-Michel LE BOULANGER, Monsieur Olivier LE BRAS, Monsieur Raymond LE BRAZIDEC, Madame Agnès LE BRUN, Monsieur Patrick LE DIFFON, Monsieur Marc LE FUR, Monsieur Patrick LE FUR, Madame Gaël LE MEUR, Monsieur Alain LE QUELLEC (jusqu'à 11h10), Madame Gaël LE SAOUT, Madame Christine LE STRAT, Monsieur Christian LECHEVALIER, Madame Lena LOUARN, Monsieur Bernard MARBOEUF, Monsieur Martin MEYRIER, Monsieur Philippe MIAILHES, Monsieur Paul MOLAC (jusqu'à 9h15), Madame Gaëlle NIQUE, Madame Anne PATAULT, Madame Isabelle PELLERIN, Monsieur Gilles PENNELLE, Monsieur Stéphane PERRIN, Monsieur Bernard POULIQUEN, Monsieur Pierre POULIQUEN, Monsieur Bruno QUILLIVIC, Monsieur Dominique RAMARD, Madame Agnès RICHARD, Monsieur David ROBO, Madame Claudia ROUAUX, Monsieur Stéphane ROUDAUT, Madame Catherine SAINT-JAMES, Madame Forough SALAMI-DADKHAH, Monsieur Emeric SALMON, Madame Hind SAOUD, Monsieur Sébastien SEMERIL, Madame Renée THOMAÏDIS, Madame Martine TISON, Madame Anne TROALEN, Monsieur Hervé UTARD, Madame Anne VANEECLOO, Madame Gaëlle VIGOUROUX, Madame Sylvaine VULPIANI.

Avaient donné pouvoir : Monsieur Marc COATANÉA (pouvoir donné à Madame Hind SAOUD), Monsieur Richard FERRAND (pouvoir donné à Monsieur Karim GHACHEM), Madame Sylvie GUIGNARD (pouvoir donné à Madame Agnès LE BRUN à partir de 11h25), Monsieur Philippe HERCOUËT (pouvoir donné à Monsieur Dominique RAMARD), Madame Isabelle LE BAL (pouvoir donné à Monsieur Bernard MARBOEUF à partir de 11h05), Monsieur Jean-Yves LE DRIAN (pouvoir donné à Monsieur Roland JOURDAIN), Madame Nicole LE PEIH (pouvoir donné à Madame Gaël LE SAOUT), Monsieur Alain LE QUELLEC (pouvoir donné à Madame Sylvie ARGAT-BOURIOT à partir de 11h10), Monsieur Paul MOLAC (pouvoir donné à Madame Mona BRAS à partir de 9h15), Madame Gaëlle NICOLAS (pouvoir donné à Madame Delphine DAVID), Monsieur Maxime PICARD (pouvoir donné à Monsieur Hervé UTARD), Monsieur Bertrand PLOUVIER (pouvoir donné à Monsieur Marc LE FUR), Madame Emmanuelle RASSENEUR (pouvoir donné à Madame Sylvaine VULPIANI).

Vu le Code général des Collectivités Territoriales, et notamment les articles L

Après avoir pris connaissance de l'avis formulé par le Conseil Economique Social et Environnemental lors de sa réunion du 9 décembre 2019 ;

Vu l'avis des commissions Aménagement du territoire et Développement durable en date du 12 décembre 2019, et de la commission Economie, agriculture et mer, Europe en date du 13 décembre 2019 ;

Au vu du rapport présenté par Monsieur le Président du Conseil régional ;

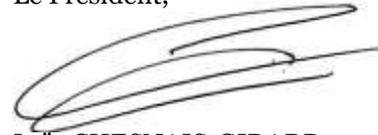
Et après avoir délibéré ;

DECIDE

**(Le groupe Droite, Centre et Régionalistes s'abstient ;
le groupe Rassemblement National et Monsieur Iragne votent contre)**

- d'**APPROUVER** la contribution au PPI 2021-2025 de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de Bretagne.

Le Président,



Loïc CHESNAIS-GIRARD

Contribution de la Région Bretagne à l'élaboration du troisième programme pluriannuel d'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne - 2021-2025

C'est dans la perspective d'une mobilisation forte pour le développement équilibré et maîtrisé de la Bretagne, à laquelle le Conseil régional a pris une large part, qu'a été créé, en 2009, l'outil stratégique majeur qu'est l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

Membre du conseil d'administration de l'établissement et l'un-e de ses élu-e-s en assurant la présidence, la Région est l'un des partenaires associés aux réflexions préliminaires conduites par l'établissement en vue de l'élaboration de sa stratégie d'intervention. Elle participe également aux groupes de travail chargés de préparer les travaux du bureau de l'établissement et contribue à l'élaboration du programme pluriannuel d'interventions (PPI), document cadre ayant vocation à définir les conditions et critères d'intervention de l'établissement pour 5 ans. Lors de l'élaboration de son programme pluriannuel d'interventions 2016-2020, la Région avait apporté une contribution écrite aux réflexions collectives conduites par l'EPF.

Elle renouvelle aujourd'hui cet exercice, en identifiant, à partir des objectifs prioritaires de la démarche Breizh Cop et du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) qui en est issu, un certain nombre d'enjeux fonciers à l'échelle régionale. Elle exprime ainsi sa vision du rôle et du positionnement de l'EPF parmi les acteurs existants, dans une logique de complémentarité et de partenariat.

La Région soutient la vocation première de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne, à l'origine de sa création : être l'outil majeur d'un développement territorial équilibré et durable, mis à la disposition de l'ensemble des collectivités de Bretagne, en tout point de son territoire. Cette vocation fondamentale repose sur trois principes.

Le premier est la garantie d'un accès à l'action de l'établissement public pour chacune des collectivités de Bretagne qui souhaite s'en saisir. Cette garantie repose sur la définition de critères précis et objectifs, transposables à l'ensemble du territoire régional, qui président à la sélection des projets appelant une intervention de l'établissement.

Le deuxième principe est la prise en compte de la diversité et de la spécificité des territoires de Bretagne et de leurs projets. Le cadre général d'intervention implique ainsi une territorialisation de l'action de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. Si la maîtrise foncière permise par la sollicitation de l'établissement public est ouverte à l'ensemble des collectivités, elle ne saurait se mettre en œuvre de la même manière sur les territoires urbains, ruraux, littoraux, périurbains... La territorialisation de son action implique donc des dispositifs bénéficiant d'une certaine souplesse, permettant de prendre en compte les enjeux, les contraintes et les priorités spécifiques de chacune des collectivités, sans remettre en cause le cadre régional d'intervention.

Le troisième principe découlant de la vocation régionale de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne concerne l'objectif prioritaire de son action : la densification et la lutte contre l'étalement urbain, la maîtrise des prix du foncier et la production de logements. L'axe majeur d'intervention de l'EPF a toujours été l'habitat, dès sa création. La Région a toujours souligné son attachement aux deux conditions majeures d'intervention de l'EPF : la production minimale de logements sociaux ou abordables et la densité minimale de logements à l'hectare prévues dans chacun des projets soutenus par l'établissement public.

L'équilibre des territoires et l'égalité des chances, la différenciation, la production de logements, la gestion économe des ressources, sont autant de principes fondamentaux confirmés par la Breizh Cop et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement durable et d'Egalité des Territoires.

Cette contribution de la Région sur le nouveau PPI de l'EPF présente un intérêt particulier au regard de l'importance de l'enjeu relatif au foncier dans la Breizh Cop. En effet, l'objectif 31, visant à mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels est certainement, parmi les 38 objectifs de la Breizh Cop, l'un des plus centraux et transversaux. En effet, le foncier est le socle de toutes les activités humaines, mais il est également à la croisée de tous

les enjeux environnementaux, et plus généralement de développement durable (b
accessibilité, équilibres territoriaux, économie...).

Parmi les leviers d'actions à mobiliser pour atteindre cet objectif central de la Breizh Cop, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est cité comme un acteur majeur des actions déjà menées, en cours, à généraliser, à venir, mais également des outils à inventer... La présente contribution appelle, à ce titre, l'EPF à investiguer, fort de son expertise, de nouvelles problématiques même si elles ne sont pas au cœur de son activité historique et statutaire. Il en est ainsi d'expérimentations qui pourraient être initiées en matière de reconquête des milieux naturels, de renaturation et de construction d'outils de compensation foncière entre territoires.

Depuis le lancement de la Breizh Cop, l'EPF s'est fortement mobilisé. Dans ce cadre, comme d'autres acteurs, il s'est engagé à contribuer à la démarche.

La présente contribution de la Région au nouveau PPI de l'EPF Bretagne entend donc, à partir des objectifs de la Breizh Cop, et au regard des engagements déjà pris par l'EPF à identifier les sujets sur lesquels il est particulièrement attendu dans les prochaines années et en complémentarité avec d'autres acteurs, au premier rang desquels la SAFER, qui révisera également son programme pluriannuel d'activités dans les deux prochaines années.

Je vous demande de bien vouloir approuver la présente contribution au PPI 2021-2025 de l'EPF Bretagne.

Le Président,



Loïc CHESNAIS-GIRARD

Contribution de la Région Bretagne

Programme pluriannuel d'intervention 2021-2025

Etablissement Public Foncier de Bretagne

Introduction

La Loi NOTRe a confié la responsabilité aux Régions d'élaborer et de mettre en œuvre un Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Ce schéma entend simplifier et renforcer la cohérence entre des documents de planification régionale existants, et les inscrire dans une vision plus transversale. En effet, le SRADDET intègre de nombreux schémas régionaux, qu'ils portent sur la mobilité et les transports, l'air – climat – énergie, les déchets, ou encore la biodiversité. Plus encore, ce schéma sera prescriptif, c'est-à-dire que certains documents locaux d'urbanisme et d'aménagement, comme les plans climat, les SCoT, ou encore les PLU et PLUi, devront respecter ses règles.

Pour construire le SRADDET, la Région Bretagne s'est inscrite dans une démarche singulière, celle d'élaborer un grand projet régional pour 2040 en s'inspirant de la méthode retenue pour la Cop 21 (« Conférence des parties » en anglais), qui a abouti à l'accord de Paris sur le climat en 2015, c'est-à-dire en y associant toutes les parties prenantes autour d'un projet de développement durable et en sollicitant une large participation citoyenne.

Par ce projet de Breizh Cop, la Région souhaite porter un projet pour toute la Bretagne et tous les Breton-ne-s.

Tous les partenaires institutionnels, acteurs socio-économiques et citoyen-ne-s ont été invité-e-s à s'y associer avec comme ambition centrale celle de maîtriser et accélérer la mise en œuvre de toutes les transitions en Bretagne : transition écologique, transition climatique, transition économique, transition sociétale mais aussi transition méthodologique en assumant l'objectif d'une « rupture négociée »

La Breizh Cop se développe autour de 38 objectifs et une ambition partagée, avec un principe de responsabilité commune mais différenciée.

Elle s'appuie, pour la mise en œuvre de ces objectifs sur les règles du SRADDET, des politiques et moyens d'accompagnement et surtout l'engagement du plus grand nombre d'acteurs à contribuer, chacun dans ses responsabilités, à construire la Bretagne de demain.

Parmi les 38 objectifs de la Breizh Cop, **l'objectif 31 visant à mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels** est certainement l'objectif parmi les plus centraux et transversaux, parce que le foncier est le socle de toutes les activités humaines, il est également à la croisée de tous les enjeux environnementaux, et plus généralement de développement durable (biodiversité, changement climatique, accessibilité, équilibres territoriaux, économie...). Parmi les leviers d'actions à mobiliser pour atteindre cet objectif central de la Breizh Cop, l'Etablissement Public Foncier de Bretagne est cité comme un acteur majeur des actions déjà menées, en cours, à généraliser, à venir, mais également des outils à inventer...

Depuis le lancement de la Breizh Cop, l'EPF s'est fortement mobilisé. Dans ce cadre, comme d'autres acteurs, il s'est engagé à contribuer à la démarche dans la durée.

La présente contribution de la Région au nouveau PPI de l'EPF Bretagne entend donc, à partir des objectifs de la Breizh Cop, et au regard des engagements déjà pris par l'EPF, identifier les sujets sur lesquels il est particulièrement attendu dans les prochaines années.

Malgré une prise de conscience partagée des enjeux et des impacts de la consommation foncière, concrétisée notamment par la Charte pour une gestion économe du foncier en Bretagne, et une accélération canalisée par la mise en œuvre d'outils opérationnels et de planification auxquels l'EPF Bretagne a très largement contribué depuis sa création, l'étalement urbain se poursuit en Bretagne plus encore qu'ailleurs en France. Il est favorisé par un modèle d'aménagement, lui-même conditionné par un déséquilibre entre les prix du foncier agricole et le coût direct et immédiat du renouvellement urbain, par les mécanismes de concurrence territoriale et la non prise en compte des coûts environnementaux. Ce principe de développement fondé sur la consommation foncière érode notre biodiversité, participe au morcellement et à l'affaiblissement de nos centralités, menace le développement et l'évolution de nos pratiques agricoles : autant de dérives pesant actuellement sur la durabilité de notre modèle d'aménagement. Il n'est pas sans impact sur la cohésion sociale.

La tendance n'est pas soutenable à moyen terme et un changement de paradigme, une rupture sont nécessaires, pour poser le **renouvellement urbain comme la principale ressource foncière et l'extension comme une exception**. Pour sortir du principe de la consommation foncière comme modèle de développement, il convient de considérer que la ressource foncière a une « finitude » et que cette ressource est aujourd'hui tarie en Bretagne. Cela conduit à retenir l'objectif de mettre un terme complet et définitif à ce grignotage du territoire à l'horizon 2040, visé par le projet de territoire breton dans le SRADDET. Cet objectif ne pourra être atteint qu'en faisant du renouvellement urbain la première ressource foncière de Bretagne, pour tous les usages du sol, en encourageant la densification par les habitant-e-s (Bimby) et les acteurs économiques, en renforçant la protection des fonciers « stratégiques » : agricoles, littoraux, continuités écologiques, fonciers soumis au risque de submersions....

L'objectif est donc clairement fixé à l'horizon 2040 : zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles. Son atteinte devra s'inscrire dans le temps et s'approcher d'une trajectoire générale retenant le principe d'une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des dix dernières années, par habitant-e, de 75 % d'ici 2035 et de 100 % à l'horizon 2040. Chaque territoire, par ses

documents d'urbanisme et de planification devra y apporter sa plus forte contribution, pleinement complémentaire de ceux posés pour la préservation de la biodiversité, les surfaces naturelles étant la condition première du coup de frein à donner à l'effondrement de la diversité des espèces.

Cette démarche comprend les zones d'habitat, les zones économiques, commerciales, mais concerne également le bâtiment dédié à l'activité agricole, qui doit privilégier l'utilisation et la requalification du bâti existant à toute nouvelle construction en extension. Ce renouvellement et ce traitement des bâtiments agricoles (élevage, stockage...), du fait des coûts induits plus importants (désamiantage, mise aux normes...), nécessite un modèle économique à construire.

Le SRADDET pose le principe que toutes les nouvelles extensions d'urbanisation déterminées par les schémas de cohérence territoriale (SCOT) seront utilement accompagnées par un effort soutenu en matière de densification de l'existant, de requalification des friches ou de renaturation de fonciers stratégiques en matière de biodiversité et/ou d'agriculture, s'inspirant du principe de la « compensation », notion repensée de manière volontaire et élargie dans le cadre de la Breizh Cop.

Tenant compte de ces enjeux, il est proposé que l'EPF s'engage sur plusieurs chantiers.

1. Le renouvellement urbain et la densification	6
2. La production de logements abordables et durables	8
3. Le développement et le renouvellement des centralités.....	10
4. Le développement et le renouvellement des espaces d'activité économique	11
5. La requalification des friches industrielles et agricoles.....	12
6. La reconquête des milieux naturels et la renaturation	13
7. La construction d'un dispositif régional de soutien foncier aux territoires	14
8. Autres contributions de l'EPF Bretagne aux objectifs de la Breizh Cop.....	15
8.1 Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques (objectif 13)	
8.2 Faire de la mer un levier de développement pour l'économie et l'emploi (objectif 8)	
8.3 Faire de la Bretagne la Région leader de l'agroécologie et du « bien manger » (objectif 11)	
8.4 Transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air (objectif 20)	
8.5 Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique (objectif 22)	
8.6 Accélérer la transition énergétique en Bretagne (objectif 27)	
8.7 Lutter contre la précarité énergétique (objectif 34)	

1. Le renouvellement urbain et la densification

1.1 Objectifs Breizh Cop corrélés

- 31 - Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels
- 18 - Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales
- 33 - Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement
- 19 - Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence

1.2 Engagements de l'EPF dans sa contribution à la Breizh Cop

- *poursuivre et promouvoir son action forte en faveur du renouvellement urbain et accompagner en ce sens les collectivités avec lesquelles il est amené à travailler ;*
- *poursuivre l'amélioration des modalités de portage pour favoriser les interventions en renouvellement urbain (dispositif de minoration, incitation à la réhabilitation des bâtis existants, montages juridiques innovants pour un meilleur effet levier du portage foncier...)*

1.3 Préconisations régionales

Dans le cadre de l'objectif 31, la Breizh Cop pose le principe du renouvellement urbain comme principe général, faisant de l'extension urbaine une exception devant être justifiée, et potentiellement compensée. C'est pourquoi elle confirme et réaffirme la nécessité d'une priorité donnée aux opérations de restructuration urbaine, visant à combler les dents creuses, requalifier et densifier les zones d'habitat, cœur de métier et vocation première de l'EPF.

Comme indiqué dans son rapport d'objectifs, l'objectif global de renouvellement et d'intensification urbaine comprend les zones d'habitat, les zones économiques, et commerciales. Ainsi, la densification attendue dans les quartiers renouvelés, qui deviennent la ressource foncière prioritaire de Bretagne, concerne deux types de densités : la densité en matière de logement et la densité « économique », pouvant se mesurer en nombre d'emplois à l'hectare ou en emprise bâtie rapportée au foncier consommé.

Comme indiqué dans *la contribution de l'EPF Bretagne à la mise en œuvre des objectifs de la Breizh Cop*, l'intervention en renouvellement urbain passe également par la connaissance des opportunités foncières dans le tissu urbain constitué. A ce titre, l'EPF s'est engagé en lien avec l'observatoire régional du foncier (DREAL, DRAAF, Région, agences d'urbanisme, etc.) à un travail d'identification des gisements urbains. Cette démarche offre une expertise, des méthodologies d'approche et une connaissance des opportunités existantes pour les collectivités qui s'engagent dans le renouvellement urbain. La Région se félicite de l'engagement apporté par l'expertise de l'EPF dans les réflexions régionales en matière d'observation foncière, et invite l'établissement à confirmer cet engagement et à **participer à la création et à la diffusion d'un outil de premier niveau de repérage des gisements urbains, ouvert et disponible pour l'ensemble des territoires**, permettant aux collectivités d'amorcer le travail fin nécessaire et préalable à toute démarche opérationnelle et stratégique de renouvellement urbain.

La Région reconnaît également l'expertise de l'EPF, aux côtés d'autres acteurs, pour généraliser l'élaboration de véritables référentiels fonciers intercommunaux ou d'échelle SCoT qui peuvent ensuite se traduire en stratégies foncières et plans d'actions effectifs.

En matière de logements, la **Région insiste sur la reconduction de la conditionnalité des interventions de l'EPF sur les opérations prévoyant une densité brute minimale de 20 logements** par hectare qui, si elle peut de manière marginale constituer un frein à la sollicitation, reste à la fois un seuil minimum d'exigence et un levier fortement incitatif pour une gestion économe de foncier et le renouvellement urbain, en cohérence avec la réalité historique de l'armature urbaine bretonne, de ses centres villes et de ses centre-bourgs. Pour garantir la cohérence et la faisabilité des opérations sur l'ensemble du territoire breton, les opérations sur de petites emprises foncières pourraient toutefois connaître une modulation de cette conditionnalité.

Compte tenu de la compacité nécessaire de l'armature urbaine bretonne, la Région souhaite que l'EPF puisse analyser la faisabilité de se doter d' une **condition de densité brute minimale de 35 logements à l'hectare pour les opérations au sein des communes incluses dans une des unités urbaines bretonnes de plus de 10 000 habitant·e·s** (cf. définition de l'unité urbaine par l'INSEE : commune ou ensemble de communes comptant au moins 2 000 habitant·e·s et présentant une zone de bâti continu, c'est à dire l'absence de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) voire de l'étendre aux communes de la même aire urbaine (grands pôles urbains et leur couronne au sens de l'INSEE). En effet, conformément à l'énoncé du dernier alinéa de la règle 1-8 visant à limiter les effets de bord et la concurrence territoriale (s'assurer d'une cohérence dans les densités appliquées avec celle retenue dans les territoires voisins), une vigilance accrue peut être envisagée pour les territoires limitrophes ou voisins au sein des aires urbaines ou des territoires concernés.

Un conditionnement incitatif relatif à l'adoption de documents d'urbanisme p
régionale, des densités minimales sur chaque partie du territoire, et ce avant t
également favoriser et accélérer la mise en compatibilité progressive des documents avec le SRADDET.

La Région fait également de la densification par l'habitant-e (BIMBY), un sous-objectif à part entière et un levier important pour la généralisation du renouvellement et de la densification de tous les quartiers, y compris les quartiers pavillonnaires, qui constituent en Bretagne une ressource foncière de premier ordre pour satisfaire les besoins en logement des 30 prochaines années. Pour autant, la densification par l'habitant-e, compte tenu de l'ambition de l'objectif foncier de la Breizh Cop, ne doit pas mettre à mal, concurrencer ou obérer les capacités de renouvellement urbain et de densification structurées et portées par les politiques publiques d'intervention et leurs stratégies de maîtrise foncières. L'intérêt général, l'ambition environnementale et la priorité donnée à l'accessibilité au logement pour tou-te-s doivent primer sur les intérêts individuels. L'objectif de la Breizh Cop précise ainsi que dans cette perspective, l'intérêt des individus (diviser un terrain pour valoriser son bien sur le marché immobilier) peut aller dans le sens des intérêts de la collectivité (proposer une offre diversifiée de logements individuels sur son territoire sans engendrer d'étalement urbain), **à certaines conditions.**

Pour cela, il convient d'encourager et canaliser les initiatives individuelles par la définition de règles d'urbanisme adéquates et la mise à disposition d'un conseil aux particuliers en matière d'architecture et d'urbanisme dense. Une stratégie foncière locale, en cohérence avec les orientations foncières régionales, est nécessaire pour mettre en œuvre une veille visant à cibler les quartiers et moments où les intérêts individuels et collectifs se rejoignent, notamment lors de ventes de maisons individuelles, en conciliant le temps des projets de vie des habitant-e-s avec les temps d'élaboration des projets d'aménagement. Enfin, une démarche BIMBY durable doit également veiller à la qualité paysagère et architecturale et à la cohérence urbanistique de ces nouvelles formes urbaines. C'est pourquoi, en application du sous-objectif 3.2 de la Breizh Cop, la Région sollicite l'EPF, compte tenu de son expertise et en tant que garant de l'intérêt général et de la cohérence des politiques foncières, pour mettre en place un groupe de travail visant à produire **une méthodologie et/ou une grille de lecture pour les collectivités voulant combiner la densification par l'habitant et la maîtrise foncière publique, en complémentarité et en fonction des caractéristiques et besoins du territoire.** Les conditions de la mise en place d'une démarche BIMBY régulée et maîtrisée par la collectivité, en cohérence avec l'objectif Breizh Cop, y seraient développées.

2. La production de logements abordables et durables

2.1 Objectifs Breizh Cop corrélés

- 33 - Favoriser la mixité sociale et la fluidité des parcours individuels et collectifs par le logement
- 19 - Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence
- 37 - Réinventer l'offre de services à la population et son organisation pour garantir l'égalité des chances
- 23 - Accélérer l'effort breton pour l'atténuation du changement climatique
- 27 - Accélérer la transition énergétique en Bretagne
- 34 - Lutter contre la précarité énergétique

2.2 Engagements de l'EPF dans sa contribution à la Breizh Cop

- être un EPF pour tous les territoires, adaptant ses modalités d'action aux besoins des territoires, dans le cadre d'enjeux régionaux affirmés ;
- favoriser l'émergence de logements à prix abordables sur tous les territoires, par la maîtrise des prix du foncier et la remise sur le marché de terrains complexes dans des conditions facilitées par son intervention en portage

2.3 Préconisations régionales

L'objectif d'une production soutenue de logements abordables, durables, économes en énergie et adaptés aux évolutions des ménages est un objectif prioritaire de la Breizh Cop et de son SRADDET. Parmi ces objectifs de durabilité et de gestion économe des ressources en matière d'habitat, la réduction de la consommation foncière apparaît comme une source potentielle d'augmentation des coûts. Cette raréfaction du foncier disponible en extension, voulue et assumée, doit donc être accompagnée d'une politique de logement volontariste et coordonnée, ainsi que d'une évolution des formes urbaines proposées, pour garantir le maintien d'un prix au m² maîtrisé correspondant aux besoins des breton·n-es sur leur territoire de vie et d'activité.

Pour la détermination des critères de sélection des projets et des modalités d'intervention de l'EPF, la Région souligne son attachement à la condition d'intervention de production minimale de logements abordables prévues dans chacun des projets soutenus. Les résultats affichés par le bilan du second PPI dépassent très largement ces seuils d'exigence minimale et présentent un caractère de pédagogie et d'exemplarité attendu dans le cadre de toute action publique responsable et durable. La Région souhaite que l'EPF maintienne et développe ses résultats en matière de production de logements sociaux pour contribuer à l'objectif régional, pour chacune des interventions, sur l'ensemble du territoire breton.

Les objectifs posés dans la Breizh Cop énoncent qu'un objectif de construction ou de rénovation de 30% de logements sociaux ou abordables devra être recherché dans les territoires. On entend par logement abordable, l'ensemble des logements à prix maîtrisés, comprenant les logements locatifs sociaux : les dispositifs de type PLUS, PLAI et PLS et les logements conventionnés ANAH ; les logements en accession sociale à la propriété : les dispositifs de type PSLA, PTZ et PTZ + et les dispositifs locaux mis en place dans le cadre des documents ou délibérations énonçant la stratégie habitat des collectivités, sous réserve qu'ils prévoient un plafonnement des prix de sortie des logements en deçà des prix du marché et des ressources des accédant·e-s.

Les conditions d'intervention de l'EPF sont d'ores et déjà incitatives pour atteindre cet objectif puisqu'il est demandé, sur chaque opération, un pourcentage minimal de 20% de logements locatifs sociaux ou de 50% de logements abordables. Dans le cadre du nouveau PPI, la Région est favorable à ce que cette proportion supérieure à 30% de logements abordables soit maintenue, avec la référence de 50% au moins pour les projets portés par l'établissement sur les pôles identifiés comme structurants à l'échelle du bassin de vie, sauf dans le cas d'un quartier déjà constitué d'une grande majorité de logements abordables et pouvant faire l'objet d'un rééquilibrage vers la mixité des logements et/ou des fonctions. Cette orientation reposant sur l'identification établie par un document d'urbanisme à portée intercommunale (PLUI, SCOT) permettra aux communes définies comme structurantes dans la hiérarchie urbaine de participer d'un effort soutenu en matière de production de logements sociaux.

Compte tenu de la diversité et de la spécificité des territoires de Bretagne et de leurs projets, ce cadre général d'intervention doit permettre une territorialisation impliquant une certaine souplesse, permettant de prendre en compte les enjeux, les contraintes et les priorités spécifiques de chacune des collectivités. Ainsi, pour garantir la cohérence et la faisabilité des opérations sur l'ensemble du territoire breton, les opérations comprenant moins de 5 logements pourraient faire exception à cette condition.

La Région est ainsi favorable aux opérations suscitant le développement du parc de logements sociaux dans les communes, mais préférentiellement dans les pôles disposant d'un niveau de desserte de qualité. La répartition préférentielle en fonction de l'armature se justifie par le niveau de services que ces pôles seront capables d'assurer à une population plus modeste. Il revient donc aux porteurs de projets accompagnés par l'établissement de préciser la part de différenciée de production de logements locatifs sociaux et des autres logements à prix maîtrisés selon le niveau de polarité dans l'armature urbaine.

La programmation de logements sociaux constitue un levier opérationnel majeur pour répondre à de nombreux enjeux fondamentaux de l'aménagement du territoire breton. Ainsi, pour les territoires littoraux, la Région confirme que l'objectif d'un pourcentage de production de logement locatif social, nécessairement principaux, apparaît comme l'un des rares outils de planification pouvant garantir la limitation de l'impact du développement des résidences secondaires et la relégation des jeunes actifs et actives sur le rétro-littoral. Ce levier d'action permettra donc d'accompagner les territoires en compatibilité avec la règle du SRADDET visant la production de logement à proximité des lieux de travail pour les actifs dans le domaine du tourisme.

La Région recommande l'usage à titre exceptionnel, **de la minoration foncière** (cession d'un terrain par l'établissement à un coût inférieur aux prix d'acquisition/dépollution/déconstruction) lorsque le caractère stratégique ou contraint de l'opération le justifie et si cette opération a pour vocation à accueillir une part majoritaire de logements sociaux.

Parmi les critères objectifs établis par l'EPF (capacités financières de la commune, intérêt du projet, coût de déconstruction, étude stratégique préalable, conformité au PLU...) permettant de justifier la mobilisation exceptionnelle de cette minoration, la Région suggère d'envisager **des critères de « compatibilité » du projet avec les objectifs de développement durable, telles qu'une stratégie foncière de la collectivité visant le zéro consommation nette, des critères de performance énergétique renforcés ou la création de logements destinés aux actifs et actives à proximité de leur lieu de travail, notamment dans le domaine touristique.**

3. Le développement et le renouvellement des centralités

3.1 Objectifs Breizh Cop corrélés

- 18 - Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales
- 32 - Conforter une armature territoriale au service d'un double enjeu d'attractivité et de solidarité
- 31 - Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels

3.2 Engagements de l'EPF dans sa contribution à la Breizh Cop

- poursuivre son rôle de partenaire de premier plan à l'échelle régionale sur les problématiques de redynamisation des centralités ;
- poursuivre et optimiser son accompagnement des collectivités engagées dans ces démarches et, pour cela, mener une réflexion pour une diversification des possibilités de portage foncier quand cela s'inscrit dans une stratégie de développement et d'aménagement en faveur de l'attractivité et du dynamisme de la centralité.
- expérimenter, de façon partenariale avec la Banque des territoires et SEM Breizh dans un premier temps, la mise en place d'un opérateur d'échelle régionale, capable d'agir en aménagement et développement immobilier dans un périmètre élargi en renouvellement urbain. Cet acteur devra être aux côtés des collectivités locales et de leurs interventions lorsqu'elles rencontrent des difficultés.

3.3 Préconisations régionales

L'EPF Bretagne par son action en renouvellement urbain contribue au dynamisme des centralités, problématique dont il s'est saisi dès 2012, d'abord de façon expérimentale, puis comme une orientation transversale à son action dans le PPI 2016-2020. Celle-ci s'est traduite dans la participation active de l'EPF à la démarche partenariale initiée en Bretagne avec la Région, l'Etat et la Banque des territoires en faveur des dynamiques de centralités et qui a permis d'accompagner, entre 2017 et 2019, 130 communes de manière spécifique.

Les actions de redynamisation des centralités menées par les collectivités nécessitent la mise en place de projets globaux- en général multithématiques – dont la mise en œuvre s'opère sur un temps long.

Si les espaces économiques et des espaces résidentiels de moyenne ou faible densité (lotissements), par leur potentiels évolutifs, sont des ressources majeures pour l'atteinte des objectifs de la Breizh Cop, la Région rappelle que les axes d'intervention de l'EPF que sont la densification, la lutte contre l'étalement urbain, l'intervention majoritaire en matière de logement, la maîtrise des prix du foncier ainsi que le soutien à l'activité économique et commerciale **relèvent d'un caractère prioritaire et stratégique dès lors qu'ils sont portés au sein des polarités et centralités bretonnes**. Ce caractère stratégique se justifie par le rôle structurant de ces polarités et centralités dans l'armature régionale, leur fonction essentielle en matière d'équilibre territorial, leur impact majeur en matière de développement économique et d'accès aux services à la population, que le SRADDET vise à conforter et développer.

Dans cette perspective les missions de négociation, d'acquisition et de portage foncier, au sein des centralités (centres-villes et centres-bourgs) seront un levier décisif dans l'atteinte de l'objectif régional de renouvellement et le développement des centralités.

Afin d'atteindre cet objectif, des dérogations au principe d'intervention majoritaire en matière de logement pourraient être prévues, pour une intervention à dominante commerciale, économique et/ou de services en centralité, d'autant plus quand ces opérations permettent, par effet de ricochet, de permettre la réalisation de logements sur du foncier libéré grâce à l'intervention de l'EPF.

Cette dérogation devrait toutefois être conditionnée au fait que le document d'urbanisme local garantisse la priorité au renouvellement urbain.

En outre, l'accompagnement des collectivités en matière de stratégie foncière, d'études pré-opérationnelles et de dispositifs pluridisciplinaires d'appréhension des phénomènes urbains peut constituer un levier utile et complémentaire permettant l'atteinte de cet objectif.

De même, la Région se félicite de la mobilisation à ses côtés et ceux de SEMBreizh et de la Banque des territoires, afin de mettre en place un outil opérationnel innovant pour la réalisation concrète des opérations de revitalisation des centralités par la mise en place d'un opérateur « foncière », régional, filiale de SEMBreizh, permettant de développer un nouveau modèle économique pour des opérations immobilières mixtes indispensables à la réussite de ces projets.

4. Le développement et le renouvellement des espaces

4.1 Objectifs Breizh Cop corrélés

- 12 - Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises
- 13 - Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques
- 31 - Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels
- 19 - Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence

4.2 Préconisations régionales

La question de la densité et de la densification des espaces économiques reste encore un sujet difficile à appréhender et traiter, du fait de la relation supposée entre création d'emplois et disponibilité immédiate de larges emprises foncières. Pour autant, l'objectif de réduire la consommation foncière jusqu'à y mettre un terme concerne également les activités économiques, pour lesquelles le principe de la priorité donnée au renouvellement urbain s'applique.

L'EPF a un rôle majeur à jouer en la matière à un niveau régional. Il doit continuer et accroître son intervention pour mettre en avant le potentiel densifiable des parcs économiques existants et les friches d'un territoire. En cohérence avec ces orientations, dans un contexte économique en mutation, l'intervention de l'EPF sur le foncier économique devra s'inscrire dans le cadre d'une stratégie de développement économique du territoire **en densification** qui reste à outiller. C'est pourquoi, la Région sollicite l'EPF pour contribuer, dans le cadre de la gouvernance du foncier, aux travaux visant à produire une méthodologie et/ou une grille de lecture pour les collectivités voulant mettre en œuvre **une stratégie de développement économique en zéro artificialisation nette**. Ce travail pourrait reposer sur la base d'indicateurs fiables (nouveaux ou existants) permettant de mesurer à la fois les potentiels de densification des zones économiques, les types d'activités densifiables ou non, ainsi qu'une méthodologie de mesure de la densité économique (nombre d'emplois à l'hectare, emprise bâtie) pouvant faire référence à l'échelle de la Bretagne.

Si l'intervention de l'EPF est bien souvent une condition à la reconversion, la réinstallation ou la densification de l'industrie ou de l'activité, son action ne saurait toutefois se substituer aux stratégies locales de développement économique ou de réindustrialisation. Les outils stratégiques du type « schémas des activités économiques » potentiellement intégrés aux SCOT doivent ainsi permettre de clarifier et de coordonner l'action de certaines intercommunalités. **La constitution d'une démarche stratégique de développement économique vers le zéro artificialisation nette** (pouvant impliquer des logiques de compensation mentionnées précédemment dans le document) **pourrait devenir une condition préalable à l'intervention de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne**.

La Breizh Cop a enfin pointé l'enjeu posé par la réhabilitation de **friches commerciales** ou leur renaturation. Si la Région promeut le développement des zones commerciales en centralités, elle est consciente et constate que le traitement de zones commerciales en périphérie qui seraient en déprise va devenir un enjeu encore plus marqué dans les prochaines années. Même si l'EPF ne s'est pas, historiquement, positionné sur le sujet, elle souhaite qu'il puisse travailler au développement d'actions visant à accompagner les collectivités dans cette problématique.

5. La requalification des friches industrielles et agricoles

5.1 Objectifs Breizh Cop corrélés

- 12 - Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises
- 13 - Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques
- 31 - Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels
- 11 - Faire de la Bretagne la Région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »
- 9 - Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines

5.2 Engagement de l'EPF dans sa contribution à la Breizh Cop

-réfléchir à une démarche expérimentale en vue de la valorisation des friches emblématiques. Cette réflexion sera à mener en partenariat avec des acteurs régionaux (Etat-Région) et locaux afin de résorber des friches dont l'ampleur nécessite une prise en compte et une action supra locale.

5.3 Préconisations régionales

Outre les questions de la primauté au renouvellement urbain, de l'intensification des surfaces déjà urbanisées, de la progression de toutes les densités en Bretagne, cette réduction pourra également passer par la requalification des friches, c'est-à-dire des bâtis inoccupés, inadaptés et parfois dégradés.

A ce titre, la Région rappelle son intérêt pour la démarche évoquée par l'EPF d'utilisation des fonciers urbanisés et bâtis à l'abandon **pouvant connaître une nouvelle valeur et de nouveaux usages dans le contexte d'un effort conjugué, à l'échelle de la Bretagne, pour restreindre la nouvelle « production » de terrains disponibles en extension urbaine.** Si cette dernière doit pouvoir être expérimentale au début, elle gagnera à se développer sur la durée du PPI selon les résultats obtenus.

La réhabilitation des friches, parce qu'elle concerne des projets techniquement complexes et financièrement très onéreux, doit rester une priorité pour l'Etablissement Public Foncier de Bretagne. L'objectif fondamental reste la dépollution et la viabilisation de ce type de terrains, occasionnant des coûts trop importants pour les collectivités locales, afin de les réhabiliter ou les « recycler » et de limiter l'impact négatif sur l'environnement (pollution ou dégradation des installations). **Une minoration pourrait donc être exceptionnellement mobilisée pour ce type d'actions.**

En matière de renouvellement urbain, la Région rappelle la nécessité, autant que faire se peut, de ne pas abandonner la vocation économique des friches au profit de l'habitat et de favoriser les projets prévoyant la réimplantation d'activités économiques en centre bourg ou centre-ville. Toutefois, certaines friches pouvant relever d'une opportunité de gain écologique important peuvent faire l'objet d'une déconstruction en vue de contribuer à la reconquête de la biodiversité et à la continuité de la trame verte et bleue régionale.

En ce qui concerne les bâtiments agricoles à l'abandon, suite à l'arrêt de l'activité qui s'y exerçait, la Région invite l'EPF Bretagne à contribuer à activement à initier une expérimentation sur la requalification d'un ou plusieurs de ces sites afin de travailler collectivement à ses côtés et celui d'autres acteurs dont la SAFER (Société d'aménagement foncier et d'établissement rural), à trouver un modèle économiquement viable. En effet, l'objectif de forte réduction de l'artificialisation, vise un double objectif : protéger la surface agricole utile, mais aussi limiter l'artificialisation au sein des secteurs agricoles.

Les projets de déconstruction / dépollution(désamiantage)/ réhabilitation des bâtiments agricoles abandonnés sont des portages fonciers ou immobiliers lourds et complexes. C'est pourquoi la Région est favorable à **l'usage exceptionnel de la minoration foncière** pour ces expérimentations.

Plus globalement, la Région renouvelle son appel exprimé dans le cadre de sa contribution au précédent PPI au renforcement du partenariat entre les deux opérateurs fonciers que sont la SAFER et l'EPF Bretagne, conformément aux volontés communes de leurs conseils d'administration, visant à une mutualisation des expériences et des moyens. **Ces partenariats devront donc se poursuivre et renforcer les modalités aujourd'hui effectives.**

6. La reconquête des milieux naturels et la renaturation

6.1 Objectifs Breizh Cop corrélés

29 - Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement

11 - Faire de la Bretagne la Région par excellence de l'agroécologie et du « bien manger »

30-Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation

31 - Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles

6.2 Engagements de l'EPF dans sa contribution à la Breizh Cop

- préciser le rôle qu'il pourrait jouer sur les enjeux de renaturation de certains sites dans les emprises déjà urbanisées des communes, tant au bénéfice d'une meilleure biodiversité que d'une aide à l'approche « zéro consommation foncière » que pourraient apporter de telles opérations.

-dans la recherche d'une optimisation toujours meilleure de la ressource foncière, engager des réflexions sur les questions de renaturation, voire de retour à l'agriculture de certaines terres.

6.3 Préconisations régionales

L'enjeu principal de mise en œuvre des objectifs de préservation et restauration des continuités écologiques de la Breizh Cop réside dans leur déclinaison aux échelles infrarégionales. La méthodologie pour la définition des trames verte et bleue et le plan d'action doivent faire l'objet d'une appropriation et d'une déclinaison dans les documents d'urbanisme et les démarches locales (à l'échelle des SCoT et des intercommunalités prioritairement, et/ou au niveau communal selon les contextes). Le développement de ces démarches de territoire peut intégrer la mise en œuvre d'une phase opérationnelle et se concrétiser au travers de projets de trames verte et bleue locales plus spécifiquement orientées sur l'identification et le rétablissement des continuités écologiques. Pour développer la prise en compte de la trame verte et bleue dans le cadre de l'urbanisation et des infrastructures linéaires, la Breizh Cop appelle les collectivités à identifier des zones à enjeux de reconquête de biodiversité, en priorisant sur ces espaces des modalités de gestion, de protection ou de renaturation adaptées au recouvrement de leurs fonctionnalités écologiques avec, le cas échéant, la mise en œuvre d'opération de compensation.

Le fascicule du SRADDET décline cet objectif en précisant que « les documents d'urbanisme et les chartes de PNR identifient les secteurs prioritaires de renaturation écologique en fonction de leur degré d'imperméabilité et de leur potentiel de gain écologique ». Outre cette prescription, et au-delà de l'identification par les documents de planification, la mise en œuvre concrète et opérationnelle de la renaturation sur les territoires et sa généralisation est un véritable enjeu, à la fois pour la préservation et la reconquête des continuités écologiques régionales et pour l'atteinte de l'objectif, à terme, de zéro artificialisation nette. Dans le cadre de la Breizh Cop, il est en effet entendu que le « zéro artificialisation nette » ne correspond pas à l'arrêt immédiat et total de l'urbanisation de terres naturelles et agricoles, mais la mise en œuvre progressive de mesures, parmi lesquelles la remise en état naturel de fonciers urbanisés prioritaires doit être développée. Au-delà de l'aspect réglementaire et planifié, **un modèle économique, méthodologique, incitatif, opérationnel, passant par la définition précise des gains écologiques pour des surfaces artificialisées, reste à trouver, en soutien aux territoires engagés. La Région invite l'EPF à mobiliser son expertise auprès des collectivités qui souhaiteraient expérimenter et participer à l'élaboration de ce modèle, tel que développé dans le point 7 qui suit.**

7. La construction d'un dispositif régional de soutien

7.1 Objectifs Breizh Cop corrélés

- 30-Garantir comme une règle prioritaire l'obligation de rechercher l'évitement des nuisances environnementales, avant la réduction puis en dernier lieu la compensation
- 18 - Conforter, dynamiser et animer les centralités urbaines, périurbaines et rurales
- 29 - Préserver et reconquérir la biodiversité en l'intégrant comme une priorité des projets de développement et d'aménagement
- 12 - Gagner en performance économique par la performance sociale et environnementale des entreprises
- 31 - Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels
- 26 - Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement
- 22- Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique
- 35 - Favoriser l'égalité des chances entre les territoires
- 36 - Renouveler l'action publique, sa conception et sa mise en œuvre en réponse aux usages réels de nos concitoyens

7.2 Préconisations régionales

Le SRADDET pose le principe que toutes les nouvelles extensions d'urbanisation déterminées par les SCOT seraient utilement accompagnées par un effort soutenu en matière de :

- *densification de l'existant,*
- *requalification des friches*
- *ou renaturation de fonciers stratégiques en matière de biodiversité et/ou d'agriculture,*

Cet objectif s'inspire du principe de la « compensation », notion repensée de manière élargie et « volontariste » dans le cadre des objectifs de la Breizh Cop et des territoires engagés ou prêts à s'engager. Ce principe régional s'appuiera sur une gouvernance spécifique permettant l'animation à l'échelle de la Région et en appui sur les logiques d'inter SCOT, de tous les acteurs impliqués dans l'aménagement et la question foncière. Il s'agira de prolonger et d'approfondir les travaux engagés dans le cadre de la mise en œuvre de la Charte régionale pour une gestion économe du foncier en Bretagne et notamment l'observatoire du foncier qui y est adossé.

Ce lieu de débat permettra l'échange de bonnes pratiques, la mobilisation d'ingénierie, l'identification des problématiques communes, mais aussi l'élaboration des nouveaux outils innovants de solidarité interterritoriale visant le **« zéro consommation nette » à l'échelle de la Bretagne par la compensation foncière et le soutien renforcé au développement des territoires moins attractifs, par le renouvellement de leurs centralités et quartiers existants.**

S'appliquant en l'état à chaque SCOT, qui devra justifier de l'équilibre entre densification et extension à son échelle, ce principe sera complété et enrichi par un dispositif régional d'accompagnement vers le « zéro artificialisation » nette, notamment via des outils possibles de compensation « inter-scot ».

La construction de tels outils de compensation et de solidarité innovants pourra être mise en chantier avec l'ensemble des partenaires dès 2020 pour une mise en application au moment où s'imposeront effectivement les règles du SRADDET et leur traduction dans les SCOT, puis dans les PLU. La Région souhaite que l'EPF, en tant qu'opérateur régional et grâce à sa connaissance des besoins et capacités foncières des territoires, puisse **contribuer, aux côtés d'autres acteurs, à la mise en place, à titre expérimental, d'un marché de compensation foncière.**

Ce système de réciprocité entre territoires à l'échelle régionale, à définir et expérimenter avec le soutien de l'EPF, doit bénéficier en premier lieu aux territoires « ressources » (eau, stockage carbone, production agricole, paysage, biodiversité) disposant de ressources stratégiques prioritaires à l'échelle de la Bretagne, engagés pour leur préservation. Ces mesures de compensation pourraient donc potentiellement se déployer sur un territoire moins dynamique du point de vue de l'urbanisation ou de la démographie, mais engagé volontairement dans le « zéro artificialisation », souhaitant se développer sur un modèle non extensif pour préserver ses ressources naturelles et bénéficier à ce titre d'un soutien (au renouvellement urbain, à la requalification d'une friche, à la renaturation d'un site, etc...). Ce principe de réciprocité, à définir, doit reposer sur un intérêt partagé et équilibré entre le territoire consommateur de foncier et le territoire compensateur, les ressources naturelles et les services écologiques rendus par ce dernier étant bénéfiques, à l'échelle de la Bretagne, y compris aux territoires connaissant une plus forte urbanisation. **La Région souhaite s'appuyer sur l'expertise de l'EPF pour contribuer pleinement à la création de ce dispositif expérimental d'accompagnement,** sur la base du volontariat, dans les principes de « rééquilibrage régional » et de soutien entre territoires tels que définis par la démarche Breizh Cop.

8. Autres contributions de l'EPF Bretagne aux objectifs

8.1 Accélérer le déploiement de nouveaux modèles économiques (objectif 13)

L'EPF contribue à cet objectif par le recyclage, voire le réemploi des matériaux de chantiers de démolition et de réhabilitation. Cet axe pourrait être conforté/renforcé, dans la mesure du possible, sur un certain nombre de chantiers. Le réemploi pourrait faire l'objet d'une expérimentation. Cette approche peut offrir des solutions intéressantes dans les îles afin de réduire les coûts des travaux. Les marchés de travaux de l'EPF pourront ainsi valoriser les initiatives mettant en œuvre l'économie circulaire.

L'EPF est également à la recherche de solutions plus écologiques pour ses chantiers. Dans le cadre des travaux de dépollution des emprises ferroviaires de la ZAC du quartier de la gare de Lorient, l'EPF a ainsi pu expérimenter l'évacuation des terres par voie maritime. Ce type d'innovation s'inscrit directement dans la recherche de nouveaux modèles économiques intégrant les coûts environnementaux.

La Région se félicite de l'engagement de l'EPF à renforcer son effort de recyclage des matériaux de chantier ainsi qu'à expérimenter le réemploi de ces matériaux lorsque cela est pertinent. Elle encourage les possibilités d'expérimentation / innovation qui pourront avoir lieu dans ce cadre.

8.2 Faire de la mer un levier de développement pour l'économie et l'emploi (objectif 8)

L'EPF Bretagne intervient déjà sur la zone côtière principalement au travers d'un partenariat avec la Région et les collectivités concernées sur les ports de Brest, Lorient et Saint-Malo ; y compris au titre de la problématique « risques technologiques » associée, mais également par son action subsidiaire au profit de la mise en valeur des espaces naturels.

La Région confirme l'intérêt d'une action en maîtrise foncière publique au profit des activités spécifiques liées à la mer, notamment concernant les espaces sur lesquels sont installées des activités primaires (aquaculture, conchyliculture, etc.), les espaces portuaires et les espaces sur lesquels sont installés des activités péri-portuaires (en lien direct notamment avec les activités de pêche, commerce, énergies marines renouvelables, nautisme, biotechnologies marines, etc.), les espaces sur lesquels sont installés les hébergements et équipements de loisirs.

8.3 Faire de la Bretagne la Région leader de l'agroécologie et du «bien manger» (obj.11)

La Région confirme l'intérêt d'analyser les besoins de portages fonciers au profit de projets d'agroécologie et d'expérimenter une mobilisation de l'EPF dans ce domaine, subsidiarité et en complémentarité des actions de la SAFER, dans les enveloppes déjà urbanisées des collectivités (installations d'activités agricoles pour du circuit court...).

8.4 Transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air (objectif 20)

En intervenant sur la maîtrise foncière des projets urbains accompagnant la restructuration des pôles d'échanges multimodaux, l'EPF Bretagne contribue à faciliter les déplacements d'un nombre croissant de Bretons. La Région renouvelle sa confiance en l'EPF en matière de maîtrise foncière dans le cadre des projets de redynamisation des pôles gares.

8.5 Déployer en Bretagne une réelle stratégie d'adaptation au changement climatique (objectif 22)

Avec le changement climatique, les phénomènes climatiques exceptionnels sont amenés à s'intensifier et à être plus fréquents. L'EPF peut accompagner les différents acteurs publics dans leurs projets de réduction de l'exposition aux risques des personnes et des biens. Conformément à la proposition faite par l'EPF, la Région invite l'établissement à engager une réflexion avec les communes et acteurs concernés sur le rôle qu'il pourrait jouer pour faciliter l'anticipation et la mise en œuvre ultérieure des projets d'aménagement nécessaires en accompagnement de l'évolution du trait de côte. La Région, dans le fascicule des règles du SRADDET, invite les documents d'urbanisme et les chartes de PNR à intégrer les projections à l'horizon 2100 d'élévation du niveau de la mer et des autres aléas climatiques sur leur territoire pour déterminer les secteurs constructibles, ainsi qu'à identifier des secteurs où aucune urbanisation nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée. En complément de cette mesure, l'EPF peut apporter son

expertise sur la méthodologie nécessaire à la détermination de fonciers adaptés
stratégique, pour les activités et habitations existantes concernées par l'élevage
projections à horizon 2100.

8.6 Accélérer la transition énergétique en Bretagne (objectif 27)

La Région Bretagne soutient l'EPF Bretagne dans son engagement à investiguer, dans le cadre de la révision de son PPI, les besoins en maîtrise foncière publique susceptibles d'avoir un effet levier sur la production d'énergies renouvelables (éolien, photovoltaïque principalement ...) et à réfléchir à la pertinence d'une mobilisation de l'établissement en intervention dans ce domaine.

8.7 Lutter contre la précarité énergétique (objectif 34)

Dans le cadre de son action quotidienne en faveur du renouvellement urbain, la Région Bretagne invite l'EPF à poursuivre sa réflexion sur des montages et partenariats facilitant la réhabilitation de bâtis au profit d'une rénovation accrue des logements (écoles et universités, artisans, bailleurs et opérateurs immobiliers ...).