

Qu'est ce qu'un programme pluriannuel d'intervention ?

Attractivité des centres-bourgs, lutte contre l'étalement urbain, requalification des zones délaissées, protection des espaces naturels, financement d'études, assouplissement de la pression immobilière et création de logements, notamment sociaux : l'EPF de la Vendée agit au quotidien pour mettre en œuvre des stratégies foncières qui répondent aux défis auxquels le département doit faire face.

Tous les 4 ans, le Conseil d'administration de l'EPF de la Vendée fixe les grandes priorités de son intervention sur le territoire du département. Pour la période 2015-2019, les 7 grandes orientations stratégiques sont présentées dans un programme pluriannuel qui précise les modalités d'intervention et les moyens d'action de l'EPF de la Vendée.

Flashez et demandez à recevoir le PPI par mail

www.epf-vendee.fr

2010-2014 4 ans d'actions

61 conventions opérationnelles

signées avec des collectivités locales pour les aider à réaliser leurs projets (dont 81% sont non consommateurs d'espaces naturels ou agricoles)

Potentiel de réalisation de **4 300 logements** dont 940 locatifs sociaux

6 projets de revalorisation de centre-bourg/ville

51 hectares d'espaces naturels protégés

31 hectares de friches industrielles en reconversion

15,5 millions d'euros d'acquisition pour une superficie de 292 hectares

350 000 euros de participation au financement d'études

Moyens de mise en œuvre...

Le portage et la gestion des biens

L'EPF de la Vendée peut réaliser des acquisitions foncières et immobilières et procéder à des opérations de portage.

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF de la Vendée assure des opérations de portage foncier considérées sans risque, à condition qu'un maître d'ouvrage public s'engage à racheter le patrimoine acquis au prix de revient supporté par l'EPF et que la collectivité garantisse le rachat des biens si ceux-ci ne trouvent pas preneur.

L'EPF de la Vendée veille à ce que l'acquéreur final respecte les objectifs quantitatifs et qualitatifs des projets accompagnés.

Dans le cas d'opérations d'envergure, les cessions peuvent être réalisées par tranche. Afin de permettre aux collectivités partenaires de suivre l'avancée des opérations que l'EPF de la Vendée réalise pour leur compte, un récapitulatif des stocks qu'il détient leur est annuellement adressé.

Pendant la durée du portage, les biens acquis sont généralement mis à disposition de la collectivité.

Conditions de revente et de minoration foncière

L'EPF de la Vendée n'a pas vocation à faire des bénéfices sur ses opérations de portage foncier. Son intervention doit contribuer à garantir la faisabilité économique des projets et ne doit pas grever les prix foncier des opérations.

La règle générale est la revente des biens acquis aux collectivités ou opérateurs retenus, au prix de revient des opérations, soit la somme des coûts supportés par l'EPF de la Vendée moins les subventions et recettes de gestion perçues pendant la période de portage. Les dépenses de gestion assumées par la collectivité sont exclues du prix de revient. Le montant total du prix est assuré au moment de la cession.

Un prix de revient prévisionnel est déterminé sur la base d'un bilan prévisionnel actualisé au terme des trois années suivant la cession, pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues.

et capacité d'action

Cofinancement et réalisation d'études

Au titre de sa mission de conseil et de stratégie foncière, l'EPF de la Vendée peut cofinancer jusqu'à 50% du coût des études (dans la limite d'une dépense subventionnable de 30 000 euros HT) dans le cadre de projets de centre-bourg portés par des communes de moins de 3 000 habitants.

Le Département et l'EPF de la Vendée ont mis en place un dispositif d'accompagnement à la réalisation d'études de gisements foncier. L'objectif est de mettre en œuvre des politiques de maîtrise du foncier afin d'optimiser les capacités de développement des communes. Le montant de ces études, plafonné à 90 000 euros TTC est subventionné à 33% par l'EPF de la Vendée et à 33% par le Département.

Un fonds départemental de minoration foncière auquel contribue le Conseil général et les collectivités bénéficiaires est abondé, chaque année, par l'EPF de la Vendée, d'une enveloppe d'un million d'euros. Les aides de ce dispositif doivent permettre de rendre le coût du foncier compatible avec la construction de logements et notamment de logements sociaux.

Financement des études et des travaux de requalification des friches

Pour accélérer et faciliter la mutation des friches industrielles, l'EPF de la Vendée peut participer, sur ses fonds propres, au coût des études et travaux de requalification et de dépollution.

Cet accompagnement financier concerne les projets de renouvellement urbain visant à accueillir des zones d'habitat (éventuellement complétées de commerces et de services), dont l'EPF est maître d'ouvrage, sur les terrains situés en agglomération et dont il assure le portage foncier.

Établissement public foncier de la Vendée / 2015

123, boulevard Louis Blanc
85000 La Roche-sur-Yon

Tél. : 02 51 05 66 33

Fax : 02 51 05 66 44

Mail : contact@epf-vendee.fr

OURS - Ihitem illut dolupta dolo eostis dendem ea doluptae voluptatis voluptietur - Eribus simaiorum quatem utemperioist, sam earitature, A-piscillitia nessim, omnos il et voluptat - Imolest, sam nonserae nobissitet volorecto mi, ut quas prae

epf
VENDÉE

Réinventer le foncier en Vendée

EN BREF PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION
2015
2019

Orientation 1



Agir en faveur de l'économie d'espace et la qualité des projets

La demande importante de logement nécessite de trouver de nouvelles disponibilités foncières. Pour cela, l'EPF de la Vendée incite les collectivités à intégrer la notion de « densité confortable ». Celle-ci se traduit par des projets plus sobres en consommation foncière, marqués par une concentration accrue de l'habitat et une préservation de l'intimité nécessaire à la réussite des projets.

Les collectivités qui sollicitent l'intervention de l'EPF de la Vendée doivent indiquer comment leurs projets contribuent à tirer le meilleur parti de l'espace déjà disponible. Limiter l'étalement urbain doit permettre de réduire la dépendance de la production de logements vis à vis des terres agricoles et naturelles.

Cette gestion économe du foncier se traduit également par la reconquête de dents creuses, de friches urbaines ou la réhabilitation de secteurs peu valorisés ou paupérisés.

L'EPF de la Vendée s'engage également pour favoriser l'équilibre entre les équipements, les services de proximité et les réseaux d'espaces publics requalifiés.

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
x % de projets non consommateurs d'espaces agricoles et % de projets d'extension sur l'ensemble des projets.



Orientation 2



Confirmer la priorité en faveur du logement

Le département est marqué par une forte pression immobilière. Il est nécessaire que l'EPF de la Vendée puisse consacrer au moins trois quarts de ses investissements fonciers à l'augmentation du nombre de logements réalisés chaque année en Vendée. L'objectif poursuivi est d'acquérir des biens immobiliers permettant potentiellement la réalisation de près de 4 000 logements sur la période 2015-2019 dont 650 logements sociaux.

L'EPF de la Vendée a pour vocation d'accompagner l'ensemble des communes mais il intervient en priorité dans les secteurs où le besoin en logements est le plus fort, comme sur les espaces littoraux et rétro-littoraux.

De façon générale, la priorité sera donnée au renouvellement urbain sur l'extension urbaine avec une production concentrée en centre-bourg ou centre-ville. L'objectif est d'infléchir un modèle de développement basé sur l'habitat pavillonnaire péri-urbain et de créer une offre de logements à proximité immédiate des commerces et des services. L'EPF de la Vendée pourra également se porter acquéreur pour des projets situés en zone d'urbanisation future. Dans ces cas précis, les projets d'éco-quartiers seront privilégiés car exemplaires en matière de développement durable et d'intégration urbaine.

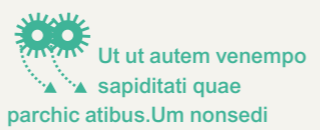
Ut ut autem venempo sapiditati quae parchic atibus. Um nonsedi tiuwendic tem et aut eatiasi nctur? Turiae voluptatibus.»
NOM PRÉNOM

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
potentiel de logements créés dont logements locatifs sociaux



INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
potentiel de logements créés dont logements locatifs sociaux

Orientation 3



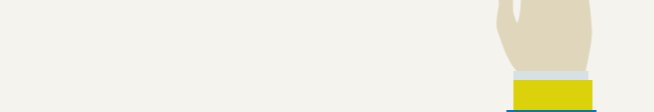
Ut ut autem venempo sapiditati quae parchic atibus. Um nonsedi tiuwendic tem et aut eatiasi nctur? Turiae voluptatibus.»
NOM PRÉNOM

Accompagner les communes en vue d'opérations de renforcement des services de centralité

L'EPF de la Vendée intervient en appui des collectivités pour les aider à mener des opérations de revalorisation des espaces et équipements publics et contribuer ainsi à maintenir l'offre et la qualité des services publics de proximité (équipements communaux, accueil des personnes âgées, etc.)

Accompagner les communes vendéennes dans leur politique de renouvellement urbain est l'un des objectifs de l'EPF de la Vendée qui privilégie les projets ayant pour effet de renforcer l'attractivité des centres-bourgs/villes en développant l'offre de commerces et de services.

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre de projets d'accompagnement stratégique en centre ville ou centre-bourg



Orientation 4



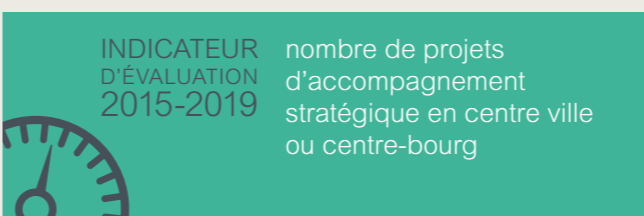
Soutenir le développement économique, principalement sur les espaces dégradés

L'EPF de la Vendée apporte son soutien aux collectivités locales pour le maintien et l'implantation d'activités économiques en participant notamment au recyclage du foncier devenu inadapté. Les friches industrielles constituent des gisements fonciers pour l'habitat généralement insérés dans l'aire urbaine des communes et sont souvent source de pollution qu'il convient de traiter.

Une enveloppe budgétaire est ainsi allouée à l'acquisition de terrains d'activités sur ces friches industrielles. Les compétences et l'expertise acquises par l'EPF de la Vendée en matière traitement des sites et sols pollués peuvent également être mobilisés. Le financement des travaux de requalification des friches et de recyclage des sites dégradés voire pollués constitue une incitation concrète à l'engagement des collectivités dans des projets de renouvellement urbain.

Ut ut autem venempo sapiditati quae parchic atibus. Um nonsedi tiuwendic tem et aut eatiasi nctur? Turiae voluptatibus exceriati doloriscium que volupienet, sequist ellor aped maximporum recus porem quae volest, iliaterm quantis itisit.»
NOM PRÉNOM

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre de projets d'accompagnement stratégique en centre ville ou centre-bourg



INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre de projets d'accompagnement stratégique en centre ville ou centre-bourg

Orientation 5



Protéger les espaces naturels remarquables et agir contre les risques naturels et technologiques

Département littoral soumis aux risques naturels et technologiques, la Vendée doit maîtriser l'aménagement de son territoire de façon à éviter d'augmenter les enjeux dans les zones à risques. L'EPF de la Vendée peut ainsi accompagner les collectivités dont le développement est contraint par ces risques en les aidant à mobiliser le foncier et constituer une offre nouvelle de logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de densification.

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre de projets d'accompagnement stratégique en centre ville ou centre-bourg

L'EPF de la Vendée intervient également pour préserver des espaces naturels remarquables littoraux ou terrestres. En dehors du littoral, l'EPF de la Vendée peut s'engager dans la protection des espaces naturels rares mis en danger par le développement urbain ou la fréquentation incontrôlée du public.



INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre de projets d'accompagnement stratégique en centre ville ou centre-bourg

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre de projets d'accompagnement stratégique en centre ville ou centre-bourg

Orientation 6

Développer une expertise foncière et immobilière au service des collectivités

L'EPF de la Vendée a développé une connaissance approfondie des caractéristiques des marchés fonciers et immobiliers locaux.

Il a ainsi vocation à être partenaire des observatoires existants et à coopérer avec les communes et les EPCI en assurant un rôle d'appui, de pédagogie et de conseil à travers la réalisation ou la participation à différentes études. Celles-ci peuvent porter sur le type d'action foncière à conduire, sur la définition et la faisabilité économique des projets, sur des diagnostics techniques ou environnementaux ou sur le choix des procédures et des acteurs à mobiliser tout au long du projet.

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre d'études sous maîtrise d'ouvrage et budget consacré au financement d'études.



Orientation 7

Etre acteur du changement et vecteur de nouvelles pratiques

L'EPF de la Vendée porte une nouvelle vision sur les manières d'aménager le territoire et de répartir la production de logements entre les espaces. Il est également porteur d'un certain niveau d'exigence dans la conception et la réalisation des projets portés par les collectivités.

Il se positionne ainsi clairement comme un interlocuteur référent sur les questions de stratégies foncières, d'urbanisme et d'aménagement auprès de l'ensemble des acteurs des marchés fonciers.

L'EPF de la Vendée mobilisera donc des moyens pour sensibiliser et organiser des temps d'échanges ou de débats

INDICATEUR D'ÉVALUATION 2015-2019
nombre d'études sous maîtrise d'ouvrage et budget consacré au financement d'études.

