

MAÎTRISER

INNOVER

CONCRÉTISER

PRÉSENTATION DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE LA VENDÉE

ANTICIPER LE DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES DE VENDÉE



© EPF de la Vendée

Le département de la Vendée accueille chaque année près de 8 000 nouveaux habitants, attirés par le dynamisme économique de notre territoire et par sa façade littorale. Pour répondre à la future demande de logements occasionnée par cette croissance démographique remarquable, les communes vendéennes doivent pouvoir anticiper. L'objectif : proposer plus de logements tout en limitant l'étalement urbain, consommateur de terres agricoles et naturelles. Pour les accompagner, l'EPF de la Vendée est devenu l'outil de référence des collectivités qui souhaitent anticiper leur développement. L'action de l'établissement s'articule autour de trois grands thèmes :

- 1. MAÎTRISER :** notre mission principale est d'acquérir, pour le compte des communes ou de leurs groupements, le foncier nécessaire à la réalisation de leurs projets. Que l'acquisition se fasse à l'amiable, par préemption ou par voie d'expropriation, l'EPF de la Vendée dispose de toutes les compétences pour mener à bien les opérations de maîtrise foncière.
- 2. INNOVER :** concevoir différemment les nouveaux quartiers d'habitations, redynamiser les centres-bourgs des communes rurales, requalifier les friches industrielles... Nous faisons en sorte de mobiliser l'innovation à toutes les étapes de la réflexion : des études de faisabilité des projets à la réflexion portant sur le montage juridique, technique et financier du projet.
- 3. CONCRÉTISER :** l'EPF de la Vendée a mis en place, en partenariat notamment avec le département de la Vendée, plusieurs dispositifs d'aides afin que les projets qui ne pouvaient se réaliser hier, puissent aujourd'hui prendre vie.

Élus, collectivités, l'EPF est votre outil. Il ne tient qu'à vous de nous solliciter pour envisager ensemble le développement maîtrisé de votre territoire.

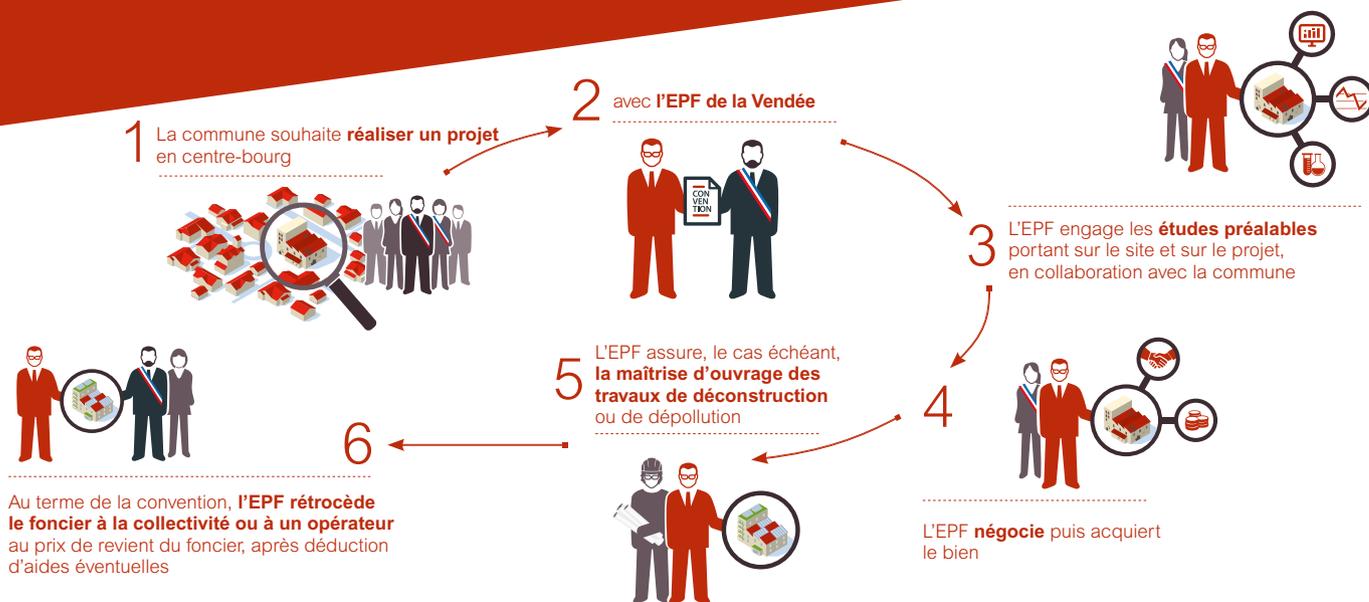


L'objectif : proposer plus de logements tout en limitant l'étalement urbain, consommateur de terres agricoles et naturelles.



Par Valentin Josse, Président
et Guillaume Jean, directeur général
de l'Établissement Public Foncier de la Vendée

Comment travaillons-nous ?



L'EPF de la Vendée intervient à la demande des collectivités territoriales sous forme de conventions élaborées sur-mesure. Elles tiennent compte du contexte foncier, de l'organisation urbaine du territoire et de la maturité du projet des élus. La durée du portage varie en conséquence, permettant aux collectivités demandeuses de concentrer leurs actions et leurs moyens sur les études et le montage des opérations.

Deux modalités d'actions foncières peuvent ainsi se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation d'un projet :

- une convention de veille foncière : d'une durée limitée à 18 mois, cette convention doit permettre à la collectivité de s'assurer de la faisabilité de son projet avant même d'acquérir le foncier. Pour des opérations complexes (renouvellement urbain, friches) ou si-

tuées sur des fonciers aux références de prix élevées, elle accompagne l'impulsion donnée au projet par la collectivité et lui permet d'engager des études préalables pour définir son projet d'aménagement. La veille foncière permet ensuite d'engager des acquisitions, par l'exercice du droit de préemption ou de priorité ou par négociation à l'amiable.

- une convention de maîtrise foncière : d'une durée moyenne de 4 ans, elle correspond au lancement opérationnel du projet. La maîtrise foncière doit être totale et aboutie, et se poursuivre par la revente des biens aux maîtres d'ouvrage des projets.

Cette rétrocession des biens se fait au prix de revient, c'est-à-dire au prix d'acquisition majoré des frais annexes supportés par l'EPF (frais de notaires, études, actualisation, etc.) ainsi que des frais de dépollution et démolition des biens, le cas échéant. Les coûts des autres prestations assurées par l'EPF ne sont pas facturés.

Sont enfin déduites de cette somme, lorsqu'elles existent, les subventions reçues pour la réalisation du projet, provenant par exemple, s'agissant d'aides de l'EPF, du fonds de minoration foncière ou du fonds friches destiné à prendre en charge une partie du coûts des travaux de déconstruction et de dépollution des sites requalifiés en vue de créer de nouveaux quartiers d'habitat.

Ces aides sont fléchées sur des projets dont la réalisation est rendue difficile en raison d'un déséquilibre financier trop important.



L'étude de gisements fonciers

À l'heure où se multiplient les documents de planification stratégique et de programmation à l'échelon supra-communal (schéma de cohérence territoriale, programme local de l'habitat, plan local d'urbanisme intercommunal...), l'EPF de la Vendée propose d'accompagner les Établissements Publics de Coopération Intercommunale dans l'identification de sites pouvant, à court ou moyen terme, accueillir de nouvelles activités (logements, commerces et services, équipements...).

L'étude de gisements fonciers ne se contente pas d'identifier les secteurs à enjeux. Elle caractérise les sites en fonction de critères spécifiques (contraintes, réglementation, etc.), évalue les conditions de leur transformation, mais surtout, formule pour ces espaces des propositions quant à leur vocation future, au patrimoine bâti et paysager à protéger, à la typologie et la hauteur de bâti, dans le cadre d'un schéma d'aménagement global.

Outil stratégique, l'étude de gisements fonciers peut avantageusement compléter, sinon constituer, le volet foncier d'un Programme Local de l'Habitat ou d'un futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

L'innovation foncière pour l'aménagement durable de votre commune



© Pascal Baudry

Les objectifs de réduction de la consommation foncière imposent aux collectivités d'inscrire leurs actions dans le cadre d'un nouveau modèle de développement plus sobre en foncier et plus respectueux des espaces existants.

Ce nouveau développement investit des espaces jusqu'alors délaissés : dents creuses, friches, îlots dégradés, etc.

Pour concrétiser ces projets, les collectivités ont besoin d'outils nouveaux, leur permettant de mobiliser à la fois une ingénierie et des financements adaptés.

L'EPF de la Vendée souhaite proposer un accompagnement inédit aux collectivités, tant pour la réalisation d'études visant à s'assurer de la faisabilité technique et financière des projets que dans la maîtrise des différents types de fonciers, plus ou moins complexes.

Plusieurs dispositifs d'aides ont ainsi été mis en place par l'EPF, sur ses fonds propres ou en partenariat avec le département de la Vendée :

- le fonds départemental de minoration foncière ;
- les études de gisements fonciers ;
- la prise en charge des travaux de déconstruction et de dépollution de friches industrielles reconverties pour accueillir de nouveaux quartiers d'habitat.

Pour rendre possible les projets qui jusque-là ne pouvaient voir le jour, l'EPF s'adapte en permanence aux difficultés rencontrées par les collectivités et leur apporte des réponses ajustées.

Inventons

la densité confortable

La densité possède de nombreuses vertus pour l'aménagement urbain. Limitant la consommation foncière, elle apporte en effet l'intensité urbaine nécessaire à l'animation commerciale et au fonctionnement des services publics. Elle souffre pourtant d'une mauvaise image qui se nourrit de représentations parfois très subjectives : la densité serait forcément synonyme d'inconfort et de nuisances.

Pourtant la notion de confort d'un logement ou de qualité du cadre de vie ne dépend pas nécessairement de la densité, ni de la forme urbaine. Si la maison individuelle est régulièrement plébiscitée, c'est en partie parce que cette forme est associée (de manière objective mais aussi subjective) à des critères de quali-

té. Or la maison individuelle peut tout à fait être intégrée dans des quartiers denses. Par ailleurs les critères de confort qu'on lui associe peuvent également se retrouver dans d'autres formes d'habitat (habitat intermédiaire et collectif). Il est donc nécessaire de se concentrer sur le respect des critères de confort et de qualité du cadre de vie pour concevoir des opérations de logements, individuels ou collectifs, plus ou moins denses. Il s'agit donc de redoubler d'effort pour apporter la preuve des bienfaits de la densité par l'exemple. L'EPF de la Vendée entend s'inscrire dans ce mouvement initié par certains acteurs de l'aménagement, convaincu que la densité offre un cadre de vie agréable et confortable lorsqu'elle est bien conçue.



© Pascal Baudry

Idées reçues sur la densité

La densité est synonyme de perte de l'identité rurale des petites communes

L'habitat traditionnel, qui fait l'identité des centres-bourgs vendéens, est un habitat regroupé (maisons de bourg, longères). Présent dans les nombreux villages ou hameaux, ce type d'habitat correspond à des densités importantes, parfois plus importantes que dans certains grands ensembles collectifs urbains. À l'inverse, les quartiers pavillonnaires ont eu tendance à banaliser les entrées de ville et de bourg. Peu denses, ils font souvent fi de l'histoire et de la géographie du lieu (topographie, hydrographie, climat).

La densité engendre une perte d'intimité des logements

Ce n'est pas tant la densité que la conception du logement et son implantation sur la parcelle (ou par rapport aux autres logements) qui peut engendrer des problèmes d'intimité ou de vis-à-vis. En effet, certains quartiers pavillonnaires considérés comme peu denses peuvent générer de la promiscuité (co-visibilité des jardins ou des logements, conception inadaptée des espaces publics).



Mobiliser des partenaires au service de vos projets

De la mobilisation foncière à la réalisation concrète d'une opération, se succèdent plusieurs types d'acteurs publics et privés, dont les interventions et la bonne articulation vont conditionner la réussite du projet défini par les élus.

L'Établissement Public Foncier de la Vendée, en tant qu'opérateur foncier, s'inscrit dans cette chaîne d'acteurs qu'il est en capacité d'animer.

Dès l'amont, il est primordial d'associer les principaux partenaires à la définition du projet. Il s'agit d'une part d'anticiper les questions qui se poseront ultérieurement et de trouver d'autre part les réponses les plus adaptées, y compris sur le plan financier.

Cela se traduit concrètement, dans le processus de conception des projets, par l'association des services de l'État, du département de la Vendée, du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), de l'Agence d'Information sur le Logement et l'Énergie (ADILE), de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), de l'Agence de services aux collectivités locales de Vendée, mais également des bailleurs sociaux, des promoteurs, des aménageurs privés ou des constructeurs en fonction des besoins.

Notre rôle à vos côtés : concrétiser vos projets

Pour offrir aux collectivités un accompagnement complet, l'EPF de la Vendée exerce un rôle de conseil et d'appui auprès des élus et des services pour la définition de la politique foncière à conduire, la programmation des projets et leur faisabilité économique. Ce soutien garantit la prise en compte des exigences qualitatives en matière de développement durable.

Ce travail en commun lors de la phase d'études vise à limiter le risque foncier pour les collectivités. Lors de la signature d'une convention, celles-ci s'engagent en effet à racheter le foncier à l'EPF après portage. Ces études, parfois co-financées par l'EPF, traitent la question foncière dans son ensemble :

- études de faisabilité urbaine, architecturale et technique afin d'élaborer un projet urbain cohérent avec son environnement ;

- études de définition du programme, permettant d'avoir une approche globale sur les besoins de la commune, et sur l'offre existante ;
- diagnostics techniques ou environnementaux, pour cerner au mieux les aléas qui pèsent sur le foncier ;
- études de faisabilité économique, déterminant les conditions de réalisation du projet ;
- montage opérationnel et juridique, dans le but d'accompagner la collectivité sur le choix des procédures et des acteurs, ainsi que sur le déroulement futur du projet.

L'approche pragmatique et globale des projets urbains est ainsi privilégiée afin de s'adapter en permanence aux besoins spécifiques des collectivités et de leurs projets.



Les opérations emblématiques

AIZENAY, RÉAMÉNAGEMENT DU QUARTIER « SAINTE-MARIE »

Après le départ des écoles privées, la commune a souhaité y développer un quartier d'habitat dense. Dans ce contexte, la commune a sollicité l'EPF en septembre 2010 pour assurer le portage foncier. Dans le cadre du Contrat Communal d'Urbanisme, des études de faisabilité ont été conduites.

Afin de concilier les différentes contraintes liées à la réalisation de ce projet en centre-ville, une équipe d'opérateurs publics-privés a été sollicitée. Ils ont réalisé une première tranche de 32 logements répartis de la manière suivante :

- 22 logements à l'acquisition (T2, T3) avec un local communal et stationnement en sous-sol (groupe MD Immobilier associé à Vendée Expansion) ;

- 10 logements sociaux en location (6 maisons groupées pour personnes âgées et 4 logements intermédiaires) par Vendée Habitat ;
- Le réaménagement du quartier Sainte Marie est un levier de reconquête du centre historique d'Aizenay, dont la population baisse depuis plusieurs années.

Le renouvellement du parc (en partie inadapté) de logements en centre-ville permet ainsi d'attirer des ménages soucieux de se rapprocher des commodités tout en bénéficiant d'un niveau de confort élevé. La mixité du programme de logements permet de diversifier le



Crédit photo : Vendée Habitat
BCF Architectes

profil des occupants, et de rétablir un parcours résidentiel sur le secteur. À terme, l'augmentation de la population en centre-ville sera bénéfique pour la vitalité du centre-ville, en renforçant notamment la fréquentation des commerces de proximité.

LA GUÉRINIÈRE, PROJET URBAIN « BON SECOURS »

La commune de la Guérinière située sur l'Île de Noirmoutier, s'est engagée pour la réalisation d'une structure d'accueil et de logements adaptés pour personnes âgées sur le site de l'ancienne maison de convalescence de Notre Dame de Bon Secours. Ces biens ont été achetés par l'EPF dans le cadre d'une convention de veille foncière signée en juin 2012 et renouvelée en novembre 2014.

L'étude de programmation, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, a défini les besoins avec les élus et les acteurs socio-professionnels. Elle a permis de concevoir un programme technique détaillé. La commune a fait le choix de la solution proposée par cette étude : une démolition des bâtiments sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. En septembre 2013, une consultation d'opérateurs-concepteurs a été organisée. Le groupement ICADE Im-



Crédit photo : Icade Promotion
Atelier Pellegrino Architectes

mobilier/Vendée Logement avec l'Atelier Pellegrino Architectes a ainsi été choisi pour y construire un pôle médico-social (un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes, une plateforme de services seniors, un pôle de santé avec médecine du travail) ainsi que 26 logements en accession et 13 locatifs sociaux adaptés seniors.

VOS QUESTIONS

DOIT-ON AVOIR UN PROJET POUR SOLLICITER L'EPF ?

D'une manière générale, oui, même si une orientation générale peut suffire. L'intervention de l'EPF se situe systématiquement en amont de l'aménagement opérationnel, dans le cadre d'un projet de territoire plus ou moins avancé. Les caractéristiques du projet, si elles ne sont pas toutes identifiées dès le début de l'intervention, doivent au moins répondre aux principes de gestion économique de l'espace, de mixité et de développement durable. Les différents modes d'intervention de l'EPF (études, convention de maîtrise ou de veille foncière) permettent ensuite aux collectivités d'ajuster et de préciser leur projet.

L'EPF PEUT-IL INTERVENIR SUR DES SECTEURS EN EXTENSION DE L'URBANISATION ?

Les projets de densification et de renouvellement urbain en centre-bourg constituent l'axe majeur d'intervention de l'EPF. L'intervention sur des espaces situés en zone d'extension de l'urbanisation est cependant possible bien que très limitée. Elle s'accompagne, comme pour les autres opérations, de la définition d'un projet qui se doit d'être sobre en consommation foncière tout en étant adapté au tissu urbain auquel il s'agrége. Dans ce cas, la démarche EcoQuartier, accompagnée par l'EPF, est fortement conseillée.

QUELLES AIDES L'EPF PEUT-IL PROPOSER AUX COMMUNES ?

Les dispositifs d'aide sont de plusieurs natures : l'EPF peut participer au financement des études urbaines et de faisabilité, et des études de gisements fonciers. Deux dispositifs innovants complètent ces aides : le fonds départemental de minoration foncière, spécifique aux projets de construction de logements notamment de logements sociaux, et la prise en charge d'une part importante des travaux de requalification des friches industrielles en nouveaux quartiers d'habitat. Ces aides sont plafonnées et conditionnées à des critères d'attribution.

QUELLE EST LA DURÉE D'INTERVENTION DE L'EPF ?

La durée moyenne d'intervention de l'EPF est de 4 à 5 ans. L'EPF intervient selon le contexte foncier et urbain et le degré de maturité du projet. Le portage foncier opéré à moyen terme par l'Établissement permet une rotation du stock de biens et donc son autofinancement, l'EPF étant ainsi à même de répondre aux sollicitations d'un maximum de collectivités vendéennes. Depuis 2017, l'EPF peut faire bénéficier aux communes qui rassemblent un certain nombre de critères (croissance démographique, taille du parc...) d'un portage visant à constituer des réserves foncières à long terme, dans le respect de ses orientations stratégiques.



Crédits photos : EPF de la Vendée - © Pascal Baudry
Vendée Habitat - BCF Architectes
Icade Promotion - Atelier Pellegrino Architectes

Rédaction : EPF de la Vendée

Conception / Réalisation : **epiceum**

Impression : Imprimerie Yonnaise



Établissement Public Foncier de la Vendée

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

Tél. : 02 51 05 66 33 - Fax : 02 51 05 66 64 - Mail : contact@epf-vendee.fr

www.epf-vendee.fr