



L'EXPERTISE FONCIÈRE À VOS CÔTÉS



EDITO



Valentin JOSSE
Président du conseil d'administration



Guillaume JEAN
Directeur général

Le département de la Vendée accueille chaque année près de 7 000 nouveaux habitants, attirés par le dynamisme économique de notre territoire et par les attraits de sa façade littorale. Pour répondre à la forte demande de logements suscitée par cette croissance démographique remarquable, les communes vendéennes doivent pouvoir anticiper pour ne pas subir.

Ainsi, depuis plus de 10 ans, l'EPF de la Vendée accompagne les communes vendéennes dans leurs projets de développement, en apportant un appui dans la phase de conception du projet, en maîtrisant le foncier et en effectuant les travaux nécessaires à leur réalisation.

Outil de référence des collectivités qui souhaitent anticiper leur développement, l'EPF de la Vendée, doté de grandes orientations stratégiques, articule son action autour de trois grands thèmes :

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.

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.

CONCRÉTISER : l'EPF de la Vendée a mis en place plusieurs dispositifs d'aides financières afin que les projets qui ne pouvaient se réaliser hier, puissent aujourd'hui se concrétiser. Par ailleurs, il sollicite directement, pour le compte des communes, les opérateurs disposant des compétences nécessaires afin de réaliser les projets.

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.



QU'EST-CE QU'UN EPF ?

L'Établissement Public Foncier de la Vendée est un outil de l'État au service des collectivités du département. Il est principalement chargé d'acquérir et de porter le foncier nécessaire aux projets des collectivités locales vendéennes. Il est également compétent pour réaliser toutes les études et travaux (dépollution, démolition, etc.) de nature à faciliter l'aménagement ou la construction ultérieure des terrains.

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

Les collectivités locales et les partenaires de l'EPF de la Vendée ont travaillé conjointement à l'élaboration du PPI 2020-2024, véritable feuille de route pour les 5 prochaines années.

Afin d'affiner la stratégie de l'établissement, d'en identifier les principaux ressorts et d'appréhender d'éventuels nouveaux champs d'intervention, plusieurs ateliers de travail ont été organisés.

Les principaux axes stratégiques retenus pour ce nouveau PPI sont les suivants :



SOUTENIR ET AMPLIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

La réponse à des besoins croissants en matière de logements amène l'EPF de la Vendée à faire de cette thématique, une priorité. Il priorise ainsi son action sur des secteurs à forte demande, souvent conjuguée avec une pression foncière qui justifie naturellement l'intervention de l'EPF.



LIMITER L'ÉTALEMENT URBAIN EN FAVORISANT LE DÉVELOPPEMENT DES CENTRALITÉS

La lutte contre l'artificialisation des sols, la préservation des espaces naturels et agricoles, mais aussi la reconquête d'espaces en état de friche, sont au cœur de la stratégie de l'EPF. Cela se traduit par des méthodes d'intervention adaptées aux centralités (opérations de renouvellement urbain), tant d'un point de vue programmatique que financier.



CONTRIBUER À LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS REMARQUABLES ET PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La richesse naturelle et paysagère du département, tout comme son exposition aux risques, peuvent amener l'EPF à se positionner pour accompagner les collectivités et partenaires concernés dans des projets de protection, renaturation, ou lutte contre les risques, qu'ils soient naturels (inondation, érosion...) ou technologiques (pollution, sites à risques).



FACILITER LES MUTATIONS DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La thématique de reconquête ou de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs, a logiquement amené l'EPF de la Vendée à s'intéresser au sujet de la vacance commerciale, du renforcement de l'attractivité économique et du rôle structurant des commerces et services de proximité. Il a récemment élargi son périmètre d'intervention aux projets à vocation uniquement économique, principalement dans les centralités.



ACCOMPAGNER LE CHANGEMENT ET SOUTENIR L'INNOVATION

La quête permanente du « mieux faire » passe souvent par une recherche d'innovation à toutes les étapes de l'intervention de l'EPF. Qu'il s'agisse des études de faisabilité où la recherche d'une mise en œuvre pratique d'un urbanisme, certes plus dense, mais non moins désirable, des travaux de dépollution dont la technicité et l'évolution du cadre réglementaire qui les encadre rendent pertinentes les approches novatrices ou encore des montages opérationnels visant à améliorer la faisabilité financière d'une opération, l'EPF de la Vendée porte ces sujets, et encourage l'initiative comme l'expérimentation.

LES ÉTUDES

L'EPF de la Vendée accompagne les collectivités dans leurs projets grâce notamment à son rôle de conseil et d'appui lors des études.

Cet appui permet de limiter le risque foncier que constitue l'engagement de rachat pris par la collectivité lors de la signature de la convention. L'EPF assume alors, pour le compte des communes, les missions de rédaction de cahier des charges de consultation, d'analyse des offres et de suivi, auprès de la commune, de l'étude.

L'étude de faisabilité est essentielle. D'abord parce qu'elle permet de s'assurer de la faisabilité tant technique et financière du projet (elle met ainsi en évidence le niveau de participation financière de la collectivité), ensuite parce qu'elle permet à la commune de définir ses attentes et d'aboutir à un projet qui répond à ses besoins. Elle n'est donc pas tributaire d'un projet venu de l'extérieur qui n'aurait pas fait l'objet d'échanges et d'une appropriation complète par la collectivité.

Les différentes études avant travaux (dépollution, désamiantage, démolition, déconstruction) permettent quant à elles de définir précisément la nature et l'étendue des travaux à réaliser tout en maîtrisant au mieux les coûts. Elles permettent également de faire un choix entre les différents scénarii techniques en fonction de critères financiers ou environnementaux (en particulier pour les travaux de dépollution).

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 ;

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 ;

CHANTONNAY

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN CŒUR DE VILLE

La réflexion porte sur un îlot dégradé situé place de l'Hôtel de Ville, comprenant des commerces en rez-de-chaussée et logements non utilisés en étage. En dehors des phases d'acquisition ou de déconstruction, l'EPF accompagne également les élus dans la définition d'un futur projet urbain.

Une première mission de définition d'une programmation commerciale a ainsi été confiée au cabinet Denis LOCHMANN. Dans un second temps, le cabinet LANCEREAU & MEYNIEL (architectes-urbanistes) a été missionné pour concevoir la reconversion de l'îlot.

Le site pourra ainsi accueillir des cellules commerciales optimisées en rez-de-chaussée (accessibilité, aménagements urbains permettant de dégager des espaces de terrasse...). Les étages seront consacrés au logement avec une faisabilité de 14 logements (majoritairement T1 et T2) répondant à une demande sur la commune.

AVANT



APRÈS



© EPF de la Vendée / Cabinet Lancereau & Meyniel

études de définition du programme, permettant d'avoir une approche globale sur les besoins de la commune, et sur l'offre existante ;

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.

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

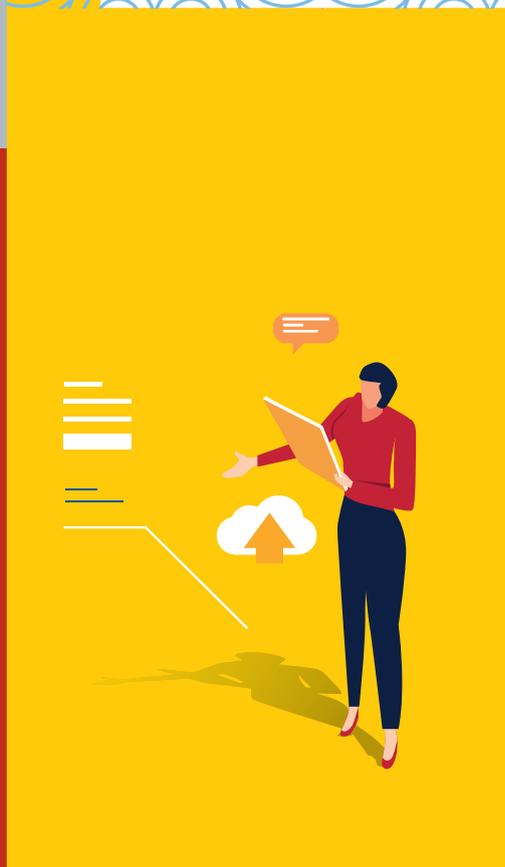
Dès l'amont, nous encourageons les communes à associer les principaux partenaires à la définition du projet. Il s'agit d'une part d'anticiper les questions qui se poseront ultérieurement et de trouver d'autre part les réponses les plus adaptées, y compris sur le plan financier.

Cela se traduit concrètement, dans le processus de conception des projets, par l'association des services de l'Etat, de Vendée Ingénierie (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'Energie (ADILE), de la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI), de l'Agence de services aux collectivités de Vendée, mais également des bailleurs sociaux, des promoteurs, des aménageurs privés ou des constructeurs en fonction des besoins.

LA MAÎTRISE FONCIÈRE

La mission principale de l'EPF de la Vendée est d'acquérir, pour le compte des collectivités ou de leurs groupements, le foncier nécessaire à la réalisation de leurs projets.

L'acquisition foncière peut se faire à l'amiable, par préemption ou par voie d'expropriation. L'EPF de la Vendée dispose pour ce faire de toutes les compétences nécessaires pour mener à bien les opérations de maîtrise foncière. Il assiste également les communes, dans le cadre des conventions opérationnelles, sur les aspects juridiques, parfois complexes, de la maîtrise foncière (occupation, baux, relogement...).



Ancien site de l'IUFM à La Roche-sur-Yon

1 La commune souhaite réaliser un projet en centre-bourg ou centre-ville

1

2 et bénéficier de l'expertise de l'EPF de la Vendée

2

3 L'EPF engage les études préalables portant sur le site et sur le projet, en collaboration avec la commune

3

COMMENT TRAVAILLONS-NOUS ?

4 L'EPF négocie puis acquiert le bien

4

5 Au terme de la convention, l'EPF rétrocède le foncier à la collectivité ou à un opérateur du prix de revient du foncier, après déduction d'aides éventuelles

6

6 L'EPF assure, le cas échéant, la maîtrise d'ouvrage des travaux de déconstruction ou de dépollution

5

LES TRAVAUX

L'EPF de la Vendée a vocation à assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux de remise en état des sols (démolition du bâti, désamiantage, dépollution des sols, défrichage, enlèvement des dépôts...) des terrains acquis.

Le positionnement stratégique de l'EPF de la Vendée sur les friches urbaines et industrielles est de nature à pérenniser cette activité, dans un contexte d'exigences techniques et environnementales croissantes.



SAINT-JEAN-DE-MONTS

UN PROJET MAJEUR DE REQUALIFICATION D'UNE FRICHE

L'opération de requalification sur la commune de Saint-Jean-de-Monts, d'une friche contaminée principalement par des hydrocarbures et métaux, a permis, l'enlèvement de 1 800 tonnes de déchets de déconstruction (Inertes, DIB, Bois, Métaux) et d'environ 2 000 tonnes de terres polluées, ainsi que le traitement de la nappe phréatique.



D'une superficie de 5 081 m², le site localisé à proximité du centre-ville, qui a accueilli jusque dans les années 1980 un garage automobile et une station-service, mais aussi une entreprise de transport routier qui réalisait le stockage et l'entretien d'autocars, été contaminé lors de son exploitation.

Des reconnaissances précises de la pollution des sols et de la nappe, réalisées par un bureau d'études à la demande de l'EPF de la Vendée, ont été effectuées afin de vérifier la qualité chimique des différents milieux (eaux, gaz du sol, sol) et la compatibilité de ces milieux avec le futur projet d'aménagement.



Mission MOE :
16 925 € HT

Coût des Travaux :
462 616 € HT

Durée des travaux :
4 mois

LA SORTIE OPÉRATIONNELLE

Selon la nature du projet et le souhait de la collectivité, l'EPF peut être amené à rechercher un ou plusieurs opérateurs (bailleur social, promoteur...) en vue de la réalisation du projet.

Le choix final, qui appartient à la commune, se fait alors à l'issue d'une procédure de consultation qui peut porter sur le prix (lorsque l'opération est déficitaire) comme sur les éléments de programmation, d'intention architecturale, d'adéquation avec le projet porté par la collectivité en phase d'étude préalable.

La bonne connaissance par l'EPF du réseau d'acteurs susceptible de répondre favorablement aux projets permet le plus souvent à la commune de choisir celui qui lui conviendra le mieux.



Revalorisation du site Notre-Dame de Bon-Secours à La Guérinière



DE NOUVEAUX OUTILS POUR UN MEILLEUR EFFET DE LEVIER

Vendée Foncier Solidaire

L'appétence des ménages vendéens pour l'accession à la propriété et la nécessité, dans certaines zones de forte tension foncière du département, de proposer du logement abordable ont incité le Département et l'EPF de la Vendée à créer « Vendée Foncier Solidaire », un Organisme de Foncier Solidaire (OFS).

Sa mission est d'acquérir des terrains et d'en conserver la propriété. Ces terrains font l'objet d'un projet immobilier pour créer des logements (collectifs ou individuels) à prix abordable et à usage d'habitation principale.

Vendée Foncier Solidaire peut alors consentir à des ménages, sous plafond de ressources, un bail de longue durée appelé Bail Réel Solidaire (BRS) qui leur permet d'être propriétaires de leur logement sans être propriétaires du foncier, ce qui réduit le coût d'acquisition pour eux de 20 à 40 %. Plusieurs programmes sont régulièrement en cours de commercialisation.

Foncière Métropolys

La résurgence de la problématique de la vacance commerciale des centres-villes ou centres-bourgs, souvent liée à des difficultés de solvabilisation des commerçants en raison de loyers élevés et de locaux parfois impropres à une activité (mise aux normes...) ont amené l'EPF de la Vendée à entrer au capital de la Foncière Métropolys, permettant à cette structure d'intervenir au-delà de son périmètre initial limité au territoire de La Roche sur Yon Agglomération et de la ville de Fontenay le Comte, en couvrant ainsi l'ensemble du département de la Vendée.

Traitant du commerce comme du logement, Métropolys peut, sous réserve d'un projet économiquement soutenable, acquérir le foncier porté par l'EPF en vue d'un usage bien défini.

L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

DES AIDES POUR LES COMMUNES



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.

Afin de rendre réalisables des 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.

Plusieurs dispositifs d'aides ont ainsi été mis en place par l'EPF, sur ses fonds propres :



COMBIEN CA COÛTE ?

Depuis sa création, l'EPF est financé par la taxe spéciale d'équipement (TSE) votée chaque année par le conseil d'administration, les emprunts qu'il contracte et les produits des cessions qu'il réalise. Ce modèle économique, basé sur la mutualisation des ressources et la rotation des stocks, donne à l'EPF des moyens financiers pérennes pour soutenir les collectivités vendéennes dans leur effort de construction.

Ainsi, à l'issue de la période de portage (5 ans en moyenne), les collectivités qui sollicitent l'EPF s'engagent à racheter le foncier porté par l'EPF ou à désigner un tiers acquéreur. 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, etc.) ainsi que des frais de dépollution et démolition des biens, le cas échéant.

Sont enfin déduites de cette somme, lorsqu'elles existent, les subventions reçues pour la réalisation du projet.

L'ensemble des missions assurées en propre par l'EPF de la Vendée (conseil, AMO, négociation foncière...) est financé par la TSE et n'est donc pas répercuté aux communes. En ce sens, la mission d'intérêt public assurée par l'EPF pour le compte des communes est gratuite.

L'aide aux études préalables

La possibilité d'un cofinancement pouvant aller **jusqu'à 50 % du coût des études**, dans la limite d'une dépense subventionnable de 30 000 euros HT, est retenue au titre de la mission générale de conseil et de stratégie foncière de l'EPF de la Vendée pour les projets situés en centre-bourg ou centre-ville, comme pour les projets d'EcoQuartiers, portés par des communes de moins de 8 000 habitants.

Le fonds de minoration foncière

Afin de rendre le coût du foncier compatible avec la réalisation du projet de la collectivité et de rendre le projet soutenable pour la collectivité, le Fonds de minoration foncière intervient en limitant la participation de la collectivité à l'équilibre de l'opération. L'aide de l'EPF de la Vendée s'élève ainsi à **un maximum de 30 % du prix de revient du foncier / ou du déséquilibre de l'opération** plafonné à 2 M€ HT. Le taux d'aides peut être porté à hauteur de 40%, en particulier pour les communes soumises à l'article 55 de la loi « SRU ».

Le fonds friches

Acteur majeur du recyclage foncier dans le département, l'EPF de la Vendée, s'engage auprès des collectivités et des porteurs de projets pour accélérer et faciliter la mutation des friches urbaines et industrielles. Afin de favoriser ces projets l'EPF peut **participer jusqu'à 80 % au coût des études et des travaux de requalification** (déconstruction, désamiantage...) et de dépollution dont il est maître d'ouvrage. Ne sont concernés que les projets de requalification de friches visant à accueillir des zones d'habitat éventuellement complétées par des commerces et services.



123, Boulevard Louis Blanc
85 000 La Roche-sur-Yon
Tél : 02 51 05 66 33
contact@epf-vendee.fr
www.epf-vendee.fr

