



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2020-2024



SOMMAIRE

Démarche d'élaboration du PPI	3
Bilan du PPI 2015-2019	5
Contexte et enjeux	9
Un ralentissement de la dynamique démographique	9
Des besoins en logements diversifiés	10
Un rythme de constructions à la hausse	11
Un parc social insuffisamment développé	13
Un enjeu de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	15
Politiques publiques en faveur d'un développement équilibré	19
Orientations stratégiques	20
1 • Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement des centralités	20
2 • Soutenir et amplifier la production de logements	20
3 • Faciliter les mutations des activités économiques	22
4 • Contribuer à la protection des espaces naturels remarquables et prévenir les risques naturels et technologiques	22
5 • Accompagner le changement et soutenir l'innovation	23
Moyens et suivi de la mise en œuvre du PPI	24
Nature des interventions de l'EPF de la Vendée	24
La conduite d'études et la participation aux études	24
Maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de la Vendée	24
Conditions de portage et revente des biens acquis par l'EPF de la Vendée	25
Revente des biens acquis au prix de revient	26
Modalités de gestion transitoire des biens, de transfert de propriété et de paiement du prix	28
Dotations en fonds propres	28
Cadrage financier	30



DÉMARCHE D'ÉLABORATION DU PPI

L'année 2019 a permis de travailler conjointement avec les collectivités locales et les partenaires de l'EPF de la Vendée à l'élaboration du PPI 2020-2024. Plusieurs ateliers de travail ont ainsi été organisés afin d'affiner la stratégie de l'établissement, d'en identifier les principaux ressorts et d'appréhender d'éventuels nouveaux champs d'intervention.

ATELIER 1 « *Quels logements pour quels marchés immobiliers ?* »

Les échanges tenus lors de l'atelier consacré à l'habitat ont permis de confirmer la diversité du marché immobilier vendéen et de dresser un bilan des actions de l'EPF.

L'intervention de l'Adile a permis d'évoquer les mécanismes pesant sur les besoins en logements et les fortes disparités géographiques rencontrées sur le territoire. L'évolution des modes de vie, les enjeux du développement durable favorisant la sobriété foncière et énergétique réinterrogent les politiques urbaines en promouvant une densification accrue, quoique parfois difficile à mettre en œuvre. Ces exigences s'imposent à des acteurs dont les attentes et les objectifs peuvent s'éloigner assez nettement de ces préoccupations.

L'EPF impulse cette dynamique tout en tenant compte de la réalité des marchés immobiliers. Il s'agit alors de produire du logement de qualité pour tous, tout en préservant les espaces agricoles et naturels. Pour ce faire, l'EPF doit renforcer ses actions en faveur de la rénovation urbaine des centres-bourgs/villes, favoriser, lorsque cela est possible, les travaux de réhabilitation, poursuivre la requalification des friches et poursuivre le déploiement du dispositif de réserves foncières à long terme dans un objectif de maîtrise des prix.



ATELIER 2 « Déconstruire, dépolluer, valoriser : quelles pistes pour le recyclage du foncier ? »

L'EPF de la Vendée est devenu rapidement un acteur majeur dans le recyclage du foncier avec, au 30 juin 2019, environ 15 millions de travaux réalisés ou restant à engager. Il se doit aussi d'être exemplaire en matière environnementale pour les travaux de déconstruction/dépollution. Les interventions présentées lors cet atelier ont exposé les dernières innovations dans ce domaine. Qu'il s'agisse du modèle circulaire de gestion des déchets, de la réutilisation des terres excavées dans un objectif de renaturation ou encore des techniques de dépollution in situ, le constat partagé est celui d'une progression constante et rapide des techniques qui oblige l'EPF à adapter en permanence ses approches en matière de travaux.

Des enjeux importants ont également pu être débattus avec les participants afin de maîtriser l'empreinte environnementale des travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF : adapter le dispositif du Fonds Friches pour une conception intégrée du « gel » des terres polluées, prendre en compte une phase transitoire de dépollution in situ plus longue, ou encore favoriser les interventions de l'EPF sur des sites à vocation future sans dominante de logements.

ATELIER 3 « Centres-bourgs, zones d'activités : accompagner les mutations de l'activité économique vendéenne »

Cet atelier était l'occasion de mettre en perspective le développement économique du territoire vendéen avec les actions de l'EPF Vendée. Aujourd'hui les interventions de l'EPF, qu'elles se situent en cœur de bourg ou sur des espaces économiques dégradés, ont pour vocation principale, notamment au travers des cofinancements, de créer du logement sur le territoire. Les interventions de la CCI et des EPCI présents ont permis de mettre évidence les caractéristiques du développement économique vendéen et les interventions concrètes existantes sur le territoire. Des enjeux importants ont ainsi pu être débattus avec les participants : importance du portage foncier et commercial (droit de préemption sur les fonds de commerces, foncière commerciale...), équilibre à trouver entre centre-bourg et zones d'activités (limitation des surfaces dans ces dernières), réhabilitation de bâtiments d'activités et mutualisation d'espaces à accompagner...

ATELIER 4 « Quelle valeur ajoutée de l'EPF en matière de gestion des risques naturels et technologiques ? ».

Parmi les risques naturels existants en Vendée, ceux liés à l'érosion et à la submersion ont concentré les débats. Si la question du repli stratégique a pu être abordé, la plus-value de l'EPF a surtout été abordée sous l'angle de l'adaptation au risque et de l'urbanisme résilient (au travers d'expériences en cours). En ce qui concerne le risque industriel (et notamment la présence de pollution), l'enjeu pour l'EPF est plutôt lié au fait que les secteurs concernés sont souvent ruraux. Les contraintes techniques et financières y sont décuplées du fait des caractéristiques du marché immobilier local. On peut ainsi parler de double peine du point de vue des opérateurs fonciers ou immobiliers puisque les coûts de gestion de la pollution y sont plus importants (solutions de confinement difficiles à mettre en œuvre pour des maisons individuelles avec jardins), et les recettes moins importantes (marché moins tendu). De manière générale, l'accumulation des contraintes sur les sites à risques (naturels ou technologiques) pourrait rendre nécessaire l'adaptation des prescriptions ou réglementations telles que les critères de densité, de mixité sociale, ou d'accessibilité (contradictions entre les règles).



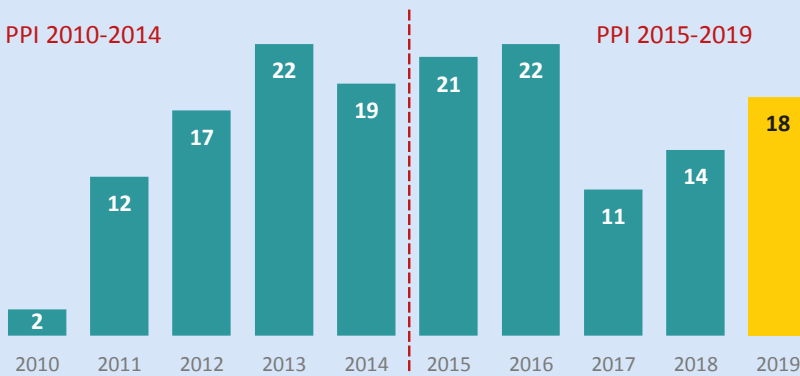
BILAN DU PPI 2015-2019

Les éléments, chiffrés pour la plupart, permettent de mettre en perspective les résultats de l'activité opérationnelle de l'EPF de la Vendée au cours du dernier PPI, avec les PPI précédents et avec les objectifs du futur PPI. [les derniers chiffres trimestriels disponibles sont ceux du 30 septembre 2019. Ils seront réactualisés lors de la diffusion du PPI 2020-2024, au premier trimestre 2020]

■ Conventions avec les collectivités

L'activité opérationnelle de l'EPF de la Vendée s'analyse d'abord par les sollicitations des communes, qui, après examen du cadre d'intervention par le conseil d'administration, aboutissent à la signature d'une ou plusieurs conventions opérationnelles. Avec 86 conventions signées au cours du deuxième PPI, on observe une augmentation sensible (+19%) de l'activité conventionnement alors même que l'EPF a progressivement limité l'étendue de son champ d'intervention, en restreignant très largement ses interventions sur des emprises foncières situées en extension urbaine.

Nombre de conventions signées par année (à fin septembre 2019)



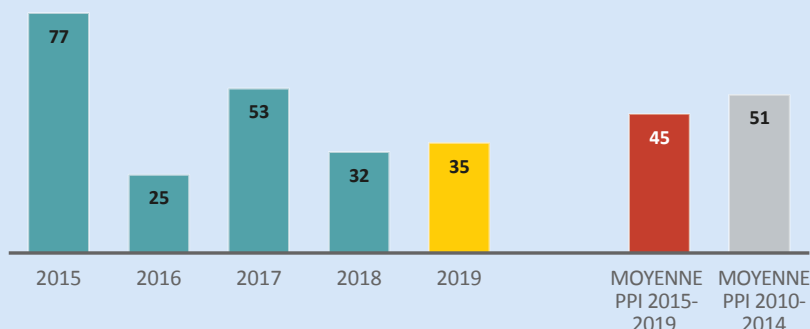
L'engagement financier cumulé des conventions signées au 30/09/2019 s'élève à **126,32 M€** en progression de +94% par rapport à la fin du 1^{er} PPI.

Au 30/09/2019, le potentiel de logements (tel qu'il figure dans les conventions opérationnelles) s'élève à **4940 logements** dont 999 logements locatifs sociaux, se répartissant de la façon suivante :

1912
logements
provenant de
conventions
signées lors du
PPI 2010-2014

3028
logements
provenant de
conventions
signées lors du
PPI 2015-2019

Nombre moyen de logements par conventions

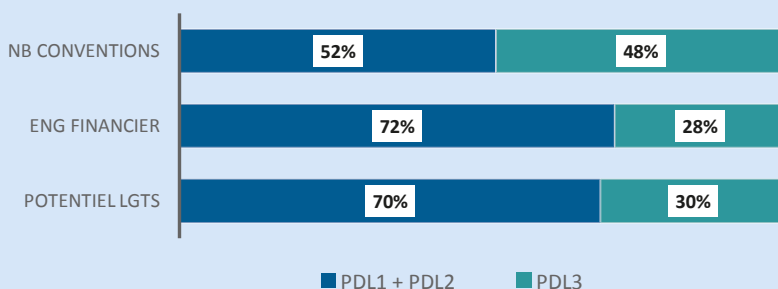


Il est à noter que le nombre de logements par convention sur le PPI 2015-2019 est en moyenne de 45. Cette moyenne intègre cependant 5 conventions dont le potentiel de logements est supérieur à 150, à savoir :

- L'Herbergement (2015) : friche industrielle (potentiel de 196 logements)
- Le Bernard (2015) : dent creuse (potentiel de 156 logements)
- Les Sables d'Olonne (2015) : Ancien hôpital en centre-ville (potentiel de 470 logements)
- Saint Gilles Croix de Vie (2015) : Ecoquartier (potentiel de 220 logements)
- La Roche-sur-Yon (2017) : Ilot Ampère (potentiel de 352 logements)

Si l'on ne tient pas compte de ces 5 projets, plutôt atypiques, le nombre moyen de logements par convention s'élève à 30 unités.

Au cours du PPI 2015-2019, l'EPF a signé quasiment autant de conventions avec des communes situées en PDL1 et PDL2 (zones tendues et très tendues) qu'avec des communes situées en PDL3. Toutefois, les engagements financiers mobilisés sur les zones PDL1 et PDL2 correspondent à 72% des engagements totaux. De plus, les logements conventionnés sont également très majoritairement situés en zone PDL 1 et 2. Ainsi le nombre moyen de logements par convention sur ces zonages est de 59 logements (avec 19% de logements locatifs sociaux) contre 28 logements en PDL3.



Depuis sa création, l'EPF de la Vendée est intervenu sur 187 secteurs d'intervention répartis sur 128 communes. 69% de ces communes ont une population de moins de 3 000 habitants, à l'image d'un territoire rural maillé à 75% de communes comptant moins de 3 000 habitants.

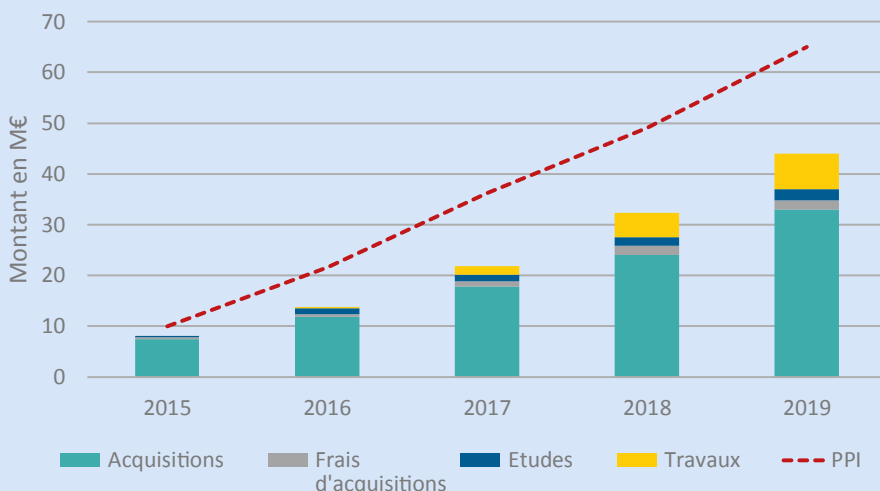
Toutes les interventions de l'EPF couvrent 70% de la population vendéenne.

■ Acquisitions foncières

Les acquisitions du PPI 2015-2019 représentent 33 M€ pour une superficie d'environ 110 ha. Ces dernières sont en forte progression (+170% par rapport au 1er PPI) ce qui est cohérent pour un EPF en phase de démarrage (10 ans).

Les dépenses opérationnelles sur la période 2015-2019, représentent en cumulé un peu moins de 44 M€.

Acquisitions en cumulé sur le PPI 2015-2019 (PPI : à partir de 2018, PPI révisé)



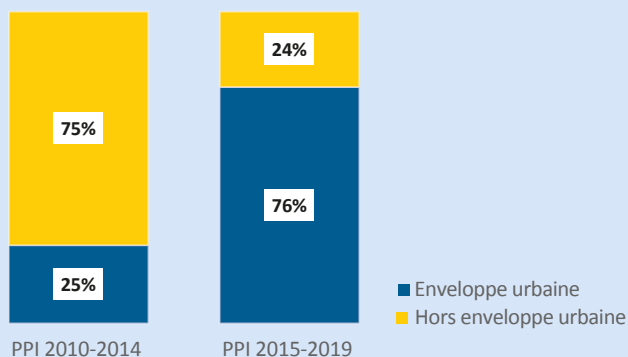
Sur la durée de ce PPI, nous observons un montant moyen des acquisitions de 141 k€ pour un nombre d'actes variant entre 32 et 61 selon les années. Cette moyenne est affectée à la hausse par plusieurs acquisitions importantes :

- St-Gilles-Croix-de-Vie (2015) : 2 M€ pour la réalisation d'un écoquartier
- La Faute-sur-Mer (2015) : 2M€ pour réunir les conditions de reconstruction de l'offre des logements à la suite de la tempête Xynthia de 2010
- La Roche-sur-Yon (2015) : 1,5M€ pour la requalification du site de l'UFM
- Les Sables d'Olonne (2019) : 1,4 M€, reconversion d'une friche urbaine
- Saint-Hilaire-de-Riez (2018/2019) : 1,8 M€ pour la revalorisation du centre bourg

On observe également que les acquisitions de biens situés dans l'enveloppe urbaine des communes se sont fortement développées passant de 66% sur le 1er PPI à 89% sur le PPI 2015-2019.

Le constat est le même au niveau des potentiels de logements correspondant aux acquisitions. Lors du premier PPI, 75% des équivalents logements étaient localisés hors de la zone urbaine. Sur le PPI 2015-2019, la tendance s'est complètement inversée avec 75% des équivalents logements dans l'enveloppe urbaine.

Répartition des acquisitions par typologie foncière (en potentiel de logements)

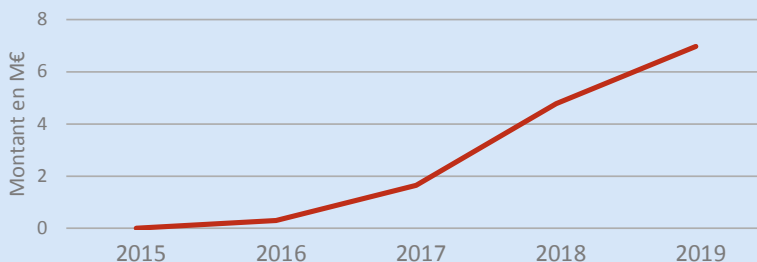


■ Les travaux

Pour son PPI 2015-2019, l'EPF de la Vendée s'était engagé à « apporter son appui aux collectivités locales pour le maintien et l'implantation d'activités économiques en participant notamment au recyclage du foncier devenu inadapté ». A cet effet, l'EPF a acquis sur la période 2015-2019 38,5 ha de friches. À la suite de ces acquisitions, 30 marchés de travaux ont été lancés pour un montant total de 6,3 M€.

Là encore, l'EPF de la Vendée a pu mettre ses compétences en matière de traitement des sites et sols pollués au service des collectivités qu'il accompagne.

Répartition des travaux en cumulé par année

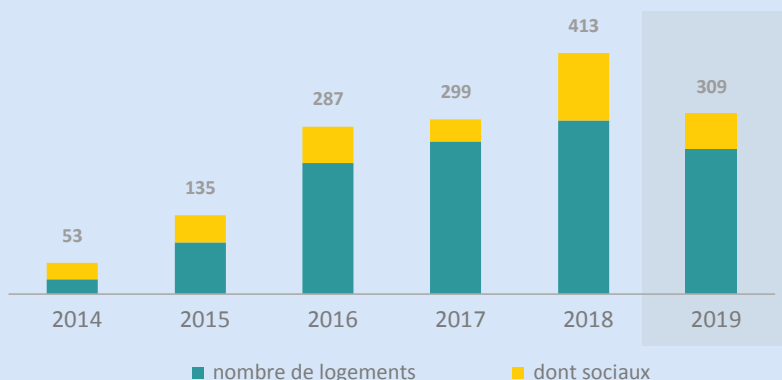


■ Les cessions

Depuis 10 ans, l'EPF de la Vendée a déjà contribué à la création d'un peu moins de 1500 logements dont 350 logements locatifs sociaux.

A noter que 2018 est, pour le moment, la plus forte année au niveau du potentiel de logements, du fait des cessions de plusieurs projets en extension urbaine. Ces projets correspondent à des acquisitions faites sur le 1^{er} PPI (2010 - 2014).

Nombre de logements correspondant aux cessions



■ Lutte contre l'étalement urbain

Depuis sa création, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée est soucieux de contribuer à la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain. Dans ce contexte, l'Etablissement Public Foncier de la Vendée a accompagné, durant son PPI 2015-2019, plus de 88% des projets/secteurs qui ne comprenaient pas d'extensions urbaines.

Par ailleurs, dans le cadre d'opérations mixtes associant création de logements et commerces et services, l'EPF a permis la création d'un peu moins de 50 commerces, services ou équipements.

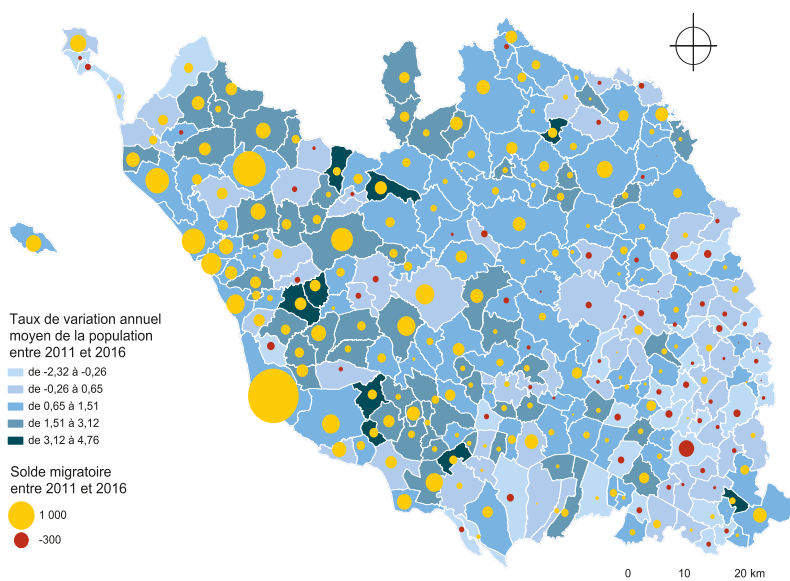


CONTEXTE ET ENJEUX

■ Un ralentissement de la dynamique démographique

Depuis de nombreuses années, le département de la Vendée connaît une dynamique démographique soutenue. Cette tendance est particulièrement visible sur la frange littorale ainsi que sur la partie nord en limite du département de Loire-Atlantique. Cette dynamique s'observe ainsi sur les communes situées au nord de Challans et de Rocheservière où l'attractivité de la métropole nantaise est la plus forte.

Évolution de la population et solde migratoire (2011-2016)



Néanmoins, ce rythme de croissance connaît un ralentissement significatif sur la dernière période. Ainsi, entre 2011 et 2016, le taux de croissance démographique était tombé à 0,9% en Vendée. Ce phénomène est observé d'une manière similaire à l'échelle nationale et devrait se poursuivre au cours des prochaines années. Les projections de l'INSEE sur la période 2013-2050 ont ainsi tendance à limiter à 0,53% la croissance démographique annuelle du département de la Vendée. Le solde naturel deviendrait négatif alors que, sur la même période, celui-ci demeurerait positif pour la France entière.

Cela s'explique principalement par l'accroissement de la part des personnes âgées de plus de 65 ans, qui augmenterait de près de 15 points, passant de 20,8% à 35,7%, contre +10,1 points pour la région Pays de la Loire et seulement +9,6 points pour la France. La moyenne d'âge des vendéens se verrait ainsi sensiblement augmentée passant de 42 ans en 2013 à 49,5 ans en 2050.

L'augmentation de l'espérance de vie, dont le phénomène est national, conjuguée à l'arrivée de retraités sur le littoral, accentuent le vieillissement de la population vendéenne nécessitant une perpétuelle adaptation de l'offre de logements.

Enjeux pour l'EPF

Permettre l'intégration des nouveaux arrivants par le développement d'une offre adaptée (logements, mobilité, services, équipements...)

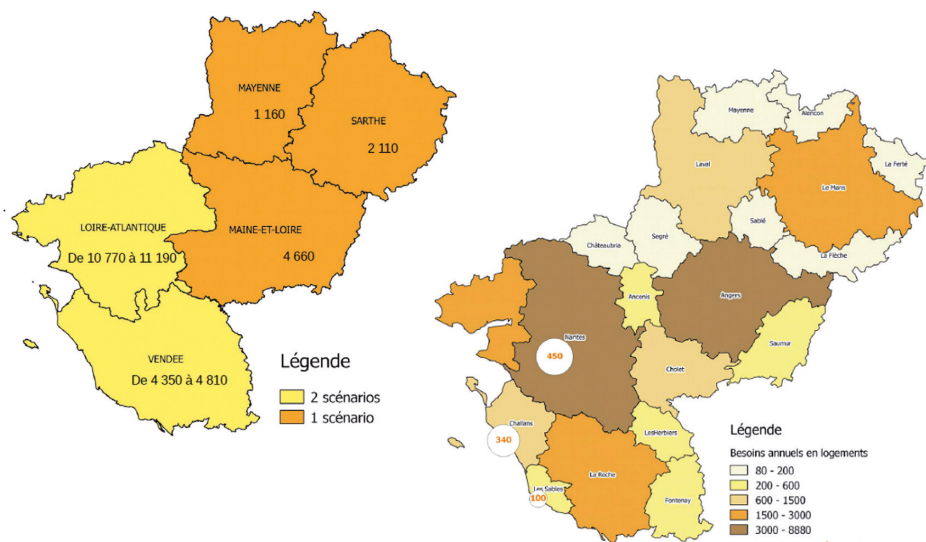
Consolider le maillage territorial vendéen, favorisant une diffusion de la croissance entre espaces côtiers, bocages et plaine du sud

Maintenir un équilibre entre cette future population vieillissante et les jeunes actifs, contraints pour se loger, de s'éloigner de leur lieu de travail et de rechercher dans les communes rétro-littorales ou périurbaines des conditions d'accès au logement compatibles avec leurs ressources, du fait d'une pression sur les prix de l'immobilier.

■ Des besoins en logements diversifiés

Pour satisfaire l'ensemble des besoins en logement des ménages, l'effort nécessaire de production de nouveaux logements chaque année est compris, au regard des hypothèses posées, entre 4 350 et 4 810 logements sur l'ensemble du département, soit plus de 1% du parc (source : DREAL Pays de la Loire, Otelo – Insee, Omphale 2017 Deal pays de la Loire, 2019).

Des métropoles toujours actives



Sources : Dreal Pays de la Loire, Otelo – Insee, Omphale 2017
Dreal Pays de la Loire, 2019

Ce besoin est dû majoritairement à la dynamique démographique, qui représente près des deux tiers du besoin total. Il faut cependant y ajouter l'évolution de la vacance, du taux de résidences secondaires, mais aussi les besoins liés au renouvellement du parc de logements, particulièrement important dans les secteurs du département où l'habitat est ancien.

L'ensemble des situations de mal-logement estimé dans le département (à l'image des ménages qui résident dans un habitat indigne et dégradé ou qui doivent consacrer plus de 30% de leurs revenus mensuels à leur logement) constitue également un facteur supplémentaire.

Dans chaque bassin de vie, ces facteurs pèsent de façon différenciée : l'impact des évolutions démographiques est plus marqué sur le nord du Département, dans les communes situées dans l'aire d'attraction de la métropole nantaise, puis de façon dégressive sur les aires urbaines de Challans, La Roche-sur-Yon, et enfin l'Agglomération des Sables d'Olonne et l'est vendéen.

Le dynamisme économique et touristique de certains territoires pèse en effet sur les besoins en logements. Cela concerne d'une part les entreprises situées dans des territoires à très faible taux de chômage (bocage vendéen en particulier) qui peinent à recruter en partie en raison de l'absence de logements disponibles pour leurs futurs salariés, mais aussi les entreprises qui profitent des clientèles touristiques qui ont de plus en plus de difficultés à loger les travailleurs saisonniers. Le phénomène devient critique lorsque l'on cumule à la fois attractivités économique et touristique (autour du Puy du Fou par exemple).

Selon le scénario en hypothèse haute, trois des cinq zones d'emploi ont des besoins estimés entre 200 et 600 logements par an avec Fontenay-le-Comte en bas de la fourchette et Les Sables-d'Olonne en haut. Les besoins sur celles de Challans et de La-Roche-sur-Yon approcheraient les 1 500 logements.

Le littoral vendéen doit également faire face, dans son ensemble, à un défi majeur de production de nouveaux logements, renforcé par l'existence d'un parc important de résidences secondaires.

Mais la persistance de situations de mal-logement et le besoin de renouvellement d'une fraction de l'habitat dégradé expliquent pour partie qu'il demeure des besoins de nouveaux logements dans la quasi-totalité des bassins de vie du département, y compris dans des territoires ruraux dont la dynamique d'apparition de nouveaux ménages peut être faible.

Enjeux pour l'EPF

Participer à l'effort de production de logements afin de répondre aux besoins mis en évidence dans le cadre des politiques locales de l'habitat (PDH / PLH / PLUI-H)

Accompagner prioritairement les territoires sous tension en diversifiant l'offre afin de faciliter les parcours résidentiels (logements abordables, structures d'hébergement spécifiques...)

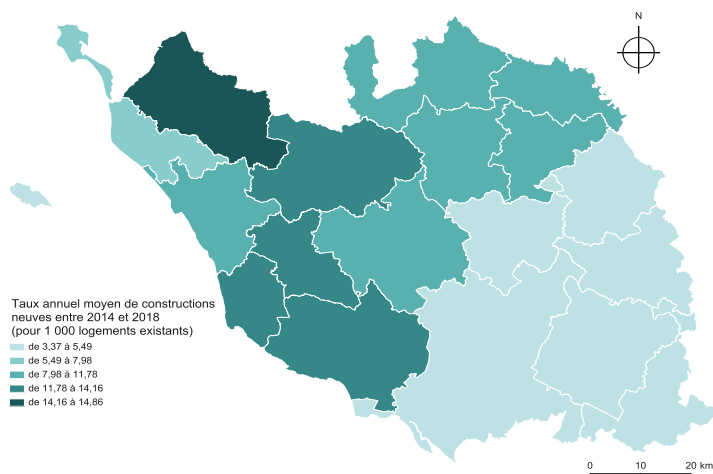
Faciliter l'adéquation entre l'offre d'emploi et l'offre de logement en intervenant sur les secteurs à fort dynamisme économique (zones touristiques, Puy du Fou, etc)

Soutenir, en secteur plus détendu, les projets de revitalisation des centres anciens, qui ont pour objectif de répondre à ces besoins par un réinvestissement des quartiers existants et par la reconquête des bâtis dégradés, tout en offrant une mixité entre habitats, commerces et services de proximité.

■ Un rythme de constructions à la hausse

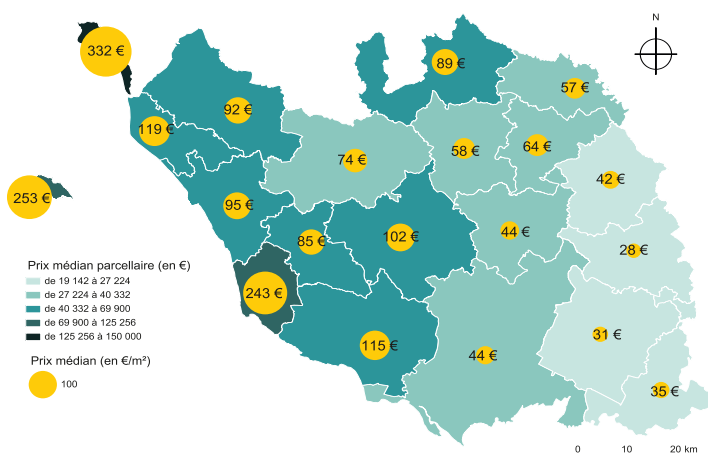
La production de terrains à bâtir en lotissement a atteint son niveau le plus bas en 2014 avec moins de 1 300 lots produits. Depuis 2015, la production est repartie à la hausse avec un rythme annuel de plus de 2 000 lots, dont 42% de la production s'est réalisée sur quatre intercommunalités : Vendée Grand Littoral, La Roche Agglomération, les Sables d'Olonne Agglomération et Challans-Gois communauté. L'offre totale, comprenant la nouvelle offre 2018 et le stock des années précédentes, dépasse les 5 600 terrains, très largement suffisant pour soutenir la construction neuve et garantir l'activité de la maison individuelle.

Taux annuel moyen de constructions neuves (2014-2018)



Dans le même temps, la baisse des surfaces médianes de terrains se poursuit pour atteindre 507 m² en 2018.

Prix médian de l'offre 2018 des terrains à bâtir



Les prix médians de l'offre de terrains à bâtir se stabilisent à 39 000€ en prix parcellaire et à 75€ du m² à l'échelle départementale, mais avec des disparités très marquées entre l'est du département et le littoral. Les prix pouvant ainsi être multipliés par douze.

Après une année 2015 difficile, la plus faible en nombre de mises en chantier, le rythme de la construction neuve est reparti à la hausse. Cette évolution s'explique par des conditions de crédits très favorables à l'investissement, complétée par des montants de Prêt à Taux Zéro favorisant une accession sociale à la propriété.

S'agissant de la promotion immobilière en neuf, les chiffres fournis par l'observatoire Oloma font état d'un net ralentissement des mises en vente à l'échelle du département au cours des trois premiers semestres 2019, et ce après deux années exceptionnelles de production (709 logements en 2017 et 907 en 2018, pour 470 logements enregistrés en moyenne les années précédentes). Les territoires les plus fortement impactés sont les secteurs en B2 qui ne bénéficient plus du dispositif Pinel.

Avec à peine plus de 260 logements disponibles à la fin du 3^{ème} trimestre 2019, le marché poursuit sa tendance baissière amorcée depuis 2014, l'offre ne représentant que 8 mois théoriques de vente à l'échelle départementale. Les ventes départementales sont en baisse, mais avec des disparités territoriales. Le marché des Sables d'Olonne, principale locomotive du marché de la promotion en Vendée, progresse de 8 %. Les prix de ventes ont fortement augmenté ces dernières années, même si il faut s'attendre à un réajustement en B2.

Enjeux pour l'EPF

Accompagner les territoires tendus sans pour autant négliger les territoires moins attractifs

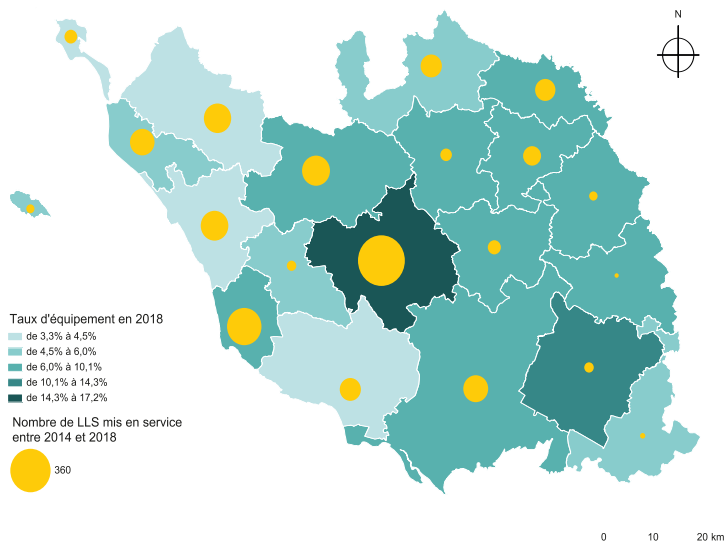
Participer à la mise sur le marché de nouveaux logements dans le cadre d'opérations d'initiative publique afin de contenir les prix de l'immobilier et du foncier

Promouvoir de nouvelles formes urbaines (intermédiaires, petits collectifs...), notamment dans les centres anciens, là où il est possible de faire un « sursaut » de densité, tout en préservant l'identité rurale des communes.



■ Un parc social insuffisamment développé

Le département vendéen comptait 22 955 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2018, ce qui représente 7,9% du parc des résidences principales, soit le taux le plus faible de la région Pays de la Loire.



On observe une forte disparité dans la répartition géographique des logements du parc social. En effet, le taux d'équipement sur la frange littorale est inférieur d'environ 4% à la moyenne départementale.

La Roche-sur-Yon Agglomération et le Pays de Fontenay-Vendée enregistrent un taux d'équipement quant à lui nettement supérieur au taux départemental avec respectivement 17,2% et 11,4%.

Afin de favoriser les opérations à vocation sociale sur la bordure littorale, une priorisation de la programmation du parc social a été définie par la DREAL. Le département est ainsi divisé en 3 zones : PDL 1, PDL 2 et PDL 3 avec respectivement des objectifs de 35%, 35% et 30%. Cela a pu favoriser un phénomène de rattrapage de la production sur les EPCI concernés ces dernières années. Entre 2014 et 2018, c'est l'EPCI Océan Marais de Monts qui a enregistré l'évolution la plus importante avec 6,89% d'augmentation annuelle moyenne du nombre de logements sociaux.

À l'inverse du parc de logements privés vendéen, dominé par le logement individuel, le parc social observe une équivalence entre individuel et collectif avec respectivement 48% et 51% à l'échelle départementale.

Concernant la demande de logements locatifs sociaux, celle-ci est principalement externe, c'est-à-dire que la majorité des demandeurs résidait au moment de leur demande dans le parc privé. En effet, sur les 12 600 demandes au 1er janvier 2019, 74% proviennent de ménages extérieurs au parc social.

Les typologies les plus demandées sont les T3 avec 35,3% des demandes totales, suivis des T2. Or, si les T3 représentent 50% des locatifs sociaux de Vendée, les T2 ne composent que 15% du parc. Au regard de la demande, il semble nécessaire de diversifier l'offre de logements sociaux en créant des logements de plus petite typologie, notamment sur les territoires du Pays de Saint-Gilles et des Sables d'Olonne Agglomération.

En 2018, 3 048 logements sociaux ont été attribués en Vendée dont 2 443 à des demandeurs externes. Sur l'ensemble, près d'un demandeur sur deux s'est vu attribuer un logement social en moins de 6 mois.

Le dispositif relatif à l'article 55 de la loi de solidarité et de renouvellement urbains (SRU) concernent, à la date d'approbation du PPI, plusieurs communes en Vendée :

- 7 communes de La Roche-sur-Agglomération (Aubigny-Les-Clouzeaux, La Chaize-le-Vicomte, Dompierre-sur-Yon, La Ferrière, Mouilleron-le-Captif, Rives-de-l'Yon, Venansault) ont une obligation d'atteindre 20 % de logements locatifs sociaux dans leurs résidences principales. Elles ont été exemptées pour 2018 et 2019 sur le critère de l'insuffisance de la desserte en transports en commun. Mais sur ces communes, la nécessité de production de logements locatifs sociaux et la tension sur le secteur locatif social avaient été affirmées dans le cadre du contrat de mixité sociale signé en 2017. Pour la période 2020-2022, la procédure d'exemption est en cours au moment de l'approbation du PPI.
- La commune Les Sables-d'Olonne est entrée dans le dispositif en 2019 avec une obligation d'atteindre 25 % de logements locatifs sociaux dans ses résidences principales.
- la commune nouvelle de Montaigu-Vendée et/ou les communes de plus de 3 500 habitants de Terres de Montaigu rentreront dans le dispositif SRU dans les prochaines années.
- la commune de Challans est susceptible de rentrer à nouveau dans le dispositif au titre des communes isolées.

Enjeux pour l'EPF

Contribuer à la production de logements locatifs sociaux, notamment sur les secteurs où la demande se fait le plus ressentir, tout en adaptant les typologies aux besoins exprimés et à la structuration du parc existant

Libérer une partie du parc social en permettant aux locataires qui le souhaitent de pouvoir s'orienter vers une accession abordable et sécurisée

Promouvoir l'accession sociale sous différentes formes en fonction des secteurs de marchés (PLSLA, BRS)

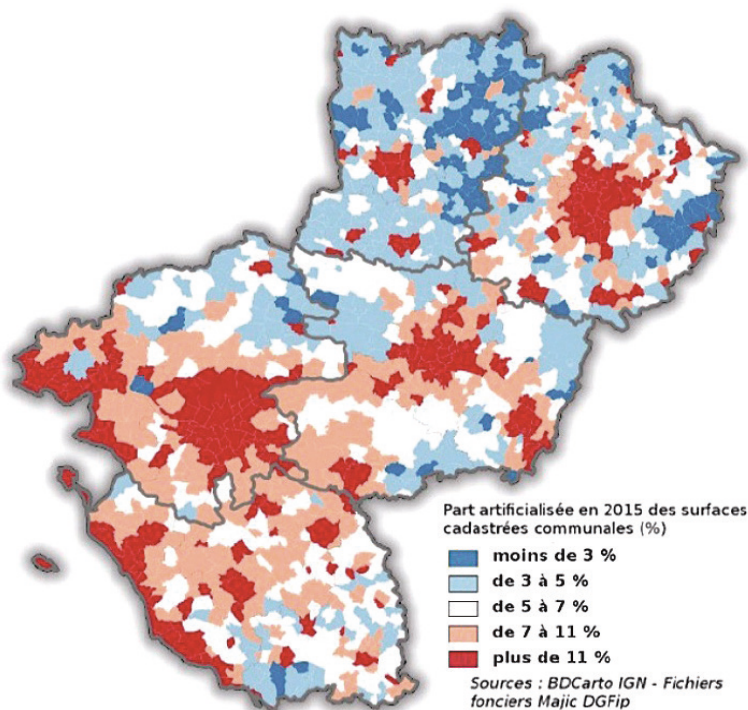
■ Un enjeu de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

L'attractivité résidentielle et économique du département de la Vendée s'est traduite par une accélération de l'urbanisation au cours des dernières décennies. Chaque année, la création de nouvelles zones d'activités et de lotissements d'habitat en périphérie quoique contribuant à une dynamique locale évidente, sont responsables de la consommation des terres agricoles et des milieux naturels.

En 2015, la part des surfaces artificialisées hors routes, représentait 11,9 % de la surface départementale en Vendée dont 1/4 concerne la voirie (source : Fichiers fonciers Magic DGFIP, DREAL 2016). La Vendée est le 2^e département des Pays de la Loire le plus artificialisé, après la Loire Atlantique (14,8 %) et loin devant la Mayenne (7,3 %).

(1) Etude CEREMA, Suivi de la production neuve en Vendée, juillet 2019

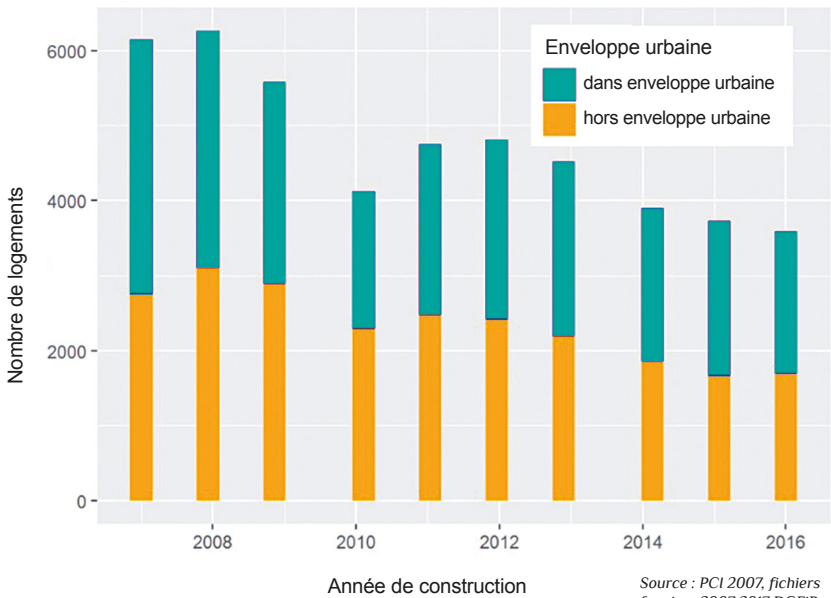
Etat régional de l'artificialisation des surfaces cadastrées communales en 2015



Si l'on rapporte cette surface artificialisée au nombre d'habitants, on obtient pour l'année 2015 une moyenne départementale de surface artificialisée de 1 215 m² par habitant vendéen.

Pour ce qui est de l'artificialisation des sols provoquée par la création de nouveaux logements, les dernières statistiques⁽¹⁾ indiquent que, sur une période de 10 ans (2007-2016), 51% des nouveaux logements sont construits au sein de l'enveloppe urbaine. Cette répartition évolue bien sûr selon les territoires. L'utilisation du zonage DREAL de tension sur le marché du logement locatif social nous montre que 74% des logements situés en zonage PDL1 sont construits au sein de l'enveloppe urbaine, contre 46% en PDL2 et seulement 37% en PDL3. Cela est dû, d'une part à la rareté du foncier en zone tendue, mais aussi à la typologie de logements réalisés : en effet, 32% des logements en zone PDL1 sont des appartements, contre seulement 7% en zone PDL3... La lutte contre l'artificialisation des sols passe donc inévitablement par une intervention sur les secteurs où l'on consomme, proportionnellement, le plus de foncier.

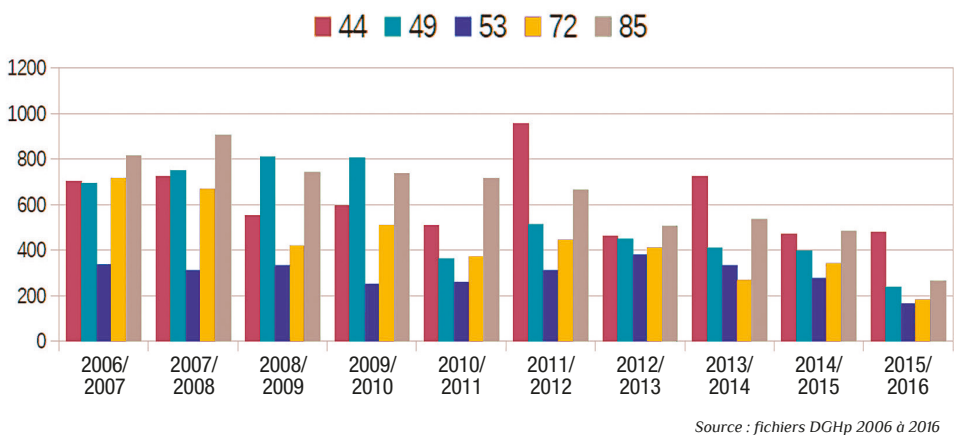
Nombre de logements construits de 2007 à 2016 (dans et en dehors de l'enveloppe urbaine 2007)



Sur la période 2009 à 2015, les surfaces artificialisées cadastrées (hors routes) du département auraient augmenté de +1,07 % par an (soit une évolution de plus de 600 ha par an).

Au cours des dernières décennies, le département de la Vendée a largement contribué à la consommation nationale d'espaces naturels, agricoles, et forestiers ; Cependant, un ralentissement de la consommation de ces espaces, amorcé depuis 2010, est particulièrement sensible depuis quelques années. (Cf. graphique ci-dessous).

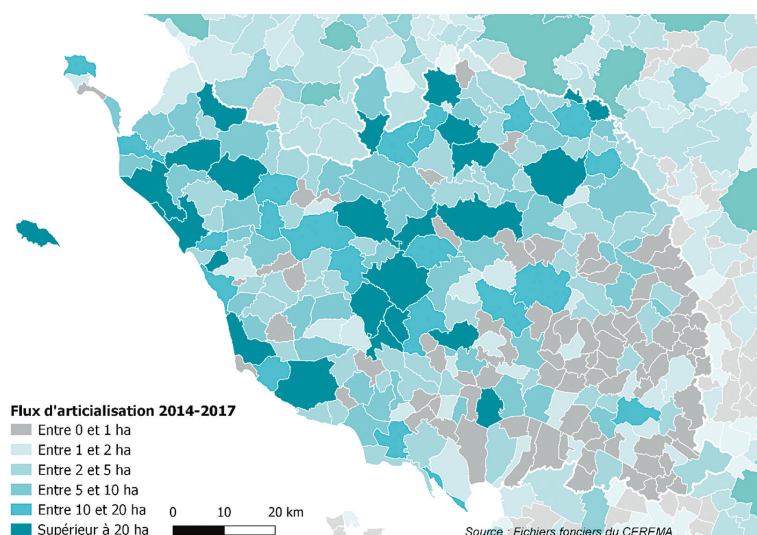
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par département (hectares)



Toutefois, au rythme de la croissance observée sur la période 2009-2015, le doublement des surfaces artificialisées en 2009 serait atteint en 2100 dans le département.

Or, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers interroge la soutenabilité de notre manière d'aménager le territoire.

Flux d'artificialisation 2014-2017



Depuis 2014, 430 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont, en moyenne, artificialisés en Vendée chaque année, principalement au profit de logements (60 % des terres artificialisées) et des activités économiques (35%).

L'enjeu consiste à pérenniser un modèle économique qui a fait ses preuves, en limitant les externalités négatives liées à l'artificialisation des sols en particulier.

Enjeux pour l'EPF

S'inscrire dans les politiques locales de revitalisation des centres-bourgs et de maîtrise du développement résidentiel

Prioriser les interventions sur des projets de densification urbaine, en renouvellement urbain ou dans des dents creuses

Optimiser la consommation des fonciers en zones de future urbanisation notamment en diversifiant les formes urbaines, et en réduisant la taille des parcelles de l'habitat pavillonnaire.

Des cœurs de bourg aux zones d'activités, une économie vendéenne dynamique

L'évolution commerciale en centre-bourg

L'offre commerciale vendéenne se développe globalement, tant en nombre de commerces qu'en surfaces de vente. On compte ainsi près de 5200 commerces en Vendée en 2017. Cette dynamique profite cependant aux principaux pôles, avec une baisse de la diversité commerciale sur les communes les plus rurales. Les activités de café, boulangerie-pâtisserie, alimentation générale, pharmacie ou encore boucherie-charcuterie ou fleuriste sont de moins en moins présentes dans ces dernières. A l'inverse, on retrouve encore dans ces mêmes communes rurales des salons de coiffure ou d'esthétique, multi-services... Cette diminution du nombre de commerces concerne ainsi 47% des communes vendéennes (source CCI).

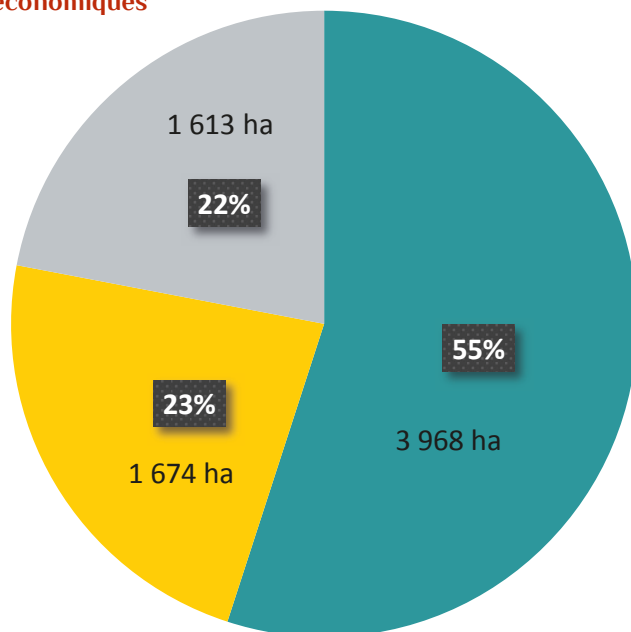
Cette diminution de la diversité en communes plus rurales est également marquée par la présence de cellules commerciales parfois inadaptées, souvent vétustes, avec des propriétaires intervenant peu sur leur patrimoine.

Une péripherisation de l'offre

Le développement économique se traduit également par un positionnement grandissant de l'offre en périphérie des zones urbaines. On trouve ainsi sur le territoire vendéen plus de 500 zones d'activités, représentant 14 000 hectares de foncier, réserves incluses. Ce maillage important de zones d'activités en Vendée est également marqué par de nombreuses zones de petite et moyenne taille : 78% de zones s'étendent sur moins de 20 hectares.

Les surfaces vendues, affectées à des activités, représentent 55% des surfaces totale des zones d'activités économiques. Et l'emprise au sol des bâtiments seulement 9,7% des surfaces totales de ces zones.

Répartition du foncier dans les zones d'activités économiques (Données CCI85)



Enjeux pour l'EPF

- Accompagner les opérations immobilières visant à maintenir des commerces en cœur de bourg : acquisitions foncières, déconstruction, réhabilitation...
- Lutter contre la vacance commerciale et faciliter l'installation de commerçants en centre-ville ou centre-bourg.
- Etendre les actions aux zones d'activités économiques sur les secteurs développant en parallèle une réelle politique de soutien aux commerces de proximité.
- Encourager l'optimisation ou la requalification foncière en zones d'activités économiques

Vers une optimisation du foncier en zone d'activité économique

Dans un contexte de sobriété foncière, la question de l'optimisation du foncier en zone d'activités est un réel enjeu pour les collectivités. Certaines commencent ainsi à s'emparer du sujet afin maintenir l'attractivité économique de leur territoire. Des fonciers disponibles en périphérie d'entreprises peuvent ainsi permettre l'accueil de nouvelles activités, par la cession ou la location de foncier/bâtiment. Des initiatives innovantes de tiers-lieu communs sont également encouragées. L'optimisation passe aussi par la requalification d'espaces en friches, si le coût peut en être supporté. D'une manière générale, il s'agit d'appréhender l'aménagement de ces espaces d'un point de vue urbain, en considérant renouvellement et requalifications des zones d'activités comme des projets urbains à part entière.

■ Politiques publiques en faveur d'un développement équilibré

L'EPF de la Vendée inscrit son action et son développement dans le cadre des politiques nationales, puis locales ayant trait à son champ d'intervention. Etablissement public de l'Etat, il a vocation à être l'outil privilégié de mise en œuvre, au plan local, des politiques publiques de l'Etat.

Les enjeux de préservation des ressources naturelles et agricoles

L'artificialisation des sols est plus forte en France que chez ses voisins européens et plus rapide que la croissance démographique, en particulier dans les métropoles et les zones côtières. Le Législateur, par le biais d'une production législative constante (Grenelle de l'environnement, loi Alur, loi NOTRe, loi égalité et citoyenneté) incite fortement les collectivités à contenir les effets du développement urbain sur les espaces naturels et agricoles, en privilégiant le renouvellement urbain par rapport à l'urbanisation en extension.

Le Plan biodiversité, dévoilé le 4 juillet 2018, vise un objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) : limiter autant que possible la consommation de nouveaux espaces et, lorsque c'est impossible, « rendre à la nature » l'équivalent des superficies consommées. Le SRADDET1 des Pays de la Loire, dont l'un des objectifs est de limiter l'étalement urbain, rappelle que « l'artificialisation des sols demeure préoccupante dans la région », avec 2 590 hectares artificialisés par an.

A l'échelle départementale, la charte « pour une gestion économe de l'espace » a été signée en 2013 par l'association des maires de Vendée, la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental et l'Etat. Certaines actions de la charte sont régulièrement actualisées et clarifiées. Elle a pour objectif de concilier des ambitions de développement démographique, économique dont agricole avec une préservation des sites et des paysages au travers d'une utilisation optimale de la ressource non renouvelable qu'est le sol.

Une stratégie d'habitat qui s'affirme

La planification en matière d'habitat s'organise autour du plan départemental de l'habitat (PDH), des Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), des programmes locaux de l'habitat (PLH) ou des plans locaux d'urbanisme intercommunaux et habitat (PLUiH). Les PLH ou PLUiH couvrent 15 des 19 établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) de Vendée.

Ainsi, au regard des perspectives démographiques, des indicateurs de tensions territoriales et des politiques locales de l'habitat, il ressort que les besoins en logements, notamment sociaux, en Vendée se situent principalement sur les zones littorales et rétro-littorales, comme en secteur SRU.

(2) Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, issu de la loi NOTRe du 7 août 2015

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

1 Limiter l'étalement urbain en favorisant le développement des centralités

Enjeu partagé des politiques publiques nationales et locales, la lutte contre l'étalement urbain est un marqueur transversal de l'action de l'EPF de la Vendée. Il oriente et conditionne ses interventions et permet aux collectivités de disposer d'un accompagnement, tant sur les déterminants de l'action foncière que sur les traductions opérationnelles d'un projet.

Ainsi, l'EPF de la Vendée intervient prioritairement sur des emprises foncières incorporées au tissu urbain de la commune, permettant ainsi de favoriser le développement des centralités (bourgs, centres-villes) et de pérenniser les activités économiques (commerces, services...) tout en limitant les déplacements. Ainsi, à l'échelle du PPI, l'EPF souhaite que le foncier libéré dans les aires urbaines des communes sur lesquels il interviendra, accueille environ 90% des logements nouvellement créés ou réhabilités. L'intervention sur des projets situés en extension des zones d'urbanisation existantes constitue l'exception, justifiée par la tension foncière, la rareté du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine ou l'importance des besoins en logements.



Engagée depuis plusieurs années, la contribution à l'économie d'espace par l'intervention de l'EPF sur des espaces dégradés (friches urbaines et industrielles en particulier), a vocation à se poursuivre, l'établissement mobilisant ses compétences et apportant une ingénierie spécifique sur ces sujets complexes liés tant à la maîtrise du foncier qu'aux difficultés techniques qui peuvent apparaître dans la phase de travaux ou la conception du projet.

Enfin, la mobilisation des services de l'EPF de la Vendée par les collectivités territoriales permet de mobiliser une ingénierie spécifique en vue de concrétiser dans les projets d'aménagement, les prescriptions réglementaires (souvent récentes) liées à la densité (SCOT, PLUI, PLU) ou à la mixité sociale. Cet accompagnement doit permettre de rechercher et d'atteindre un haut niveau de qualité, tant dans la conception que dans la réalisation des projets. La réflexion portant sur les formes urbaines, sur l'insertion architecturale, mais aussi sur l'évolution des modes d'habiter permettront d'innover tout en s'adaptant aux marchés locaux.

La recherche d'une consommation foncière limitée doit permettre à l'établissement d'être un interlocuteur de premier plan dès lors qu'il s'agit de participer aux démarches de reconquête ou de redynamisation des centres-villes et centres-bourgs vendéens. En coordination avec les acteurs locaux publics ou privés, l'EPF de la Vendée apporte son expertise sur les questions foncières, mais aussi sur le montage opérationnel des projets. Dans cette logique, l'appui de l'EPF pourra être sollicité sur les opérations de revitalisation de territoire (ORT) comme dans le cadre des démarches d'initiative publique « action cœur de ville » ou « petites villes de demain ».



2 Soutenir et amplifier la production de logements

Les stratégies foncières mises en place par l'EPF de la Vendée doivent contribuer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux. C'est ainsi qu'est résumé par l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme, la mission des EPF d'Etat en faveur du logement, en ajoutant qu'il est nécessaire de tenir compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat (PLH). Les besoins en logements, exprimés ou attendus sur le département de la Vendée, tout comme la complexité dans le montage ou la réalisation de certaines opérations immobilières, implique de l'EPF de la Vendée, un positionnement affirmé sur cette question.

Ainsi, à l'instar de ce qui a été réalisé depuis la création de l'EPF en 2010, l'accompagnement des collectivités dans leurs démarches de développement de nouveaux quartiers d'habitat demeure une priorité et l'EPF de la Vendée doit pouvoir y consacrer des moyens importants.

Compte tenu des prévisions récentes¹ des besoins en logements pour les prochaines années – à savoir environ 4 500 logements par an –, l'objectif poursuivi sur la durée de ce troisième PPI est de contribuer à l'augmentation du nombre de logements réalisés chaque année en Vendée par l'acquisition de biens immobiliers permettant potentiellement la réalisation de près de 2 500 logements sur la durée du PPI, dont environ 500 logements sociaux.

Les objectifs de production de logements devront être cohérents avec les PLH existants et la programmation des aides à la pierre du parc public.

L'EPF de la Vendée apportera en particulier son concours aux communes soumises à l'article 55 de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), renforcé par la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, en particulier dans leur effort de rattrapage du déficit de la production de logements locatifs sociaux.

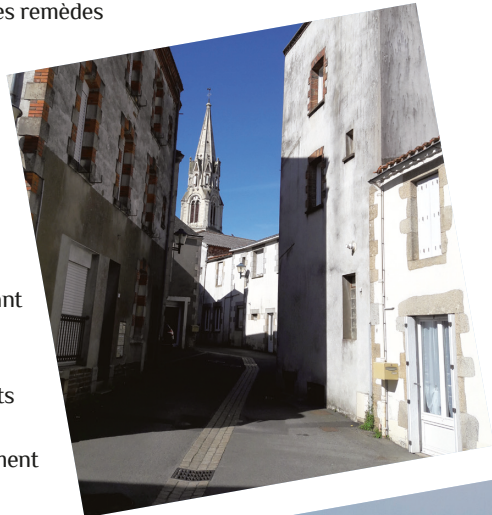
Le développement de l'accès social à la propriété sous forme de bail réel solidaire (BRS), tel que proposé par Vendée Foncier Solidaire (VFS), dont l'EPF de la Vendée est membre fondateur, sera encouragé. Ce dispositif qui s'appuie sur le principe de démembrement de propriété s'annonce en effet particulièrement prometteur sur les secteurs où la cherté du foncier évince les ménages primo-accédants, les reléguant souvent vers des secteurs moins attractifs. L'EPF pourra ainsi favoriser la création de logements en BRS en orientant en ce sens la sortie opérationnelle de certains tenements fonciers dont il assure le portage. Si l'intérêt du BRS s'appuie d'abord sur des secteurs très tendus, VFS devra envisager les modalités de déploiement de ce dispositif sur des secteurs moins tendus, dans des conditions économiques et juridiques qu'il reste à étudier.

(3) Dreal Pays de la Loire, Otelo – Insee, Omphale 2017, Dreal Pays de la Loire, 2019

L'EPF de la Vendée pourra également se voir confier l'exercice du droit de préemption prévu à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme à la demande du préfet de la Vendée. Les modalités d'intervention de l'EPF sur les communes carencées seront précisées dans une convention passée avec l'État.

Comme c'était le cas lors du précédent PPI, l'EPF de la Vendée intervient prioritairement sur les secteurs où la tension des marchés locaux de l'habitat est la plus forte. En effet, même si l'EPF de la Vendée a vocation à accompagner l'ensemble des communes du département, il intervient de manière plus significative en termes d'équivalents logements et de masse financière sur les zones concentrant les plus forts niveaux de tensions. Les espaces littoraux et rétro-littoraux notamment, mais aussi les aires urbaines de La Roche-sur-Yon, Challans, Montaigu-Vendée ou Les Herbiers, concentrent un niveau de tension plus important que le reste du département. L'intervention de l'EPF de la Vendée y est particulièrement nécessaire pour permettre une régulation des marchés fonciers et immobiliers et une production de logements abordables. L'EPF de la Vendée souhaite accompagner un vaste mouvement de revitalisation des centralités urbaines des communes vendéennes en s'attaquant à la vacance dans l'habitat ancien et aux espaces non-bâtis offrant des potentiels de densification afin de contribuer à reconstituer ou à créer une offre de logements à proximité immédiate des commerces et services. Les projets visant la réhabilitation d'éléments de bâti ancien à préserver seront encouragés.

Cette offre doit permettre d'apporter des remèdes pérennes aux dysfonctionnements d'un modèle historique de développement basé sur l'habitat pavillonnaire périurbain (multiplication des trajets, dévitalisation des centres-bourgs et dépérissement des commerces de proximité, répétitivité et mono-fonctionnalité, zonage et spécialisation territoriale...) en privilégiant la mixité intergénérationnelle et sociale, la qualité architecturale et l'intégration urbaine tout en proposant des logements à des prix attractifs et compétitifs par rapport à l'offre « classique » en lotissement pavillonnaire.



L'émergence de projets conçus selon la démarche EcoQuartiers, qui doit permettre de réaliser des quartiers de grande qualité urbaine et environnementale répondant à des objectifs de mixité fonctionnelle et sociale, d'intensité urbaine, d'amélioration du cadre de vie et d'intégration de la nature en ville, d'efficacité énergétique et de réduction des gaz à effet de serre, sera fortement encouragée.



B Faciliter les mutations des activités économiques

L'EPF de la Vendée apporte son appui aux collectivités locales pour le maintien et l'implantation et la restructuration d'activités économiques. Dans un contexte de raréfaction du foncier, les stratégies d'optimisation des zones d'activités existantes peuvent utilement s'appuyer sur l'ingénierie proposée par l'EPF pour poursuivre le développement de ces espaces sans consommer de foncier.

L'EPF doit également apporter des réponses aux communes qui s'interrogent sur les différentes façons de pallier la vacance commerciale dans leur centre-bourg ou centre-ville, ou plus simplement de renforcer le tissu commercial existant en centralité. La présence d'aménités en centralité étant, en soi, un vecteur d'attractivité résidentielle, l'EPF sera particulièrement mobilisé dans l'accompagnement des communes porteuses de projets de revitalisation ou de développement.

La stabilisation et le renforcement de l'équilibre économique du commerce de centre-bourg ou centre-ville, peut passer par la création de structures ad-hoc (foncière dédiée...) auxquelles l'EPF pourra participer en adoptant le montage juridique approprié (filiale, prise de participation...).

4 Contribuer à la protection des espaces naturels remarquables et prévenir les risques naturels et technologiques

Département littoral soumis aux risques naturels et technologiques, la Vendée doit maîtriser l'aménagement de son territoire en évitant d'accroître les enjeux dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées.

À cet effet, l'EPF de la Vendée pourra accompagner les territoires comportant des zones à risques qui contraignent fortement leur développement en les aidant à mobiliser du foncier afin de constituer une offre nouvelle de logements, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de densification (avec le souci de faire émerger des projets d'urbanisme résilient ou adaptés au risque). Le risque technologique sera traité par le biais d'actions plus globales en matière de requalification des friches industrielles, et donc de suppression du risque de pollution ou d'incendie. Une attention sera notamment portée sur la gestion des sites en phase transitoire par le biais de mesures d'urgence (retrait déchet dangereux, sécurisation du site au regard du risque incendie) ou d'occupation temporaire des lieux.

Dans le cadre de la politique de préservation de la biodiversité, l'EPF de la Vendée pourra intervenir pour préserver les espaces naturels remarquables, qu'ils soient littoraux ou terrestres, à la condition qu'un acquéreur final, en fin de portage, soit identifié. Dans le cas des espaces littoraux, il s'agira d'accompagner le département de la Vendée ainsi que le Conservatoire du Littoral dans leur politique de préservation. En cohérence avec les schémas et programmes établis par la Région et le Département, l'engagement de l'EPF de la Vendée se limitera aux projets d'ampleur.

5 Accompagner le changement et soutenir l'innovation

La diversité des missions menées par l'EPF de la Vendée, conjuguée à l'évolution de l'environnement technique et réglementaire mais aussi à l'émergence de nouvelles thématiques conduisent l'établissement à mener, à intervalles réguliers, auprès des acteurs du territoire, des actions de formation, sensibilisation, information.

Ces actions visent également à conforter le positionnement de l'établissement. Celui-ci doit identifier de nouveaux « modes de faire » et donc rechercher, dans une démarche partenariale, les processus opérationnels adaptés aux projets. Il doit également promouvoir l'innovation tant dans la conception des projets que dans leur réalisation.



MOYENS ET SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PPI

■ Nature des interventions de l'EPF de la Vendée

L'EPF de la Vendée concourt à la mise en œuvre de politiques foncières qui peuvent être aussi diversifiées que les projets des collectivités auxquelles ces politiques concourent. Son intervention se situe systématiquement en appui de la définition d'une stratégie de territoire et en amont de l'aménagement opérationnel. Par son action, l'EPF de la Vendée doit contribuer à définir les conditions de faisabilité des projets de territoire ou opérations d'aménagement, faciliter et accélérer leur réalisation.

L'EPF de la Vendée doit également permettre d'atteindre des objectifs de régulation du marché, ce qui nécessite que l'action foncière soit menée suffisamment en amont de l'aménagement opérationnel.

Les conventions opérationnelles, signées en application de conventions-cadres existantes, ou de façon autonome, sont passées entre l'EPF de la Vendée et la collectivité compétente pour la réalisation du projet concerné. Elles décrivent les conditions de portage technique, foncier et financier des unités foncières à acquérir par l'EPF de la Vendée au profit des collectivités concernées.

Deux modalités d'actions foncières peuvent se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation d'un projet. Chacune de ces modalités correspond à une phase particulière de la maturation d'un projet de développement pour l'avancement duquel l'EPF de la Vendée peut accompagner les collectivités :

- La convention d'études, d'une durée le plus souvent limitée à 18 mois, doit permettre à la collectivité de définir le projet qu'elle souhaite mettre en œuvre et de s'assurer de sa faisabilité avant même d'acquérir le foncier. Généralement associée aux opérations complexes (renouvellement urbain, friches) ou assises sur des fonciers aux références de prix élevées, la convention d'études accompagne l'impulsion donnée au projet par la collectivité locale qui engage des études préalables pour définir son projet d'aménagement, fait établir des scénarios ou programmes et évaluer les conditions essentielles de faisabilité.

L'association de l'EPF de la Vendée aux réflexions conduites par la collectivité, par la connaissance qu'il a acquise du foncier, permet également de contribuer à l'élaboration du projet et à la définition des conditions de sa faisabilité. La convention d'études permet d'engager des acquisitions, par l'exercice du droit de préemption ou de priorité ou sur sollicitation des propriétaires, afin de constituer des références de prix et éviter l'engagement de projets incompatibles avec ceux envisagés par la collectivité, sur des terrains identifiés par celle-ci.

- La convention d'action foncière correspond à l'engagement réellement opérationnel du projet, pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie, et se poursuivre rapidement par la revente des biens aux maîtres d'ouvrage des projets.

Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'EPF de la Vendée, celle-ci peut comporter trois composantes :

La réalisation d'acquisitions foncières et immobilières et le portage des biens acquis :

- par acquisition amiable ;
- par exercice du droit de préemption et de priorité ;
- par expropriation dans le cadre de déclaration d'utilité publique.



Aussi, afin d'assurer la transparence dans les négociations et d'éviter les risques de dérive (et notamment de ne pas contribuer à la spéculation foncière), l'EPF de la Vendée réalisera chacune de ses acquisitions dans les limites de l'évaluation domaniale, conformément aux articles 3 et 9 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986.

La conduite d'études et la participation aux études

Composante importante de l'accompagnement de l'EPF de la Vendée auprès des collectivités, l'appui en phase études permet de limiter le risque foncier que constitue l'engagement de rachat pris par la collectivité lors de la signature de la convention. Les modalités d'implication et de participation financière de l'EPF de la Vendée aux études sont définies dans les conventions.

Le coût des études réalisées par l'EPF de la Vendée dans le cadre de ses missions d'acquisition est alors intégré au prix de cession. Si les études ne débouchent sur aucune action foncière, alors même que la faisabilité, tant technique que financière, de l'opération est avérée, les sommes engagées à ce titre seront refacturées à la collectivité.

Il est utile de rappeler que la très grande majorité des opérations immobilières en centralité nécessite, en raison d'un équilibre économique dégradé, une participation de la collectivité.

Maîtrise d'ouvrage des travaux sur les terrains acquis et portés par l'EPF de la Vendée

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.

Dès leur acquisition, l'EPF de la Vendée prendra toutes les mesures conservatoires nécessaires à la mise en sécurité des terrains quel que soit l'état de définition du projet sur le site.

La collectivité, ou l'établissement public signataire de la convention de portage, est associée à la définition et au pilotage des mesures conservatoires et d'une manière générale, aux travaux de remise en état des sols.

Les frais engagés par l'EPF de la Vendée sont constitutifs du prix de revente des biens au terme du portage.

Conditions de portage et revente des biens acquis par l'EPF de la Vendée

Engagement de rachat du maître d'ouvrage

Financé par une fiscalité dédiée, l'EPF de la Vendée n'a pas vocation à assurer de portage « à risque ». Il ne procède donc à des acquisitions qu'à la condition préalable qu'un maître d'ouvrage public s'engage par convention à racheter le patrimoine acquis, au prix de revient supporté par l'EPF de la Vendée.



La collectivité garantit le rachat des biens acquis par l'EPF de la Vendée si ceux-ci ne trouvent pas preneur au terme de la convention et s'engage dans ce cas à racheter les terrains au plus tard 6 mois après le terme de la convention. Au-delà de ce délai, la collectivité versera à l'EPF de la Vendée, en sus du prix de cession, une indemnité de retard. Celle-ci sera calculée sur la base d'une pénalité de 5 %, appliquée au montant global de la cession, et proportionnel au retard constaté à la signature de l'acte.

La collectivité peut toutefois se substituer un opérateur public ou privé. Dans ce cas, l'EPF de la Vendée s'attachera particulièrement à ce que la collectivité choisisse cet opérateur dans le cadre d'une mise en concurrence. Outre la prise en compte de la programmation et de la densité, la qualité du projet est un des critères principaux de sélection du candidat.

Afin de contribuer à la production de logements à des prix abordables et de prévenir la spéculation, la consultation peut imposer à l'opérateur un prix de vente des biens aux acquéreurs finaux. Lorsque la revente est effectuée au profit d'un bailleur social, la commune procède au choix de ce dernier selon la qualité de l'opération projetée et non selon le montant des charges foncières, sauf lorsque cela est justifié (déficit prévisionnel important...).

L'accord passé entre l'EPF de la Vendée et l'acquéreur final (collectivité ou opérateur) garantissant d'une part le respect des objectifs quantitatifs et qualitatifs négociés entre l'EPF de la Vendée et la collectivité et d'autre part des conditions suspensives au bénéfice dudit acquéreur – notamment d'obtention des autorisations d'urbanisme préalables à la réalisation du projet – sera formalisé dans un cahier des charges de cession.

La vente à un opérateur intervient dès lors que la dernière des conditions exigibles suivantes est remplie :

- obtention du dossier loi sur l'eau (déclaration/autorisation) ;
- obtention du permis de construire (ou du permis d'aménager) purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif) ;



La vente à un aménageur intervient dès lors que la dernière des conditions exigibles suivantes est remplie :

- dans le cadre d'une concession, aménageur désigné et traité de concession signé ;
- obtention du permis d'aménager ou dossier de réalisation de ZAC approuvé purgé de tous recours (recours des tiers et retrait administratif) ;
- obtention du dossier loi sur l'eau (déclaration/autorisation).

Dans l'hypothèse d'un recours à l'encontre des autorisations et des délibérations visées ci-dessus, les parties se réuniront afin de définir les conditions de sortie de l'opération. Dans le cas d'opérations d'envergure, les cessions pourront être réalisées par tranche. Ainsi, dans l'hypothèse où la maîtrise foncière totale du site du projet nécessite l'engagement d'une procédure de déclaration d'utilité publique, l'EPF de la Vendée pourra être amené, dans le cadre de la convention, à poursuivre des acquisitions tandis que des premières reventes de terrains à l'aménageur seraient engagées parallèlement.

Afin de permettre aux collectivités locales de suivre périodiquement l'avancement des opérations que l'EPF de la Vendée réalise pour leur compte, ce dernier adresse annuellement un récapitulatif des stocks qu'il détient en convention avec chacune d'elles. Les collectivités s'engagent à délibérer annuellement sur le bilan de ces acquisitions lors de l'approbation de leur compte administratif, en application de l'article L.2241-1 du code général des collectivités territoriales.



Revente des biens acquis au prix de revient

Les conditions financières dans lesquelles se font les cessions des biens acquis par l'EPF de la Vendée ont un impact direct sur l'évolution de ses capacités d'intervention. Pour autant, l'EPF de la Vendée n'a pas vocation à faire de bénéfices à l'occasion de ses missions de portage foncier ; de plus son intervention contribue à garantir la faisabilité économique des projets et ne doit pas grever les prix fonciers des opérations.

La règle générale d'intervention de l'EPF de la Vendée est la revente des biens acquis, aux collectivités ou opérateurs retenus, au prix de revient des opérations.

Le paiement total du prix est assuré au moment de la cession.

Dans l'hypothèse d'opérations mixtes de logements, avec revente à des opérateurs privés et sociaux se substituant à la commune, les reventes sont réalisées sur la base du prix de revient global du ou des terrains acquis, avec possibilité d'effectuer une péréquation entre les parties du programme à caractère social et les parties affectées au logement libre.

Le prix de revient résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF de la Vendée :

- prix d'acquisition du bien
- frais liés à l'acquisition (notaire, frais de libération...) ;
- le cas échéant, frais financiers ;
- études de faisabilité réalisées sur le bien ou en vue de son acquisition ;
- études avant travaux et travaux de remise en état des sols, de mise en sécurité du bâti... ;
- frais annexes (géomètre, avocat, expert, taxes, assurances...)
- solde du compte de gestion ;

Sont déduites de cette somme, lorsqu'elles existent, les aides éventuelles reçues pour la réalisation du projet (minoration foncière...) et les recettes de gestion (loyers...) par l'EPF de la Vendée pendant la période de portage.

Le prix de cession correspond au prix de revient prévisionnel déterminé sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession.

Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier spécifique. Pour les opérations courantes, dans la mesure où les frais financiers ne sont pas incorporés dans le prix de revient, il n'est pas fait de différence liée à l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF de la Vendée.

Afin de limiter l'impact fiscal (TVA en particulier), certaines dépenses pourront, en particulier lorsque la commune est le cessionnaire final, être refacturées annuellement aux communes. Il s'agit notamment des taxes foncières ou des primes d'assurance des biens.

Un bilan est systématiquement réalisé au terme des trois années suivant la cession pour s'assurer de la réalisation effective du projet dans les conditions prévues.

Modalités de gestion transitoire des biens, de transfert de propriété et de paiement du prix

Pendant la durée de portage, les biens acquis dans le cadre d'une convention seront généralement remis en gestion à la collectivité contractante qui en assure l'entretien et le gardiennage. Les dépenses de gestion assumées par la collectivité sont alors exclues du prix de revient à compter de la date du transfert de gestion.

L'EPF de la Vendée pourra, à titre exceptionnel, être conduit à assurer cette gestion en direct, en raison de l'impossibilité pour certaines collectivités de la gérer. Dans ce dernier cas, l'EPF de la Vendée pourra faire appel à des sociétés de services pour assurer cette gestion en son nom. Il pourra alors demander à la collectivité un remboursement annuel de ces frais afin d'éviter d'alourdir les prix de cession correspondants.

La gestion des biens occupés acquis par l'EPF de la Vendée (baux d'habitation ou baux commerciaux), sera menée en collaboration étroite avec la collectivité contractante et le cas échéant les bailleurs qu'elle aura désignés.

Pour les biens à vocation agricole, l'EPF de la Vendée s'attachera, dans la mesure du possible, à permettre leur exploitation, notamment dans le cadre d'un partenariat avec la SAFER compétente.

Le transfert de propriété est généralement constaté par acte notarié. La jouissance du bien est immédiate, sauf disposition contraire négociée avec l'acquéreur.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.





■ Dotations en fonds propres

Afin d'encourager et de faciliter la réalisation de projets qui s'inscrivent dans le cadre de ses priorités stratégiques, l'EPF de la Vendée pourra allouer une partie de ses fonds propres à un certain nombre de dispositifs dont il pourra avoir l'initiative, en veillant à ce qu'ils produisent un effet de levier optimal au vu des fonds engagés et des résultats escomptés. Ces dispositifs feront l'objet d'évaluations ex-post régulières.

Le cofinancement d'études préalables sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF

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.

Les études de gisements fonciers

Depuis plusieurs années l'EPF de la Vendée a mis en place un dispositif d'aide et d'accompagnement à la réalisation d'études de gisements fonciers. Cette démarche vise à mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier afin d'optimiser les capacités de développement des communes, de choisir les outils adaptés et, in fine, de prioriser les sites nécessitant une maîtrise publique du foncier.

Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- disposer d'une offre foncière suffisante pour répondre aux enjeux de développement futur des territoires ;
- faciliter la sortie opérationnelle des projets d'initiative publique (logements, commerces et services, équipements) ;
- aider les communes à acquérir du foncier en anticipant les besoins et en mettant en place les outils appropriés.

Les études de gisements fonciers réalisées au niveau intercommunal sont cofinancées à hauteur de 30 % du montant HT de l'étude plafonné à 90 000 euros par l'EPF de la Vendée, le reste à charge restant à la charge par l'EPCL.

Fonds de minoration foncière

La mise en place du fonds de minoration foncière a été approuvée par délibération du Conseil d'administration en date du 26 septembre 2013. Plusieurs évolutions, en particulier le retrait de l'aide départementale consécutif à la mise en œuvre de la loi NOTRe, ont permis d'adapter ce dispositif pour le rendre plus efficient.

Afin de rendre le coût du foncier compatible avec la réalisation du projet de la collectivité, le Fonds de minoration foncière consiste à :

- susciter des opérations ayant des objectifs de mixité sociale et de densité adaptés qui correspondent à la fois aux impératifs du développement durable (consommation de l'espace...) et aux capacités financières des ménages vendéens ;
- intégrer dans le coût d'acquisition du foncier, en amont de la conception du projet, les données d'une programmation économiquement maîtrisée ;
- donner une impulsion forte à la mise en route des opérations de renouvellement urbain, en abaissant le prix de revient du foncier à un opérateur lors de la cession d'un terrain destiné à la réalisation de programmes de logements mais aussi de programmes de commerces et/ou services en centre-ville ou centre-bourg, en mobilisant le dispositif porté par l'EPF de la Vendée.

Dès lors que ces objectifs sont respectés, la minoration foncière est mobilisée dans une démarche d'accompagnement et de soutien des communes dans leurs opérations, en tenant compte de la diversité du marché immobilier.

La prise en charge par l'EPF de la Vendée d'une partie du coût de revient du foncier porté par l'Établissement doit être une exception, dûment justifiée par l'intérêt avéré de l'opération, notamment son caractère social, la nature de l'opération qui relève de la restructuration urbaine et les prix du marché foncier ne permettant pas l'équilibre de l'opération.

Compte tenu des effets pervers sur les prix de marché et du caractère déresponsabilisant pour les acteurs, collectivités et opérateurs, que peut présenter ce type d'interventions, celles-ci seront strictement encadrées.

Les modalités techniques de mise en œuvre du fonds de minoration foncières font l'objet d'un règlement distinct approuvé par le conseil d'administration.

Travaux de requalification de friches industrielles

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.

Ces friches concentrent en effet de multiples enjeux : elles 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. Par ailleurs, défigurant le plus souvent le paysage communal, ces friches génèrent également de forts risques d'accidents liés à une occupation irrégulière des lieux.

Le financement des travaux de requalification des friches, de recyclage de sites dégradés voire pollués constitue ainsi une incitation concrète à l'engagement des collectivités territoriales dans des projets de renouvellement urbain. En effet, dans la mesure où les coûts de travaux de déconstruction et de dépollution de ces sites sont sans commune mesure avec la valeur du foncier sur lequel ils sont implantés, il est extrêmement difficile de trouver des débouchés opérationnels sans une intervention publique.

Afin de favoriser ces projets qui peuvent constituer des alternatives efficaces à la périurbanisation diffuse, l'Établissement pourra, sur ses fonds propres, participer jusqu'à 80 % au coût des études et des travaux de requalification (déconstruction, désamiantage...) et de dépollution dont il sera maître d'ouvrage, sur les terrains, situés en agglomération, dont il assure le portage foncier.

Ne sont concernés que les projets de requalification de friches visant à accueillir des zones d'habitat éventuellement complétées par des commerces et services.

A titre exceptionnel, si pour des raisons techniques avérées (surcoût important lié à un niveau de pollution non anticipé...), le projet envisagé n'est pas réalisable, la participation de l'EPF de la Vendée pourra être maintenue.

Le solde reste à la charge des collectivités ayant contractualisé avec l'EPF. Des compléments de financement seront systématiquement recherchés.



CADRAGE FINANCIER

■ Nature des interventions de l'EPF de la Vendée

La maquette financière du PPI permet de fixer une trajectoire budgétaire pluriannuelle sur la base des objectifs opérationnels retenus.

L'objectif de ce nouveau PPI repose sur la base d'un volume d'acquisitions foncières correspondant à 500 logements par an soit 2500 logements pour la période 2020 – 2024. De plus, les priorités étant mises à la fois sur les territoires identifiés comme tendus ou très tendus comme sur les opérations de renouvellement urbain, cela impacte à la hausse le prix moyen d'acquisition.

- Les principaux éléments sont détaillés comme suit :
- Les ressources financières :
- L'équilibre entre les recettes et les charges est atteint en fin de PPI
- Le niveau de TSE nette est stabilisé à 6.7 M€ par an, soit moins de 10€ par habitant. La TSE aura pour vocation principale de couvrir les aides sur fonds propres ainsi que les frais de fonctionnement et permettra de ne pas avoir recours à l'emprunt sauf si l'activité foncière le rendait nécessaire.
- Un peu moins de 6 M€ de trésorerie sera mobilisé sur le PPI 2020-2024

Les charges financières :

- Comme indiqué, une augmentation du budget foncier moyen par logement a été prise en compte. Les acquisitions entraîneront un niveau de stock stabilisé à la fin du PPI (de l'ordre de 50 M€)
- Corrélation entre le stock et les actions sur fonds propres pour faciliter la réalisation de projets complexes (friches, centres-bourg...)
- Les dépenses de fonctionnement intègrent de nouveaux recrutements pour pouvoir répondre aux objectifs de ce PPI. Le ratio frais de fonctionnement / activité foncières (intégrant les acquisitions et les cessions) est inférieur à 6% sur la durée du PPI 2020 – 2024.

Budget prévisionnel (en M€ HT)

	2020	2021	2022	2023	2024	PPI 2020 - 2024
Activité foncière	14,5	14,1	14,2	14,5	14,6	71,9
Minorations foncières	1,7	4,4	4,4	4,4	4,4	19,3
Fonctionnement	1,4	1,4	1,5	1,5	1,6	7,4
Frais financiers						
Remboursement d'emprunt						
TOTAL DÉPENSES	17,6	20,0	20,1	20,4	20,6	98,7
Ventes foncières	11,0	12,1	9,3	13,4	13,7	59,5
TSE	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	33,7
Emprunt						
Mobilisation trésorerie		1,1	4,0	0,3	0,2	5,5
TOTAL DÉPENSES	17,7	20,0	20,1	20,4	20,6	98,7



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