



TRANSFORMATIONS FONCIÈRES

Recueil des interventions de l'EPF et des projets
réalisés sur nos fonciers.



L'EPF DE LA VENDEE

Un acteur pivot au service des territoires pour accompagner la transformation de l'aménagement et répondre aux défis de la production de logements, du changement climatique et de la transition démographique.



Valentin JOSSE
Président du conseil d'administration



Thomas WELSCH
Directeur général

L'EPF de la Vendée accompagne les communes du département pour faciliter et sécuriser leurs projets d'aménagement en travaillant sur la principale ressource de ces projets : le foncier.

En 15 ans, l'Établissement a travaillé avec plus des deux tiers des communes vendéennes, l'occasion de revenir avec ce recueil sur ses principales missions et de mettre en valeur les projets des communes et de nos partenaires.

L'intervention foncière est un défi et un engagement technique, financier et politique pour nos communes : s'engager d'abord pour plusieurs années auprès des propriétaires pour acquérir le foncier sans lequel aucun projet ne peut voir le jour. S'engager aussi dans un aménagement ambitieux pour loger un maximum de personnes, limiter ses effets et s'adapter au changement climatique, et enfin s'engager pour susciter l'adhésion d'une majorité d'habitants à ces projets ambitieux.

Au fil du temps, nos interventions se sont concentrées sur les projets les plus complexes pour gérer la multipropriété, les bâtis en friche amiantés et construits sur des sols pollués.

Toutes ces opérations ne pourraient voir le jour sans nos partenaires : aménageurs, bailleurs et constructeurs.

Nous espérons que cela permettra de donner confiance et envie dans l'intervention foncière à un maximum de communes. Vous pouvez compter sur l'EPF pour vous accompagner.

PÔLE OPERATIONNEL



Laurent DELFAUD
Responsable opérationnel



Anne-Claire BRILLOUET-FAVEYRIAL
Chargée d'opérations foncières



Gaëtan JOURDAIN
Chargé d'opérations foncières



Adeline GATARD
Chargée d'opérations foncières



Geoffrey LE METOUR
Chargé d'opérations foncières



Adrien DEVAUX
Négociateur foncier



Sara BEAUMARD
Négociateur foncier

PÔLE TRAVAUX ET PATRIMOINE



Vincent LAINEL
Responsable travaux et patrimoine



Sébastien Vandier
Chargé de travaux et de patrimoine

DIRECTION GENERALE



Julia CHAPLAIS
Assistante de direction



Patricia PRIOU
Contrôleur de gestion



Amalia PEREIRA
Chargée de communication

PÔLE ADMINISTRATIF ET FINANCIER



Véronique QUEMARD
Responsable administratif et financier



Estelle SOULLARD
Attachée comptable



Gabriel AUBINEAU
Assistant comptable

NÉGOCIER ET MAÎTRISER LE FONCIER



Imprimerie lussaud avant démolition

La maîtrise foncière rapide des terrains est un préalable indispensable à la conduite des projets de renouvellement urbain.

Cette phase est également cruciale pour le coût d'une opération : limiter les prix d'acquisitions, c'est limiter le déficit. L'enjeu est aussi de ne pas créer de références de prix élevées qui déstabiliseraient le marché. La négociation des fonciers suppose un fort investissement des élus et de l'EPF auprès des particuliers et des entreprises ainsi que la sécurisation juridique des procédures notamment la préemption voire l'expropriation pour cause d'utilité publique lorsque la situation l'exige.

Près de 90% des acquisitions de l'EPF s'effectuent à l'amiable.

FONTENAY LE COMTE

L'EPF accompagne depuis 2015 la commune de Fontenay-le-Comte dans le but de réhabiliter le foncier de l'ancienne entreprise Lussaud, située en plein cœur du bourg, à 5 minutes à pied de la mairie. Une grande partie du terrain a été acquise par l'EPF de la Vendée dans le cadre d'une procédure d'expropriation. Cette démarche a permis à l'EPF de devenir propriétaire du terrain en 2021. Le foncier a pu être acquis au meilleur prix, 380 000 € contre 1,3 million d'euros demandés par le propriétaire. Le juge de l'expropriation a tenu compte de la valeur du marché ainsi que de la dégradation du bien et des sols.

Après démolition, fouilles et dépollution, le projet sera réalisé par le groupe DURET. Une trentaine de logements sont prévus.

DÉFINIR LE PROJET URBAIN AVEC LA COLLECTIVITÉ

L'EPF de la Vendée apporte son expertise en ingénierie foncière afin de définir le meilleur projet possible pour revitaliser et mettre en valeur le centre-ville ou le centre-bourg. Pour ce faire, il réalise des études de faisabilité urbaine.



Insertion urbaine produite dans l'étude de faisabilité

Atelier sites et projets



Plan d'aménagement issue de l'étude de faisabilité urbaine.

Atelier sites et projets

Ses études permettent à la collectivité de se projeter sur plusieurs scénarios d'aménagement pour optimiser le foncier disponible avec un maximum de logements, de la mixité et en veillant à la qualité urbaine du projet afin de le rendre durable et accepté de tous. Les études permettent également de préciser le coût de l'intervention foncière et donc le déficit d'opération en fonction de la programmation.

En pratique, ces études démontrent que densité et qualité urbaine peuvent aller de pair. À l'issue des études, les objectifs de densité sont rehaussés de 10 à 50 % suivant les dossiers.



LES ACHARDS

Depuis 2019, l'EPF de la Vendée accompagne la commune des Achards dans le recyclage urbain de l'îlot Charruyeau. L'étude urbaine a permis de se projeter sur le réaménagement qui permettra d'offrir davantage de logements (14 logements supplémentaires), du commerce et une ouverture des espaces urbains. L'étude a permis de passer de 10 à 14 logements et d'augmenter la proportion de logements sociaux de 20 à 45 %.

RECYCLER LES FRICHES ET RÉHABITER LE FONCIER

L'EPF de la Vendée réalise l'ensemble des travaux de réhabilitation du foncier occupé par des friches afin d'y construire des projets de logements neufs. Après une phase de diagnostic des bâtiments et des sols, l'EPF lance la déconstruction sélective pour traiter l'amiante et envoyer les déchets en filière de traitement pour leur réutilisation ou valorisation. Il gère également la pollution des sols (hydrocarbures, métaux lourds, produits chimiques,...) pour assurer la compatibilité du foncier avec un usage de logements, jardins et potagers.



Vue du projet LAMOTTE

ACDM ARCHITECTURE



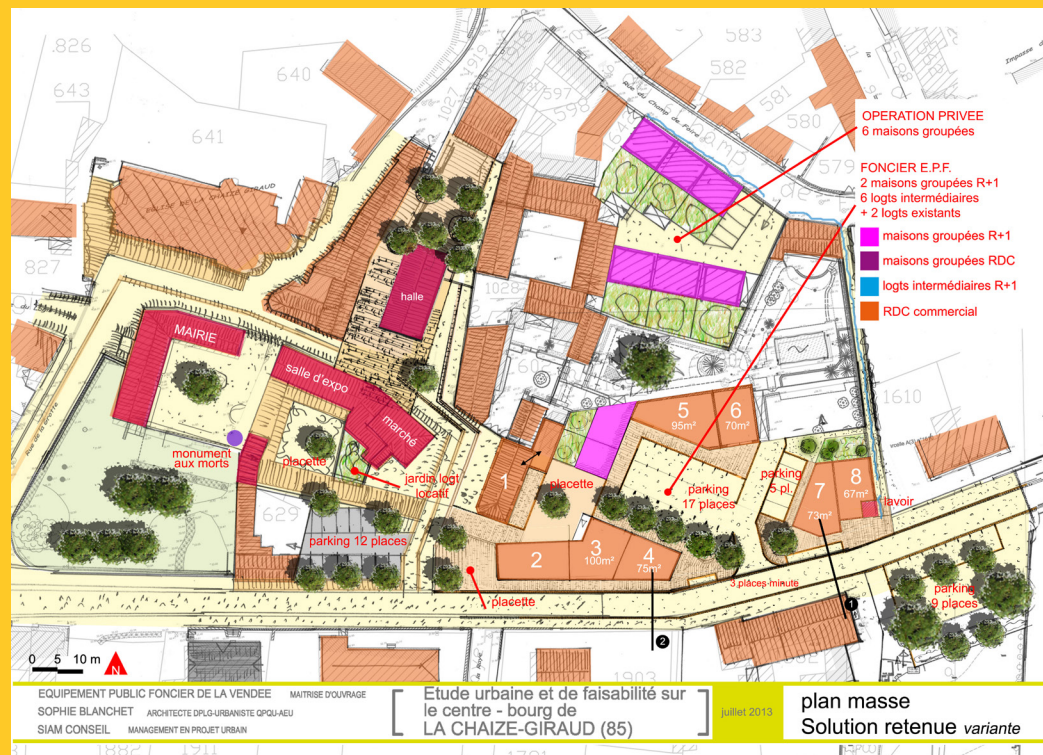
LUÇON

Fin 2021, la commune de Luçon a fait appel à l'EPF pour recycler le foncier de l'ancienne piscine intercommunale. Après 6 mois de chantiers, la réhabilitation s'est terminée en mars 2024. Sur les 500 000 € de coûts de chantier, l'EPF en prendra à sa charge 80 % au titre de son fonds friche, laissant un reste à charge de 100 000 € pour la commune. Préalablement aux travaux, l'EPF a réalisé un inventaire des espèces protégées avec l'appui de la Ligue de Protection des oiseaux. Il a fait construire une des premières caves à hirondelles de la région, une mesure de compensation pour la destruction de la piscine qui, au fil des ans, était devenue un lieu de nidification.

En parallèle, une consultation d'opérateurs immobiliers a permis d'attribuer au groupe LAMOTTE le projet de construction de 49 logements.



DYNAMISER LES CENTRES BOURGS



Toutes les nouvelles conventions de l'EPF de la Vendée sont axées sur le recyclage urbain. Cela permet de lutter contre la consommation d'espaces naturels et agricoles et, d'autre part, de renforcer les centres-villes et centres-bourgs en développant du logement, des commerces et des services.



LA CHAIZE GIRAUD

Dès 2012, la commune de La Chaize-Giraud a fait appel à l'EPF pour l'accompagner dans la transformation de son centre-ville, notamment d'une friche économique. Après une mission d'étude urbaine et d'acquisition foncière, l'EPF a cédé l'opération au groupe POHELIHA qui a réalisé un projet de 10 logements avec des locaux commerciaux.

L'intervention foncière de l'EPF (acquisitions et études) s'est élevée à moins de 200 000 €.

METROPOLYS

RENFORCER LE COMMERCE DE CENTRE-BOURG AVEC METROPOLYS

Metropolys est la première foncière dédiée à accompagner les collectivités dans la reconquête de leurs centres-bourgs en développant l'offre de commerces de proximité pour renforcer leur attractivité. Ses fondateurs et partenaires sont la SEM Oryon, la Banque des Territoires, le Crédit Mutuel Océan et l'EPF.

ORYON

BANQUE des
TERRITOIRES

epf
VENDEE

Crédit Mutuel



Coeur de bourg après démolition

Elle déploie une intervention sur-mesure notamment pour :

- Acheter ou rénover des petits ensembles mixtes de commerces et de logements en désuétude afin de contrer la vacance commerciale et résidentielle.
- Acquérir des rez-de-chaussée à vocation commerciale au sein d'opérations mixtes neuves.
- Porter des commerces et des bureaux sur le long terme pour faciliter le retour d'activités tertiaires en cœur de ville.

Déjà 10 réalisations, 6 millions d'euros ont été investis au service de l'attractivité des territoires depuis la création de Metropolys.

De nombreux projets sont à l'étude dans les communes Action cœur de ville, Petites villes de demain et dans toute la Vendée, notamment :

- Une boucherie-charcuterie à Benet,
- Une boulangerie, un fleuriste et une épicerie à Moulleron-Saint-Germain,
- Une librairie aux Achards,
- Un commerce alimentaire à Aizenay...



MOUILLERON SAINT GERMAIN

À Moulleron-Saint-Germain, ville labellisée « Petites Villes de Demain », l'EPE, Vendée Habitat et Metropolys transforment huit maisons en quatre bâtiments, qui comprendront du logement, des équipements et du commerce (fleuriste, épicerie, boulangerie, ...).

Revitaliser le centre-bourg

- Acquisition auprès de Vendée Habitat de 5 cellules commerciales neuves livrées clés en main dans le cadre d'un programme de requalification de cœur de ville
- Acquisition dans le cadre d'un montage en démembrement de propriété avec la commune afin de proposer aux commerçants un loyer très attractif
- Subvention ANCT: 195K€

REALISER LES PROJETS DES COMMUNES AVEC NOS PARTENAIRES

L'intervention de l'EPF est particulièrement intriquée avec celles des autres opérateurs et parties prenantes de la chaîne de l'aménagement :

- Les communes et intercommunalités qui définissent le projet.
- Les SEM, promoteurs et bailleurs sociaux qui aménagent et construisent après l'intervention de l'EPF, ainsi que les établissements publics et associations (ADILE, CAUE, agences d'urbanisme, etc.) qui offrent un appui en ingénierie dans la conception des politiques publiques et des projets, ainsi que dans la connaissance du territoire.





L'EPF de la Vendée s'est engagé en 2014 auprès de la commune de Champs-Saint-Père pour l'acquisition et l'étude urbaine de deux îlots en bourg, à proximité de la mairie, pour près de 720 000 €, dont 100 000 € de minoration foncière. Après consultation d'opérateur, Vendée Habitat a réalisé cette opération de 11 logements et 5 commerces. La remise des clés aux locataires s'est faite à la fin de l'année 2023.



Depuis 2018, l'EPF de la Vendée accompagne la commune de Chantonnay, Petite Ville de Demain, dans la transformation de son centre-bourg, notamment la place de l'hôtel de Ville. L'EPF a réalisé une étude de faisabilité urbaine, puis a négocié et déconstruit le bâti dégradé et très imbriqué avec les bâtiments mitoyens. À l'issue d'une consultation d'opérateurs, Vendée Logement a été sélectionné pour construire 14 logements sociaux et une cellule commerciale. Le projet doit être livré mi-2026.





En 2014, la commune de l'Aiguillon-sur-Vie a fait appel à l'EPF pour la maîtrise d'une dizaine de parcelles (6700 m² au total) en plein centre-bourg de la commune afin d'engager un projet de renouvellement urbain. À l'issue des acquisitions et des travaux de démolition des bâtiments existants, le bailleur Podeliha a été retenu pour construire une trentaine de logements et 2 commerces. Constituée essentiellement de petits immeubles et de maisons de ville, cette opération témoigne de formes urbaines plus denses et adaptées aux centres-bourgs vendéens.



Projet fini



VENDÉE EXPANSION - VOIX MISTES urbanisme & paysage - LE LANN architecte urbaniste

En 2011, l'EPF de la Vendée s'est engagé auprès de la commune de La Chaize-le-Vicomte pour la maîtrise de 16 hectares de foncier à proximité du centre-ville en vue d'aménager une ZAC et près de 300 logements. Au total, 1,35 million d'euros ont été mobilisés pour ces acquisitions, soit entre 8 et 9 euros du mètre carré. L'intervention de l'EPF permet d'anticiper très tôt la maîtrise des fonciers stratégiques. 10 ans plus tard, le prix du foncier aurait été multiplié par 3 ou 4. Une première tranche d'aménagement est en cours. Il s'agit d'un des nombreux projets de l'EPF réalisés en partenariat avec Vendée Expansion, la SEM départementale.





A la suite à une expertise réalisée en février 2015 par le CAUE de Vendée et la Chambre de Commerce, Aubigny-les-Clouzeaux a été confortée dans sa vision stratégique du renforcement du centre-bourg d'Aubigny. Elle a fait appel à l'EPF de la Vendée pour

- 1-Réaliser des études de faisabilité et concertation avec les commerçants en 2015
- 2-Mener les acquisitions foncières : 2500 m² d'emprise foncière (2016-2018)
- 3 - Assurer la déconstruction et désamiantage des 1200m² de bâtiments existants en 3 phases en fonction de la libération des biens.
- 4 - Consulter des opérateurs pour la construction de 8 à 10 logements locatifs sociaux et de 3 à 4 cellules commerciales.

Dans le cadre de cette consultation, la SEM Oryon a été choisie pour la réalisation du programme. Oryon a construit le projet neuf en parallèle de la dernière phase de démolition de l'EPF afin de permettre le transfert des commerces et limiter la cessation d'activité.



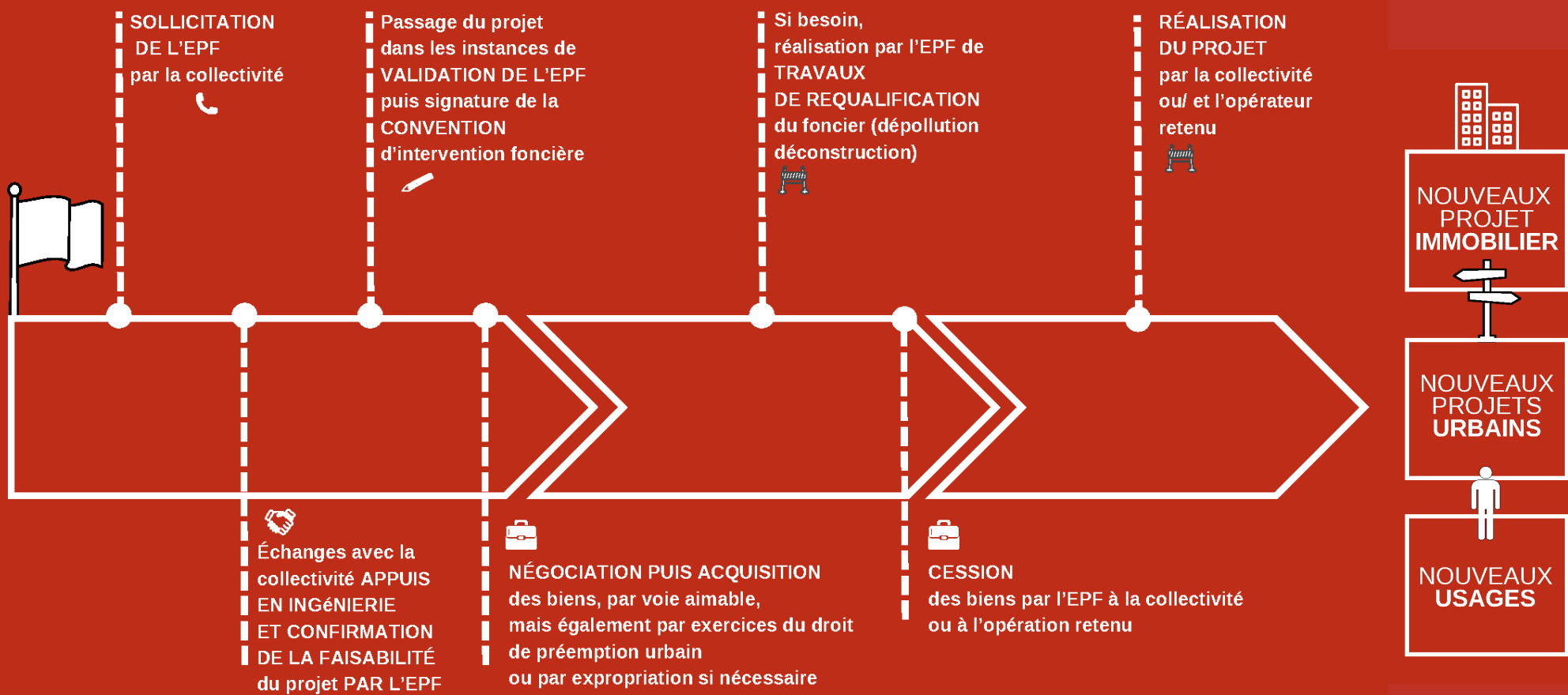
Avancement pendant les travaux



Fin 2014, la commune de La Guérinière a fait appel à l'EPF de la Vendée pour l'acquisition et la réhabilitation de fonciers en vue d'un projet de densification de l'existant comprenant une quarantaine de logements et un EPHAD. L'EPF a ainsi réalisé le désamiantage puis la déconstruction de bâtiments existants avant de céder le foncier au promoteur ICADE, sélectionné après mise en concurrence. Ce projet répond au besoin de logements permanents et de logements seniors sur l'île de Noirmoutier, particulièrement tendue.



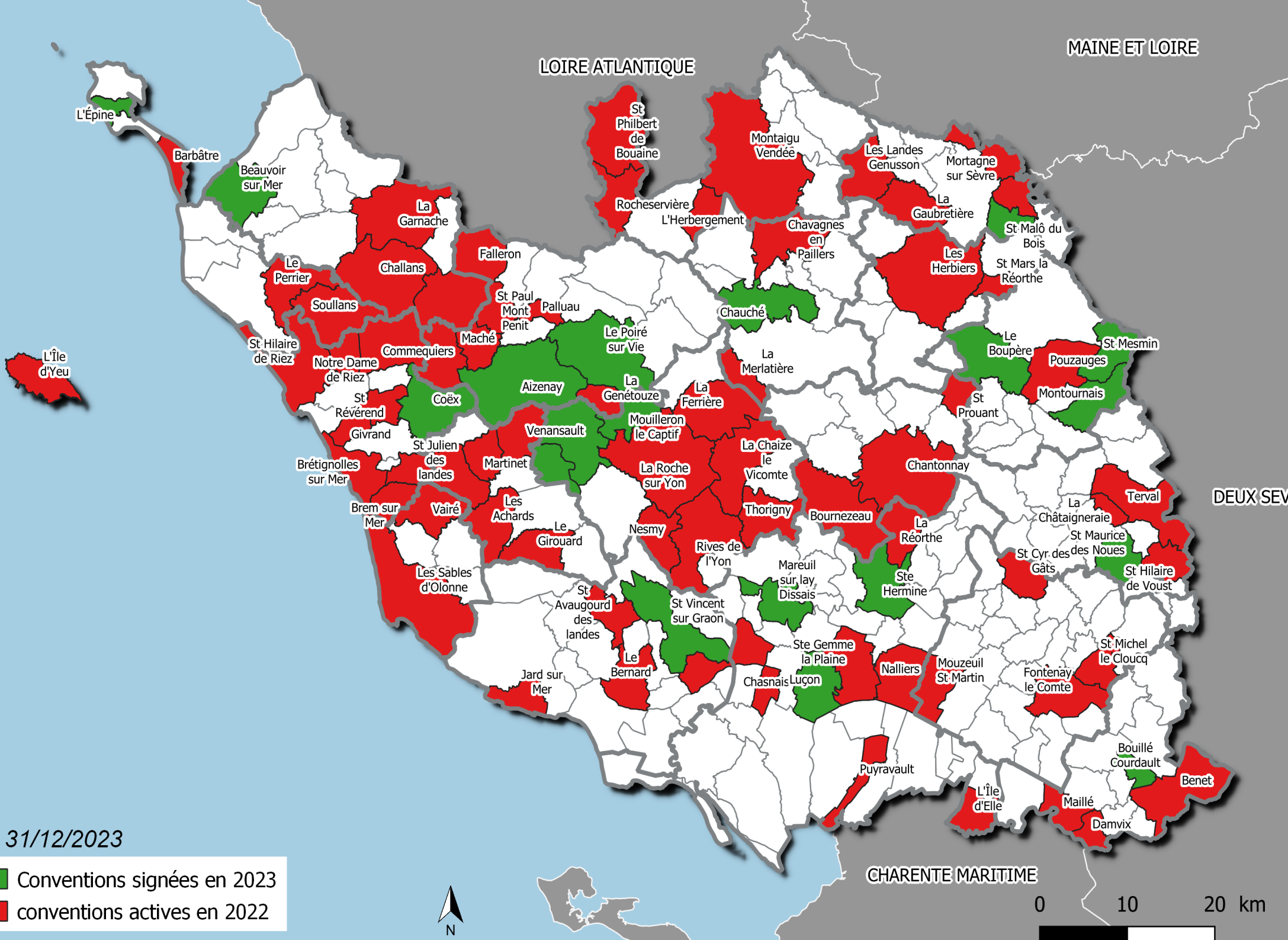
Bâtiment avant destruction



L'EPF de la Vendée accompagne les collectivités territoriales vendéennes dans leurs stratégies et projets d'aménagement résilients de leur territoire grâce à son offre d'ingénierie sur mesure et non rémunérée.

Son ingénierie apporte un véritable effet levier pour rendre possible des opérations de recyclage urbain adaptées aux besoins du territoire.





Au 31/12/2023

- Conventions signées en 2023
- conventions actives en 2022



0 10 20 km



TRANSFORMATIONS FONCIÈRES

