



■ RAPPORT ANNUEL 2023



SOMMAIRE

8 LES NOUVELLES CONVENTIONS 2023

12 LES ACQUISITIONS

Une année dynamique, malgré l'inflation foncière et un secteur du logement qui ralentit

16 LES CESSIONS

L'EPF dépasse pour la deuxième année consécutive ses objectifs de logements

20 LES ÉTUDES URBAINES

Etudes lancées en 2023
Résultat d'études achevées en 2023

24 LES TRAVAUX

28 ÉVÉNEMENTS EPF

L'EPF vendée accueille les EPF d'état au congrès USH
Colloque EPF : Enjeux et solutions du recyclage urbain pour développer durablement nos communes

30 RAPPORTS FINANCIERS

Les comptes
Bilan simplifié
L'équipe de l'EPF



ÉDITO

Acteur majeur du recyclage urbain en Vendée, l'EPF a maintenu une forte activité en 2023 malgré un contexte d'intervention foncière qui se dégrade sous l'effet conjugué de l'inflation foncière, du durcissement des négociations et du ralentissement de la filière du logement. Cela témoigne du rôle contracyclique essentiel de l'EPF, qui consiste à préparer l'avenir en maîtrisant et en réhabilitant le foncier aujourd'hui, même - et surtout - en période de crise, pour le mobiliser demain au profit des communes, des bailleurs et des constructeurs afin de produire les logements dont nous avons besoin.

Ce rôle contracyclique s'observe dans tous les domaines d'intervention de l'EPF :

- Un niveau d'acquisition qui reste élevé. Ces fonciers permettront de réaliser au minimum 371 logements, dont 101 logements sociaux.
- Un record d'études de faisabilité urbaine avec 18 études permettant de proposer des programmations à la fois denses et désirables et d'éclairer les communes sur les coûts du recyclage urbain.
- Une activité travaux importante, avec 4.5 M€ de travaux dépensés cette année et 12 nouveaux marchés attribués fin 2023 et 2024 (4 M€).

À nouveau cette année, l'EPF a dépassé ses objectifs de cession avec 414 logements à réaliser sur les fonciers cédés, soit un peu plus de 10% du besoin en logements en Vendée. Nous pouvons compter sur les bailleurs sociaux et les constructeurs pour s'engager dans ces projets ambitieux.

L'année 2023 a également permis de faire connaître le plus largement possible l'EPF au niveau local et national. L'EPF a ainsi accueilli l'ensemble des EPF de l'État sur son stand du congrès HLM, ce qui a permis de présenter de nombreux projets aux côtés des bailleurs et des élus du territoire. Il a également participé au Carrefour des Maires et a organisé début 2024 son traditionnel colloque dédié à l'accélération nécessaire du recyclage urbain pour développer durablement nos territoires.

2023 est également une année charnière pour préparer le futur programme pluriannuel d'intervention de l'établissement pour la période 2025-2029. De nombreux enjeux seront travaillés en 2024 avec les élus et les partenaires :

- Maintenir une priorité d'intervention sur la production de logements dans tous les territoires ;
- Développer l'ingénierie et l'expertise de l'EPF sur le recyclage du foncier économique ;
- Accompagner les communes et apporter des solutions sur les nouveaux défis de l'action foncière : recul du trait de côte, friches agricoles et renaturation.

Le conseil d'administration et l'ensemble des équipes sont mobilisés pour accompagner toute la Vendée vers ces objectifs.

Bonne lecture !



Valentin JOSSE

Président du Conseil d'Administration

Thomas WELSCH

Directeur Général

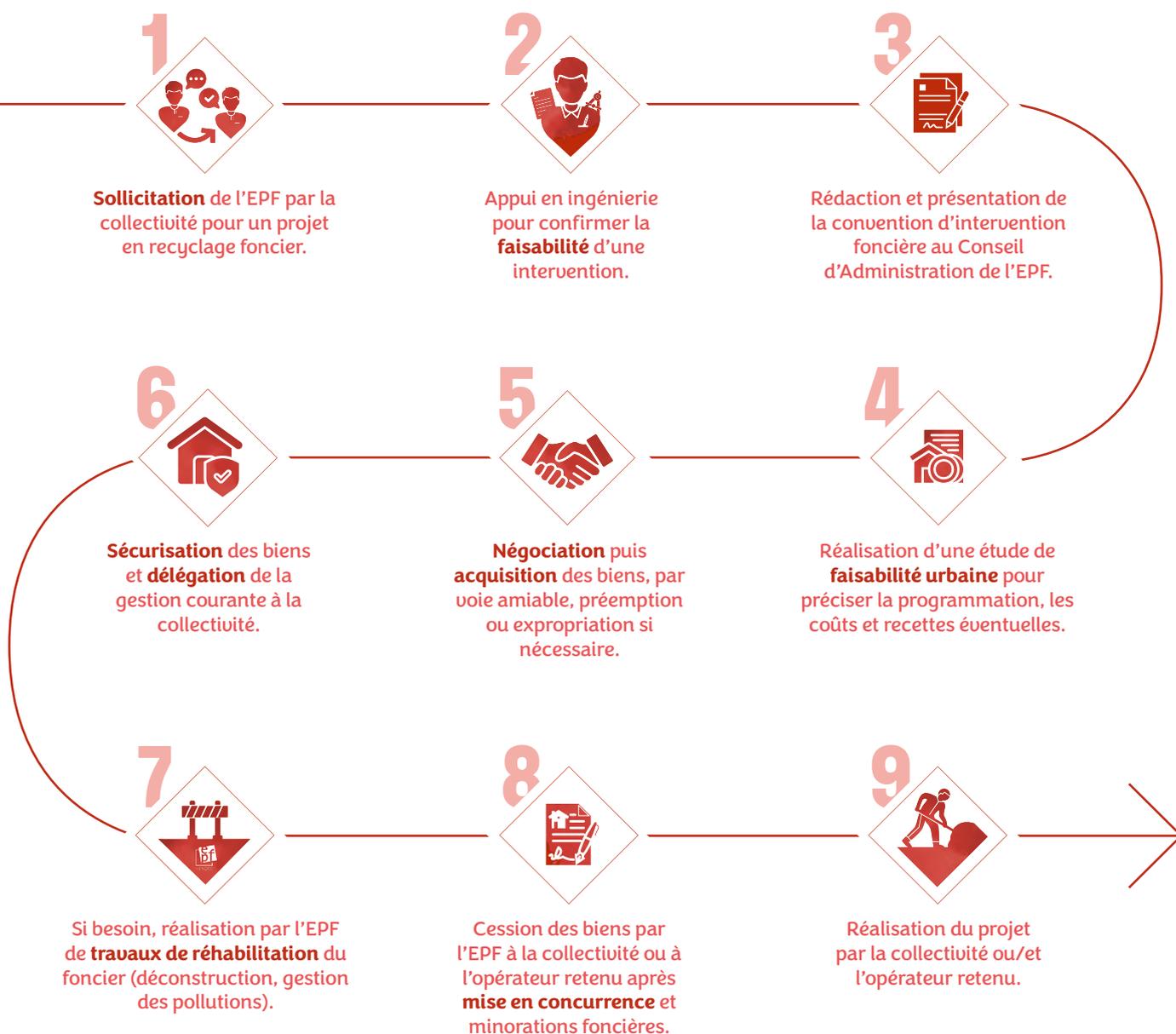


COMMENT L'EPF ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS DE VENDÉE ?

Missions et modalités d'intervention

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

Son ingénierie apporte un véritable effet de levier pour rendre possible, accélérer et sécuriser les opérations de recyclage urbain adaptées au besoin du territoire.



NOUVEAUX
PROJETS
IMMOBILIERS



NOUVEAUX
PROJETS
URBAINS



NOUVEAUX
USAGES

UNE ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DYNAMIQUE

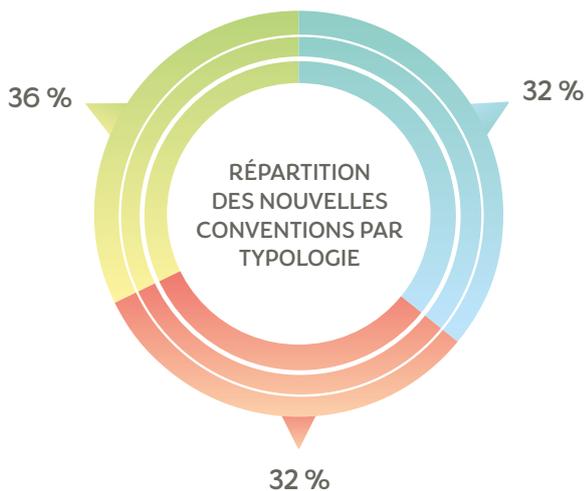
L'EPF a signé 20 nouvelles conventions, toutes situées dans l'enveloppe urbaine, et, pour la deuxième année consécutive, stabilise son activité opérationnelle avec 14.6 M€ de dépenses (acquisitions, travaux, études, ...)

À mi-mandat municipales, l'Établissement Public Foncier de la Vendée enregistre 20 nouvelles sollicitations pour un engagement financier de 10.9 M€ pouvant offrir un potentiel de 487 logements dont 149 de logements sociaux (soit 31%) sur une superficie de 22 ha. Les nouvelles sollicitations se répartissent de la façon suivante :

- 6 conventions concernent des partenariats avec de nouvelles collectivités (Bouillé Courdault, CC Vie et Boulogne avec 2 conventions, Coëx, St Maurice des Noues, Ste Hermine).

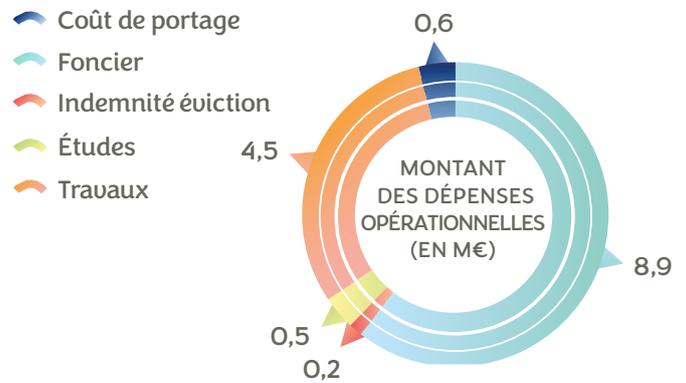
- 14 conventions ont été signées sur des nouveaux secteurs avec des collectivités déjà partenaires de l'EPF pour d'autres projets actifs ou terminés (Beauvoir sur Mer, Chauché, L'Épine, Landeronde, le Boupère, Luçon, Mareuil sur Lay Dissais, Montournais, Moulleron le Captif avec 2 nouvelles conventions, St Malo du Bois, St Mesmin, St Vincent sur Graon, Venansault).

- Friche
- Renouveau urbain (Centre Bourg)
- Dent creuse

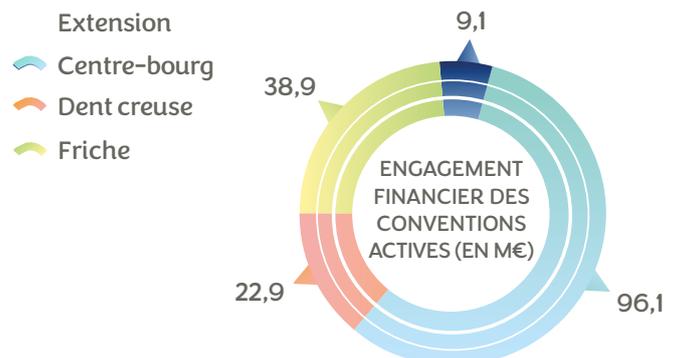


La totalité de ces nouveaux secteurs se situe au sein de l'enveloppe urbaine. L'EPF poursuit les engagements pris lors des orientations stratégiques du PPI, à savoir une intervention de l'EPF « sur des emprises foncières incorporées au tissu urbain de la commune, permettant ainsi de favoriser le développement des centralités

(bourgs, centres-villes) et de pérenniser les activités économiques (commerces, services...) tout en limitant les déplacements ».

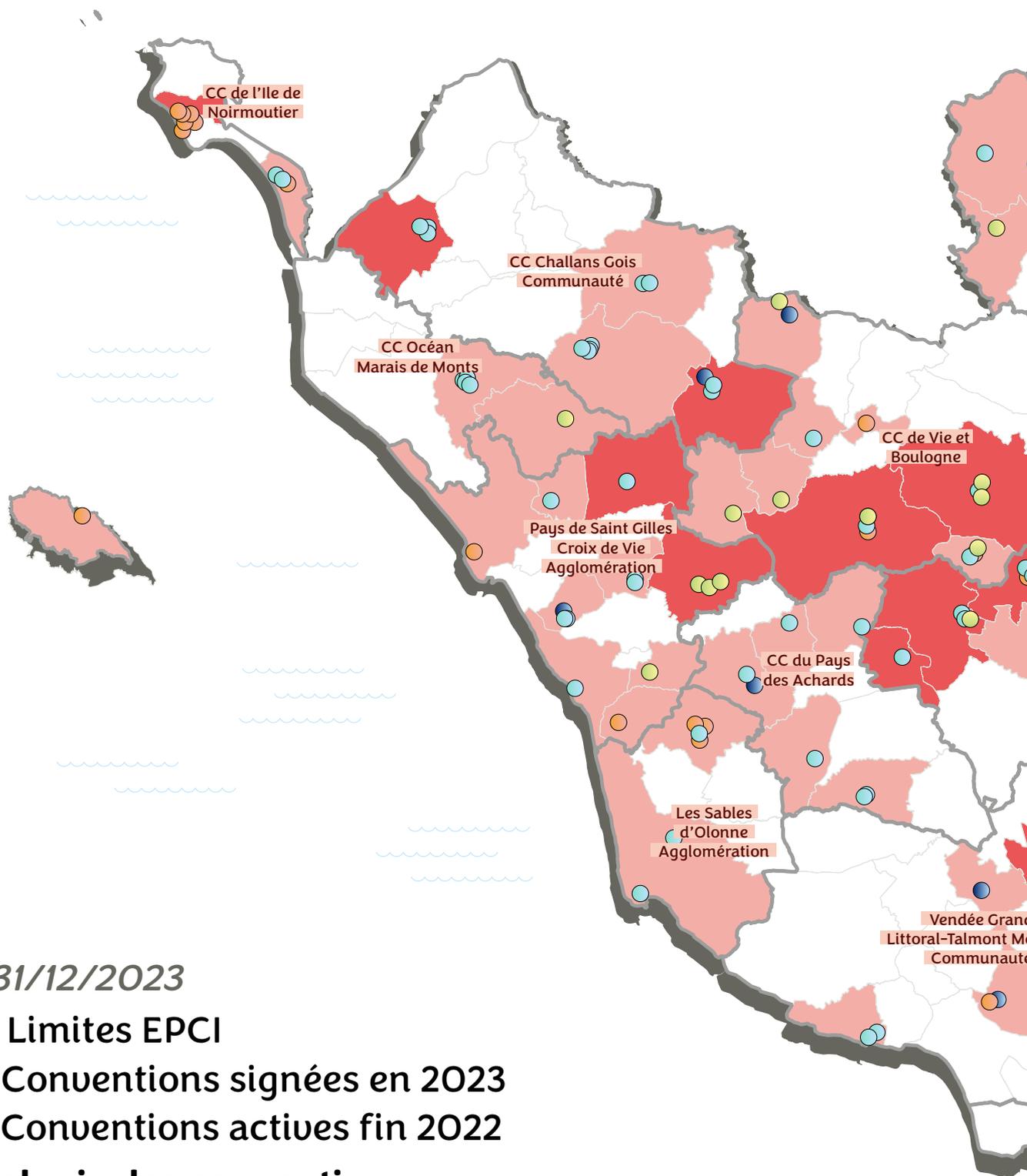


Au 31 décembre 2023, l'EPF compte 126 conventions actives, sur 153 secteurs, pour un engagement financier de 167.0 M€. Ces conventions se répartissent sur 91 communes (soit 35% des communes vendéennes) et représentent 58% de la population vendéenne. Les interventions de l'EPF contribueront à la création de 5 401 équivalents logements dans les années à venir. L'essentiel des conventions actives porte sur des projets d'habitat, 97% des engagements financiers y sont consacrés.



Enfin, l'essentiel des conventions actives porte sur des projets au sein de l'enveloppe urbaine. Les projets en extension, dont les conventions sont antérieures au présent PPI pour la plupart, conservent un potentiel de logement important à créer pour des moyens financiers beaucoup plus faibles. Cela s'explique par des prix du foncier plus bas pour les terres agricoles et l'absence de coût de démolition ou dépollution.

CARTE DE LA VENDÉE



Au 31/12/2023

▭ Limites EPCI

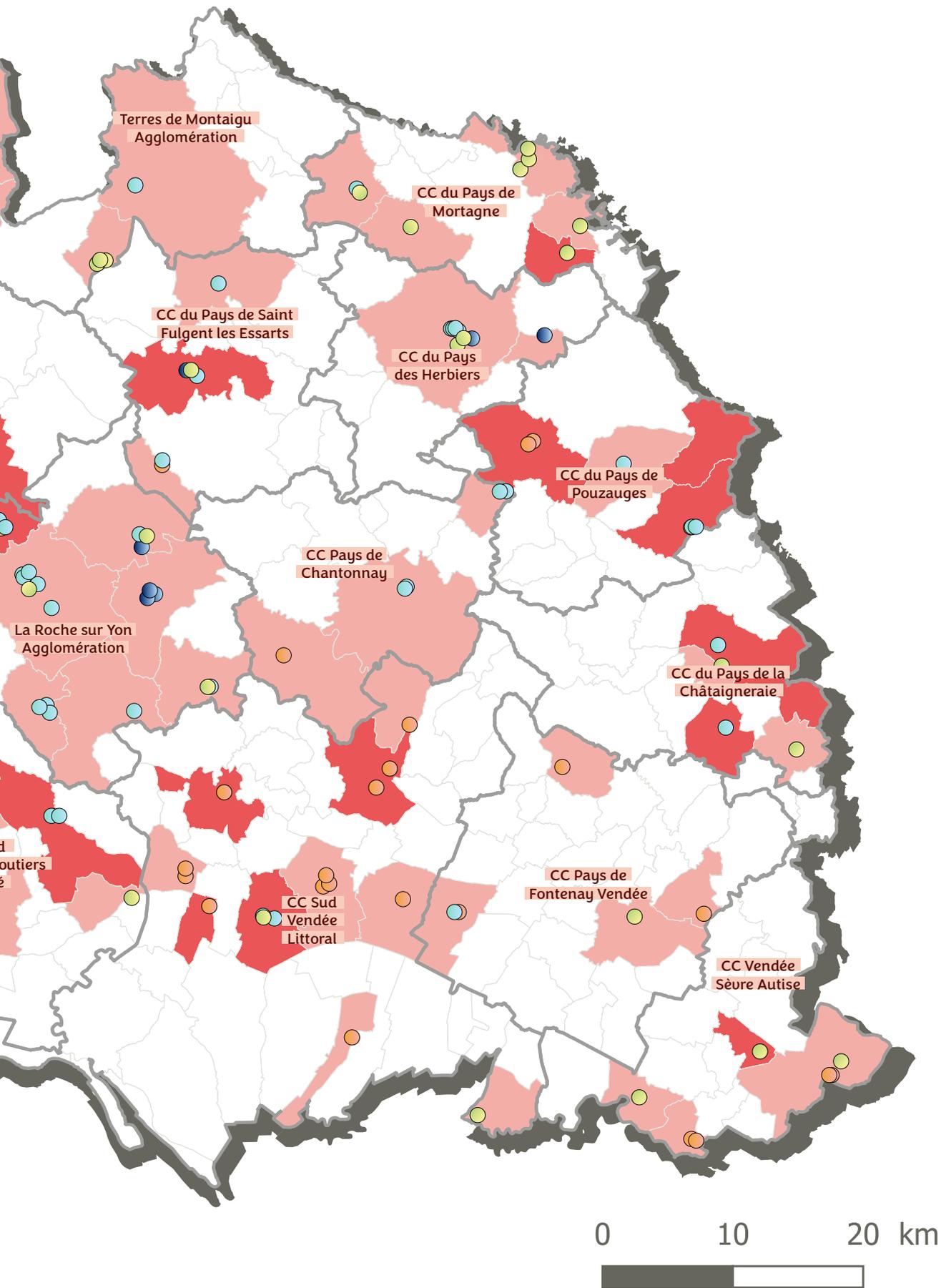
■ Conventions signées en 2023

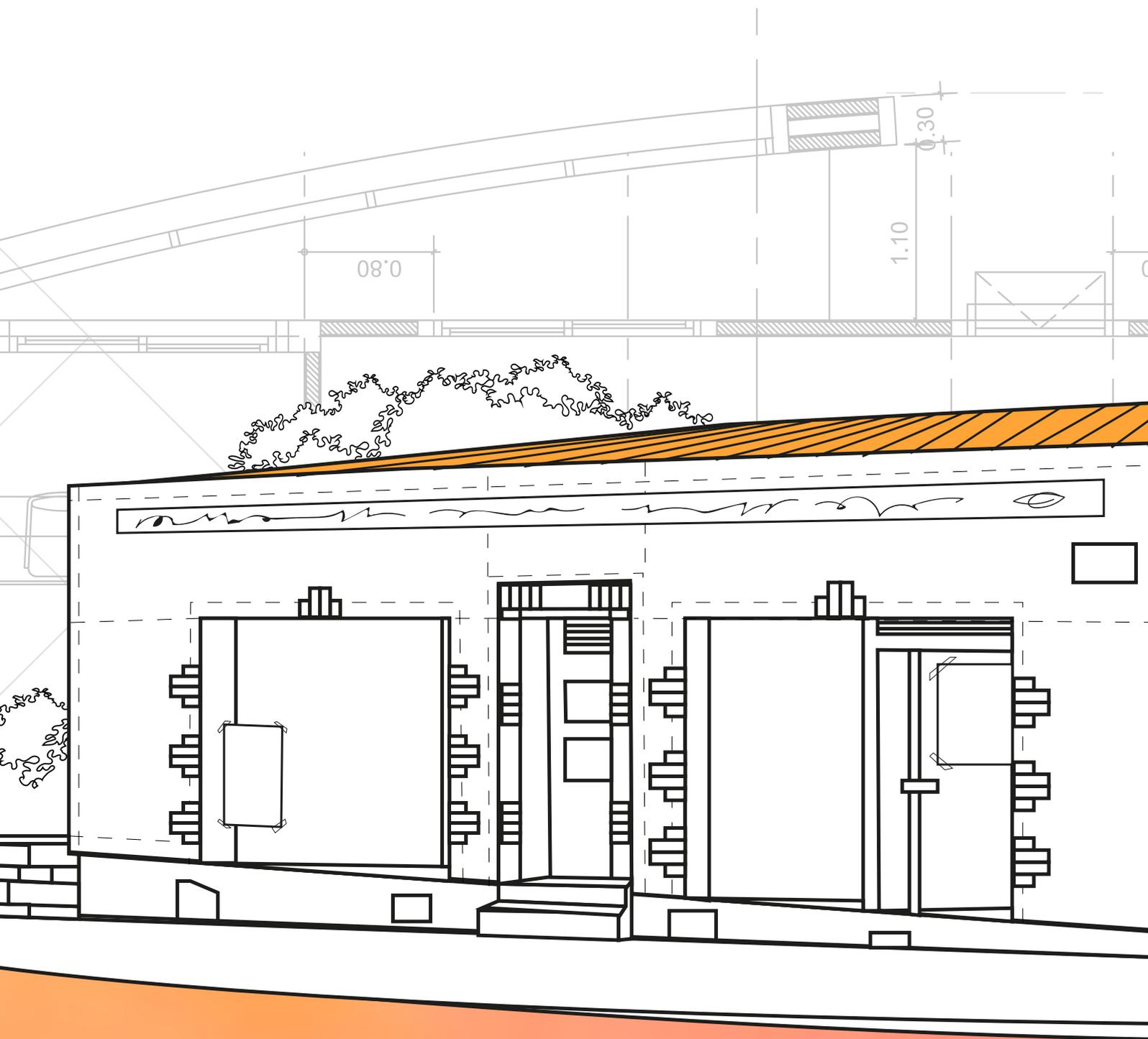
■ Conventions actives fin 2022

Typologie des conventions

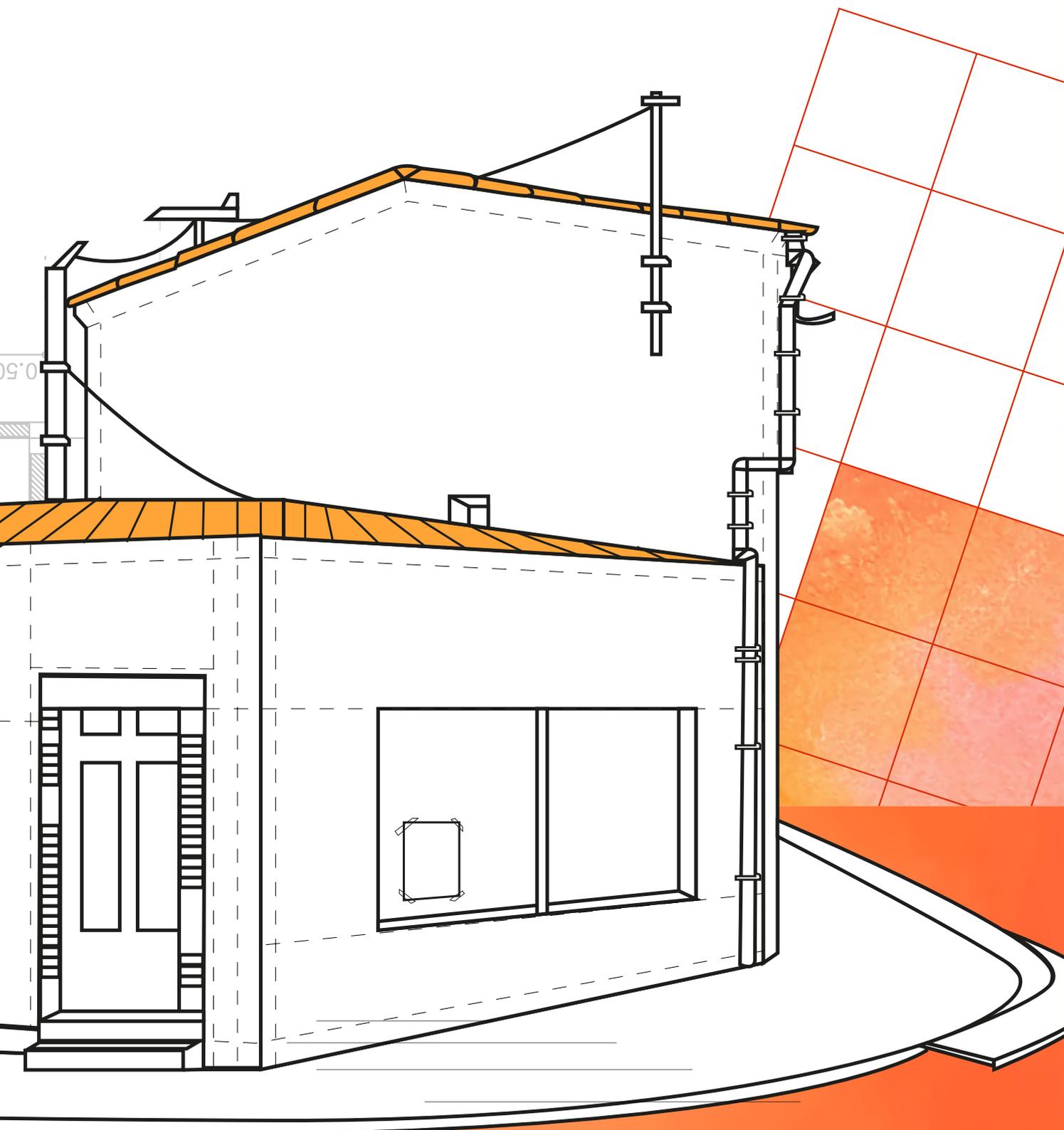
- Centre-bourg
- Dent creuse
- Friche
- Extension







LES NOUVELLES CONVENTIONS 2023





UNE ANNÉE DYNAMIQUE POUR LES NOUVEAUX CONVENTIONNEMENTS AVEC LES COMMUNES



SAINT-MESMIN



ST_MESMINO_DOCUMENTS_ANALYSEPHOTOS20231020_150204

Renouvellement urbain et densification de centre-bourg Vendéen

Saint-Mesmin, commune du bocage, compte 1 750 habitants. Elle est située à l'est du département de la Vendée, proche de « La Gâtine » aux limites des Deux-Sèvres, à 6 km de Cerizay et à 8 km de Pouzauges. Malgré un caractère rural et une démographie stable, entre 2014-2020, la commune a connu une expansion pavillonnaire relativement importante de sorte que le centre bourg historique apparaît aujourd'hui réduit. Cet étalement urbain s'explique principalement par l'attrait des bassins d'emplois de Pouzauges et Cerizay ; ainsi que par le phénomène de desserrement des ménages qui a contribué à augmenter la demande de logements. Fort de ce constat, la municipalité a engagé une réflexion globale sur l'évolution de son centre-bourg, à travers l'élaboration d'un plan guide et a sollicité l'EPF de la Vendée pour la réalisation d'une étude pré-opérationnelle de faisabilité urbaine sur un îlot de centre-bourg (1,7 ha), en vue de sa densification, en intégrant de nouveaux logements et services.

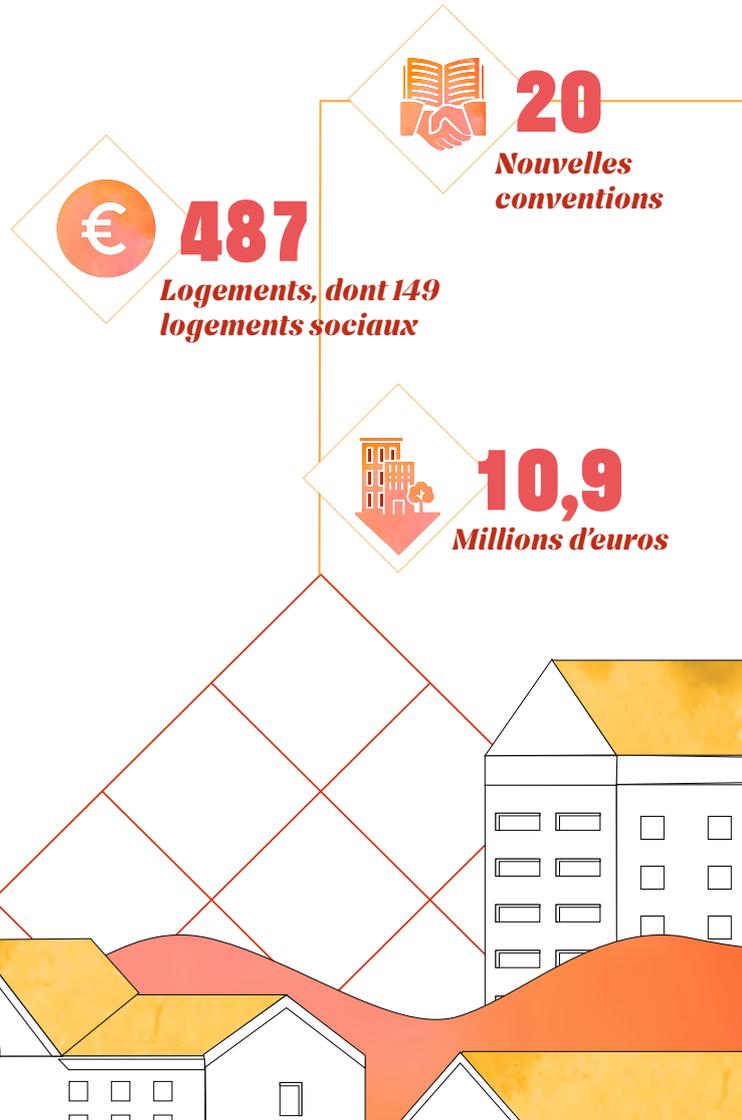


CC VIE ET BOULOGNE / LE POIRE-SUR-VIE

VUE AÉRIENNE DES CHARPENTES FOURNIER

Anticiper la mutation d'un site industriel

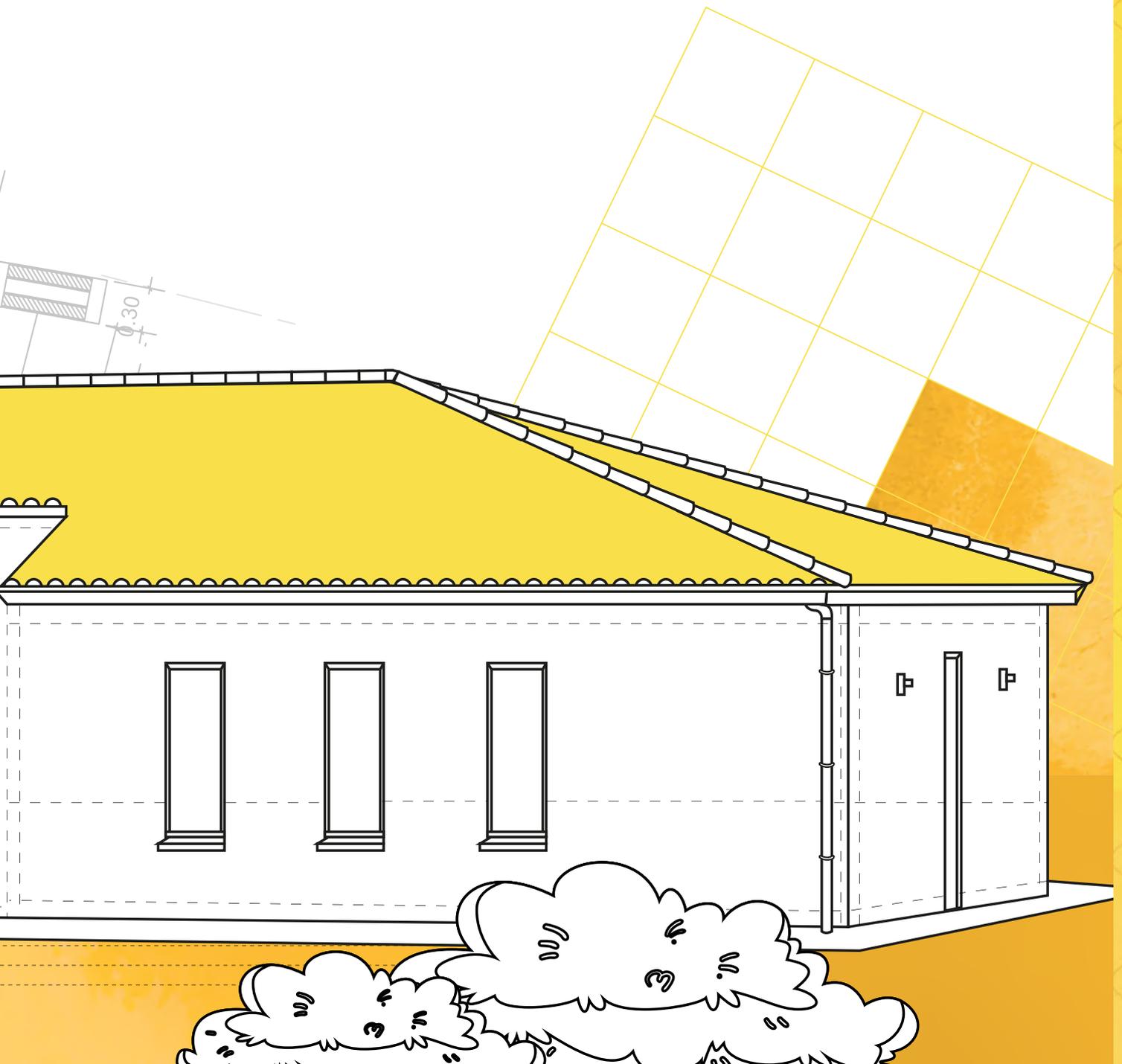
La communauté de Communes Vie et Boulogne et la commune du Poiré-sur-Vie ont souhaité anticiper le déplacement de l'entreprise Charpentes Fournier (site ICPE), aujourd'hui située dans l'enveloppe urbaine du Poiré-sur-Vie, à 600 m du centre-bourg. L'entreprise déménage courant 2026 vers un site d'exploitation neuf en Zone d'Activités. Les collectivités ont saisi l'EPF de la Vendée pour l'accompagner dans la stratégie de reconversion urbaine du site d'environ 10 000 ha, aux enjeux environnementaux importants (zones humides, espèces protégées, etc.). L'étude de faisabilité urbaine et les études de pollution permettront de préciser les ambitions pour ce site, tout en limitant l'impact sur la faune et la flore existante et en gardant trace de son passé industriel marqueur de l'histoire de la commune. Le projet prévoit le développement d'une offre de logements et de bâtiments artisanaux, ainsi que la création d'un équipement technique.







LES ACQUISITIONS





UNE ANNÉE DYNAMIQUE, MALGRÉ L'INFLATION FONCIÈRE ET UN SECTEUR DU LOGEMENT QUI RALENTIT

Les acquisitions foncières représentent 8.9 M€ (-20% par rapport à 2022) pour 60 actes stables par rapport à 2022. En effet, dans un marché élevé et qui ralentit, l'EPF constate, un attentisme des propriétaires. L'EPF n'a fait l'acquisition que d'un seul bien d'une valeur supérieure à 1 M€.

Ces acquisitions permettront la création de 371 logements dont 101 logements sociaux.

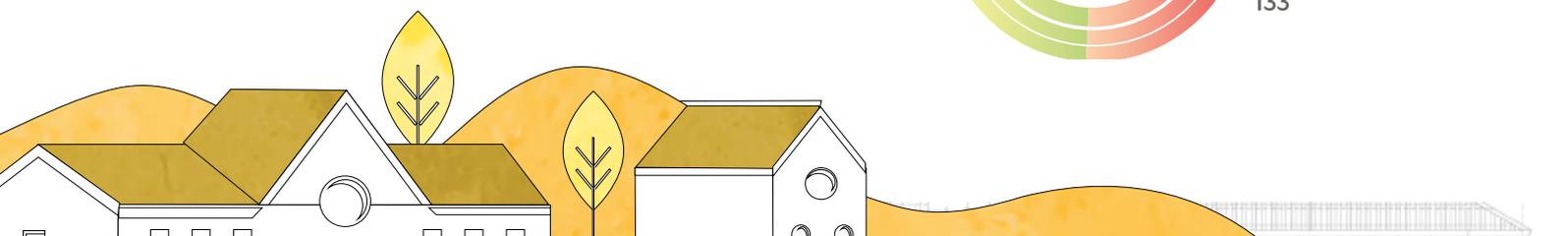
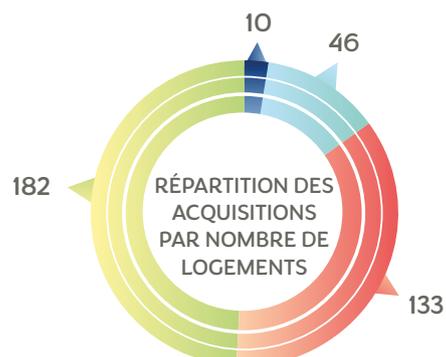
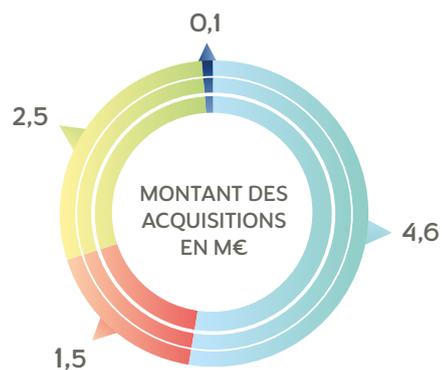
Les acquisitions, ci-dessous, réalisées sur 8 collectivités, comptabilisent à elles seules 72% des équivalents logements (EQL) :

- Les Herbiers / La Gare (Friche = 98 EQL)
- Ste Gemme la Plaine (Dent creuse = 62 EQL)
- Venansault / Rue St André (Friche = 27 EQL)
- Benet / Hauts de Plaisance (Dent Creuse = 27 EQL)
- La Réorthe (Dent creuse = 20 EQL)
- Apremont (Friche = 13 EQL)
- St Paul Mont Penit (Centre-bourg = 11 EQL)
- St Christophe / la Brosse (Extension = 10 EQL)

Les acquisitions, via des négociations amiables, représentent toujours la principale activité de l'Établissement Public Foncier de la Vendée avec 95% des actes signés. L'EPF a fait des acquisitions par préemption qu'à deux reprises. Une seule acquisition a été conclue dans le cadre de procédures d'expropriation sur la commune de Ste Gemme la Plaine.



■ Extension ■ Dent creuse
 ■ Centre-bourg ■ Friche



BOUILLÉ-COURDAULT (MARAIS)

Reconquête d'une friche au cœur du Marais Poitevin

La commune de Bouillé-Courdault, située sur la frange nord du marais Poitevin, compte 600 habitants. Elle a saisi l'EPF de la Vendée en 2023 pour l'accompagner dans un projet de reconquête d'une friche composée d'une maison d'habitation et d'une ancienne scierie sur un terrain d'environ 3 762 m², situé sur le port de Courdault. Il s'agit d'un emplacement stratégique faisant écho au développement touristique des lieux puisque le port est désormais doté d'un ponton d'amarrage permettant l'accueil de bateaux à motricité électrique. Le site est également réputé pour ses nombreux départs de sentiers de randonnée. Forte de ce constat, la commune a saisi l'opportunité de cette friche pour créer un lieu de vie et d'accueil du public hybride, à destination des touristes en période estivale et des habitants toute l'année. Une offre de logement sera également étudiée, notamment pour l'hébergement des saisonniers.

L'EPF accompagne donc la commune de Bouillé-Courdault dans la réalisation d'une étude de faisabilité urbaine et architecturale en secteur patrimonial.

VAIRÉ



SOURCE PHOTO : CAMPAGNE PHOTO EPF 2023 (COMMUNE DE VAIRÉ, ILOT MOULIN L'ABBÉ7)

Densification de l'îlot Moulin l'Abbé Est

La commune de Vairé, située dans l'agglomération des Sables-d'Olonne, connaît une forte pression foncière. Dans ce contexte, la municipalité a signé une convention d'action foncière avec l'EPF, sur l'îlot Moulin l'Abbé. Une étude de faisabilité urbaine a permis de mettre en évidence l'intérêt de densifier cet îlot.

En 2023, l'EPF de la Vendée a acquis une maison sur une parcelle de 1 445 m², ainsi que la parcelle contiguë d'une surface de 1 760 m². Après division parcellaire, la maison sera revendue par l'EPF à un acheteur privé. Le reste des terrains, soit 2 700 m², fera l'objet d'un projet de densification pour créer un nouveau quartier d'habitat en centre-bourg, en lien avec la SPL des Sables-d'Olonne. Celui-ci prévoit la création de 8 logements, dont 3 logements locatifs sociaux, soit une densité de 30 logements/ha.

Parallèlement, la commune a instauré la majoration de la taxe sur le foncier non bâti, afin de lutter contre la spéculation foncière et inciter les propriétaires de parcelles non bâties, en centre-bourg, à la vente.



JARD-SUR-MER

Développer le logement à l'année sur notre littoral

Des parcelles libres de toute occupation de 3 521 m² et situées à 200 mètres du port de Jard-sur-Mer ont été mises en vente par ses propriétaires au profit d'un opérateur privé qui s'est positionné à un coût d'acquisition élevé, au-dessus des prix du marché constatés sur la commune.

La commune de Jard-sur-Mer qui souhaite redynamiser son activité portuaire et favoriser la réalisation de logements occupés à l'année y a vu une opportunité de maîtriser le devenir de ce foncier stratégique et a demandé à l'EPF de la Vendée d'intervenir à la fois dans l'objectif de limiter l'inflation foncière mais aussi de les accompagner sur la faisabilité programmatique de l'aménagement de cet îlot.

L'EPF a préempté en révision de prix (baisse de 22% du prix proposé par l'opérateur privé) en s'appuyant sur l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale. Dans un premier temps, la vente a été abandonnée par les propriétaires avant qu'un accord amiable à prix maîtrisé soit trouvé pour permettre de l'urbanisation future de cet îlot.





LES CESSIONS





L'EPF DÉPASSE POUR LA DEUXIÈME ANNÉE CONSÉCUTIVE SES OBJECTIFS DE LOGEMENTS

L'Etablissement Public Foncier a signé 22 actes de cession pour un montant brut de 9.3 M€.

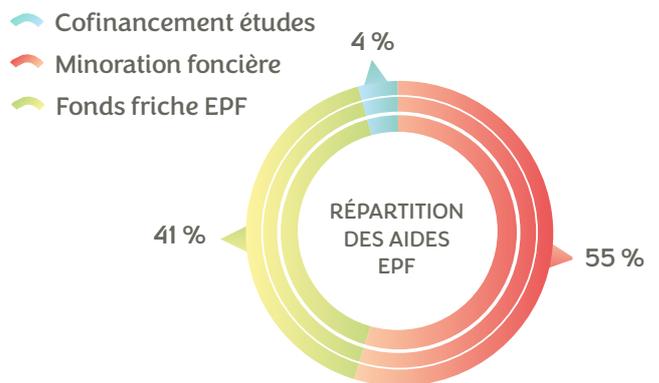
Ce sont environ 414 logements qui seront construits sur ces fonciers dans les prochains mois.

La part des logements liés aux cessions de périmètre en extension est encore importante en 2023 avec 202 logements soit quasiment 50%. En effet, l'EPF a continué les cessions d'anciennes conventions comme la Chaize le Vicomte (potentiel de 50 logements), la Ferrière (potentiel de 104 logements), mais aussi les Magnils Reigniers (potentiel de 48 logements).

La part des logements à produire sur les secteurs vendus en centre-bourg ou centre-ville représente 34% du total dont : la Faute-sur-Mer (potentiel de 47 logements), Givrand (potentiel de 30 logements), Challans / Carnot (potentiel de 22 logements), L'Aiguillon-sur-Mer (potentiel de 18 logements) et St Révérend (potentiel de 18 logements).

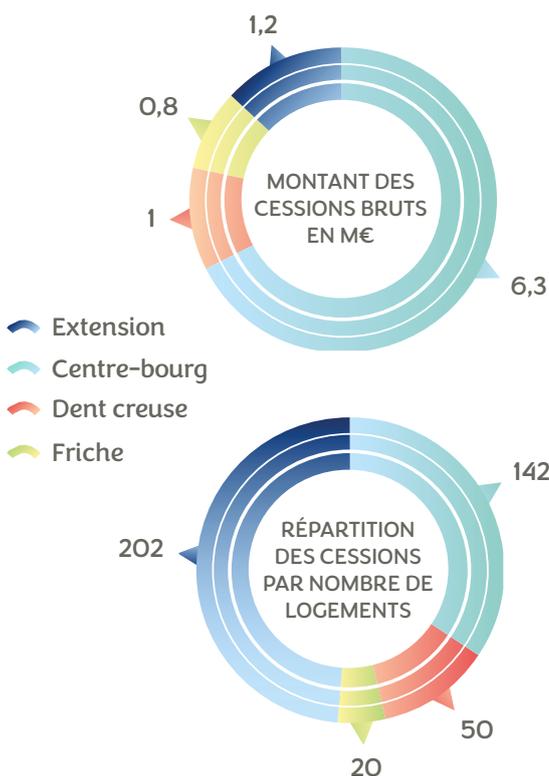


Le montant des aides sur fonds propres s'élève à 1.5 M€ pour l'année 2023, dont 55% pour la minoration foncière.



Ces aides (minoration foncière et fond friche) permettront aux collectivités, la création de 108 EQL. Ainsi, l'EPF apporte une aide de :

- 12 125 € par les logements créés au titre de la minoration foncière
- 15 300 € par les logements créés au titre du fonds friche



AUBIGNY

À la suite d'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 de concertation avec les commerçants en 2015.
2. Mener les acquisitions foncières : 2 500 m² d'emprise foncière (2016-2018).
3. Assurer la déconstruction et le désamiantage des 1 200 m² 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.



SOURCE PHOTOS : CROQUIS/ISSUS DU PERMIS D'AMÉNAGER DE LA SOCIÉTÉ SIPO PHILAM

LA GUÉRINIÈRE (NOIRMOUTIER)

La commune de la Guérinière, située sur l'Île de Noirmoutier, est soumise, au même titre que les trois autres communes, à une pression foncière importante et une inflation des prix constante.

Ce sont pour ces raisons que cette dernière a demandé à l'EPF de la Vendée d'intervenir en 2016 sur un îlot à densifier à vocation de logements abordables, au lieu-dit des « Vignes froides », sur une superficie de 12 384 m² sur 14 parcelles.

Après une période de négociation foncière qui s'est achevée en 2021 et la réalisation des études de faisabilité urbaine et paysagère mais aussi environnementales (présence de zones humides) réalisées sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF, une consultation d'aménageurs a été engagée avec un cahier des charges strict reprenant les objectifs de la collectivité, à savoir la mise en œuvre d'environ 25 logements dont 24 % en locatif social et 24% en accession abordable, sous la forme de bail réel solidaire (BRS).

La société SIPO PHILAM a été retenue pour aménager ces terrains qui s'est concrétisée par la signature de la cession en décembre 2023 pour un projet encore plus ambitieux dans la recherche de maîtrise des prix du foncier avec 24% de logements locatifs sociaux et 32% de logements sous forme de BRS sur les 25 logements à produire.

L'AIGUILLON LA PRESQU'ÎLE (ÎLOT FOCH À L'AIGUILLON)

Développer une offre de résidences principales en bord de mer

La commune de l'Aiguillon la Presqu'île (issue de la fusion des communes de La Faute-sur-Mer et de l'Aiguillon-sur-Mer) fait face à une baisse de sa population permanente, en partie due à la destruction de logements situés dans les secteurs à risque de submersion. Par ailleurs, les perspectives de développement en périphérie sont très limitées. La commune s'est alors intéressée aux gisements fonciers mutables en centre-ville. Ainsi, l'îlot Foch, composé de logements et de locaux d'activités dégradés sur environ 1 700 m², est apparu comme une opportunité. L'EPF a alors assuré la démolition du site et la consultation d'opérateurs pour la construction de logements sociaux. Le projet a été attribué à Vendée Habitat pour la réalisation de 18 logements collectifs à vocation sociale. L'EPF de la Vendée a cédé le foncier au bailleur social en décembre 2023.





LES ÉTUDES URBAINES - RÉSULTATS





ETUDES LANCÉES EN 2023

RÉSULTAT D'ÉTUDES ACHEVÉES EN 2023.

L'EPF de la Vendée accompagne les collectivités dans leur projet grâce notamment à son appui lors des études. Ces dernières permettent de définir la faisabilité et la programmation du futur projet urbain. L'appui de l'EPF permet de limiter le risque foncier que constitue l'engagement de rachat pris par la collectivité lors de la signature de la convention.

C'est dans ce contexte, que l'EPF de la Vendée a accompagné en 2023, 17 communes et 1 communauté de communes.

COMMUNE	ENGAGEMENT (EN €)
St Laurent sur Seure	48 450
La Genetouze	15 975
L'Ile d'Yeu	13 420
Rocheserviere	12 446
St Hilaire de Voust	10 850
La Gaubretiere	10 000
La Bretonniere la Claye	17 325
Challans / Bois du Breuil	22 800
L'Epine	13 004
St Malo du Bois	11 445
Montaigu Vendée	17 935
Maille	24 825
Venansault	13 625
Ste Hermine	13 273
Le Boupere	12 387
Coex	12 262,50
CCVB - Le Poiré sur Vie	42 946
Nalliers	9 680
TOTAL	322 648,50



SOURCE PHOTO : CAMPAGNE PHOTO EPF 2023



L'ÉTUDE À SAINT-LAURENT

Entre opportunités et contraintes

La commune de St Laurent-sur-Sèvre est marquée par la présence d'établissements, de communautés et d'édifices religieux, marqueurs de la qualité patrimoniale des lieux. La réunion des institutions St Michel et St Gabriel en 2012 en centre-ville laisse vacant le site historique de St Michel d'environ 5 ha, localisé sur un point haut de la commune, à 1,5 km du centre-bourg. S'agissant d'une véritable institution symbolique pour le territoire, la commune a décidé d'étudier la reconversion de ce site. Cela représente à la fois une opportunité et une contrainte du fait de l'envergure du site, de sa situation et de l'important patrimoine bâti. L'EPF de la Vendée accompagne la commune de St Laurent-sur-Sèvre dans l'étude de ce projet composé principalement d'une offre de logements. Les premiers résultats donnent un déficit foncier important à la charge de la commune malgré les aides apportées par l'EPF. Les études se poursuivent ainsi que les recherches de financements pour réduire ce déficit et rendre le projet possible pour la commune.



L'ÎLE D'YEU

La commune de l'Île d'Yeu est une des communes les plus attractives de Vendée. Les conséquences de cette attractivité sont l'inflation du prix du foncier, une surreprésentation des logements secondaires, couplée à des contraintes littorales fortes (Loi Littoral, recul du trait de côte, ...).

Aussi la commune a engagé une veille foncière sur un îlot à densifier, rue de la belle Poule, situé à l'est de la zone agglomérée de Port Joinville, sur le secteur de Ker Châlon, représentant 15 648 m², qui lui a permis d'acquérir à l'amiable 6 parcelles pour 5 129 m².

Elle a alors sollicité l'EPF de la Vendée pour :

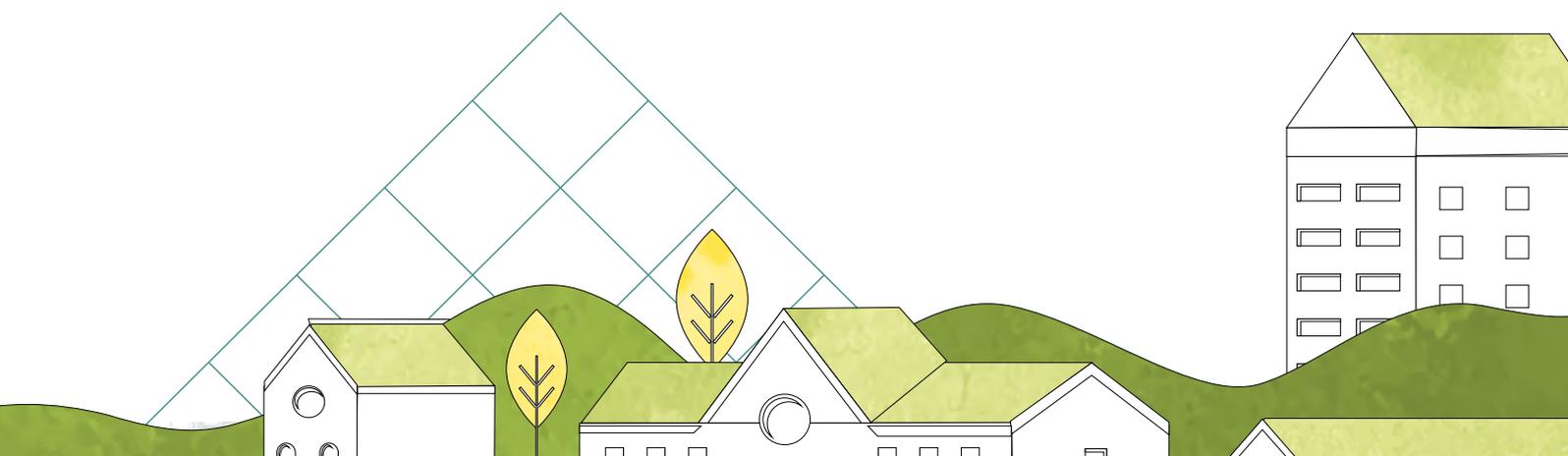
- poursuivre les négociations foncières (ce qui a abouti à l'acquisition de deux parcelles pour une superficie totale de 3 400 m²) en s'appuyant sur l'avis du Pôle d'évaluation domaniale afin de lutter contre la spéculation foncière ;
- définir le projet urbain et paysager dans l'objectif de développer une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat, et notamment de logements locatifs sociaux ou en Bail Réel Solidaire.

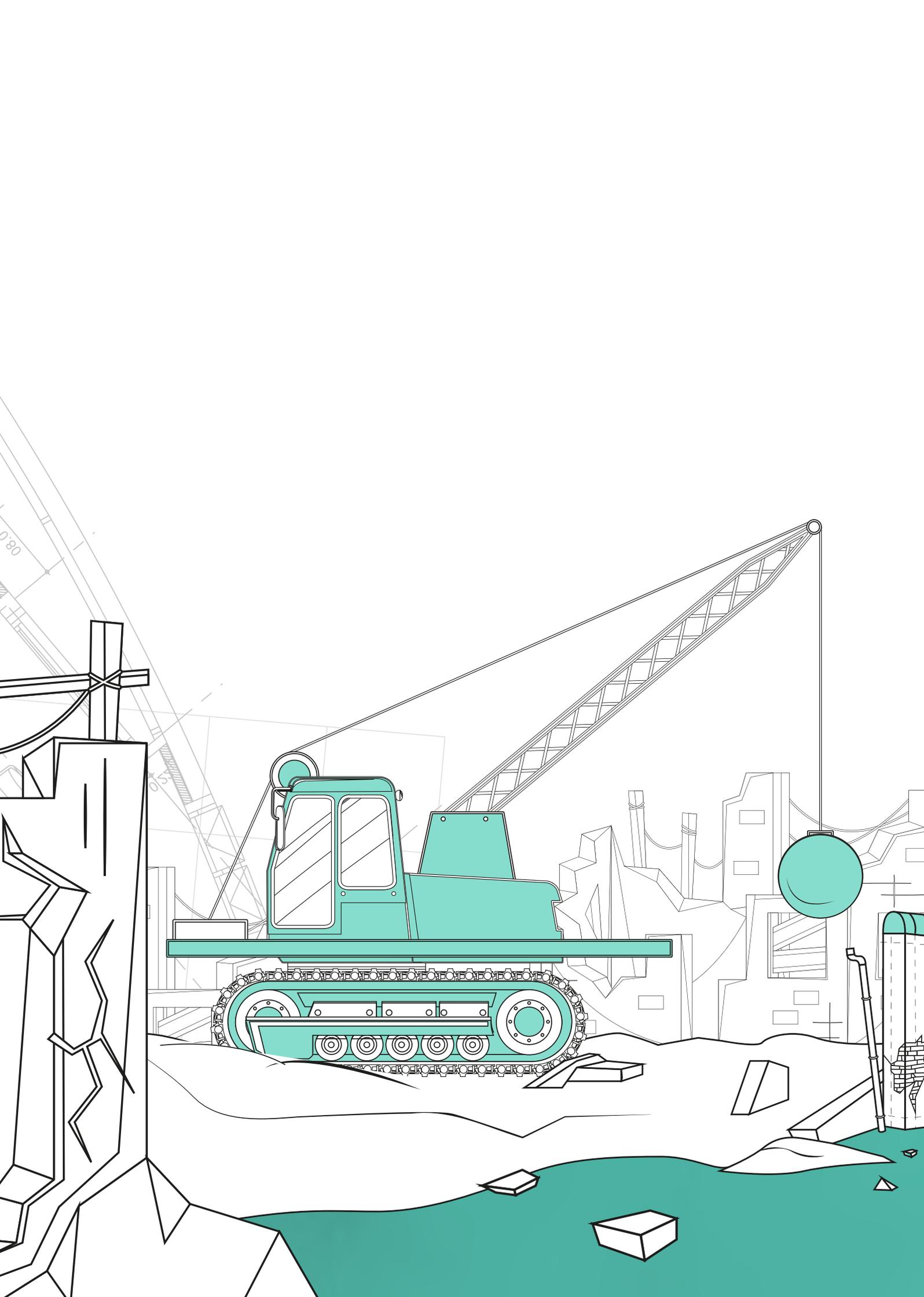
Aussi, l'étude de faisabilité menée par l'équipe Brad-Fourny associée à GéOuest, a permis de proposer un projet s'intégrant dans l'urbanisation existante très peu dense de cette partie de l'Île, tout en mettant en avant les qualités paysagères du site et respecter les contraintes urbanistiques (présence d'un sémaphore limitant les hauteurs de bâti notamment).

Elle a abouti à la possibilité de réaliser 35 logements dont 9 logements locatifs sociaux ou BRS, accompagnés par des espaces paysagers sous forme de noue et d'une frange boisée conservée.



SOURCE PHOTO: ATELIER DU LIEU







LES TRAVAUX





LA GESTION DES POLLUTIONS À L'HONNEUR

Les travaux réalisés par l'EPF visent à déconstruire et dépolluer les terrains pour être livrés clé en main pour l'aménagement de futurs logements d'habitation (neufs ou renouvelés).

Le montant des travaux, correspondant aux situations facturées et liquidées, est de 4.5 M€ sur l'année 2023. La moitié de ces dépenses correspond à des marchés démolition et/ou dépollution notifiés en 2022. En effet, pour rappel, l'EPF de la Vendée avait notifié 15 nouveaux marchés de travaux pour un engagement financier de 4.7 M€ en 2022.

Pour l'année 2023, l'EPF a notifié 12 nouveaux marchés de travaux pour un engagement financier de 4.03 M€.

COMMUNE	ENGAGEMENT (EN €)
St Prouant	128 582,86
Les Sables d'Olonne / Tabarly	95 635
Chauche	29 814
Mortagne Sur Sevre / Chaintreau	541 346,28
Barbatre	268 052,50
La Chataignerie	900 000
Lucon	369 712,30
Mache	165 914
St Julien des Landes	482 180
Soullans	740 000
Benet	178 000
Beaulieu Sous la Roche	127 964
TOTAL	4 027 200,94

Enfin, comme les années passées, un tiers des projets vendéens retenus dans le cadre du fonds vert, est sous convention avec l'EPF.



SAINT-RÉVÉREND

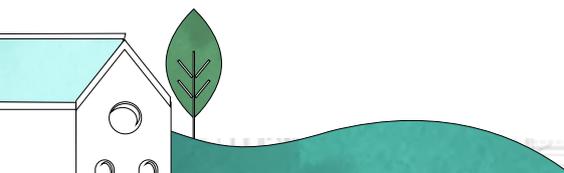
Reconversion d'un ancien site industriel (phase 2)

Durée des travaux : 24 mois

Coût total des travaux (déconstruction et
réhabilitation du foncier) : 1.4 M€ TTC

Aide EPF apportée par le fonds friche : 1.15 M€ TTC

L'EPF de la Vendée a accompagné la commune de Saint-Révérend dans le recyclage d'une friche artisanale de 2 ha en vue de créer 41 logements dont 8 logements sociaux en centre-bourg. L'EPF a acquis le site fin 2020 après négociation ayant permis de limiter à 350 000 € le coût d'achat du fait de la pollution du site. Dès 2021, l'EPF a lancé les études techniques pour objectiver les pollutions et conduit les démolitions de septembre 2021 à mars 2022. La gestion des pollutions de sols est intervenue entre mi-2022 et fin 2023. L'EPF a limité les coûts de l'opération et son bilan carbone en traitant les terres contenant des hydrocarbures sur site et en proportionnant le traitement de l'arsenic à sa dangerosité réelle. Avec l'appui du bureau d'étude Burgeap, il conduit des études de bio-accessibilité permettant d'adapter les seuils de dépollution au risque réel. Le fonds friche de l'EPF a permis de rendre possible cette opération de recyclage urbain vertueuse, pour l'attractivité du centre-bourg, le logement des vendéens et l'environnement, mais très couteuse.



LA CHÂTAIGNERAIE

Recyclage de la friche MTM en centre-bourg de La Châtaigneraie

Durée des travaux : 10 mois

Coût total des travaux (déconstruction et réhabilitation du foncier) : 682 000 € HT

Fonds friche de l'EPF : 573 000 € HT

L'EPF accompagne la commune de La Châtaigneraie depuis 2018 dans le recyclage de la Friche dite « Matériaux des trois moulins » à proximité du centre-bourg. L'intervention de l'EPF pour porter le foncier et réaliser les travaux de démolition et réhabilitation des sols vient sécuriser la commune qui a eu l'opportunité d'acquérir ce site stratégique après une vente par adjudication, sans maîtriser la qualité des sols.

Après une phase approfondie de diagnostics pollution, l'EPF a lancé les travaux de démolition et désamiantage fin 2020 et début 2021 puis a procédé à la dépollution des sols en 2023. Ces travaux ont été optimisés en fonction du projet d'aménagement élaboré par l'EPF afin de maîtriser les coûts. En effet, les espaces de logements nécessitent une dépollution beaucoup plus approfondie que les espaces publics (voirie et espaces verts).



LES ACHARDS

Renouvellement urbain du centre-bourg des Achards, démolition d'une boulangerie imbriquée dans le tissu ancien.

Durée des travaux : 4 mois

Coût total des travaux (déconstruction et réhabilitation du foncier) : 156 710 € HT

L'EPF accompagne la commune des Achards sur le renouvellement de leur centre-bourg pour produire 23 logements dont 16 en collectif. En 2023, l'EPF a démolie une ancienne boulangerie amiantée permettant d'ouvrir la place Henri Buton sur le centre-bourg. La complexité du projet est venue de l'imbrication de la boulangerie avec les bâtiments avoisinants anciens ayant nécessité des études structures dédiées, des confortements définitifs et des reprises de mitoyens dans un dialogue constant avec les voisins.

ÉVÉNEMENTS EPF

▶ L'EPF VENDÉE ACCUEILLE LES EPF D'ÉTAT AU CONGRÈS USH

L'EPF Vendée a participé au congrès de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), qui s'est tenu à Nantes au Parc des Expositions de la Beaujoire. À cette occasion, l'EPF Vendée, aux côtés des autres EPF d'État, tenait un stand où des présentations ont été faites tout au long du congrès pour expliquer le rôle des EPF et présenter les 12 EPF d'État. Lors de cette première journée du congrès HLM, le Réseau National des EPF d'État et l'USH ont signé pour la première fois une convention de partenariat en présence de Philippe Mazenc.

Dans un contexte de baisse de la production de logements, cette convention consacre le rôle des EPF d'État aux côtés des organismes HLM pour faciliter leur accès au foncier à des prix maîtrisés. Elle officialise un travail commun qui, dans de nombreux territoires, permet de soutenir la maîtrise d'ouvrage directe des bailleurs.



▶ COLLOQUE EPF : ENJEUX ET SOLUTIONS DU RECYCLAGE URBAIN POUR DÉVELOPPER DURABLEMENT NOS COMMUNES

Le mardi 12 mars dernier, nous avons eu le plaisir d'organiser un colloque sur le thème du recyclage urbain à La Roche-sur-Yon, réunissant près de 200 participants. Cet événement a permis de mettre en lumière les actions et les missions des différents intervenants indispensables à la réussite des projets de renouvellement urbain, incluant les communes, les bureaux d'études, les conseils juridiques, les bailleurs et les constructeurs. Forts de 14 ans d'engagement, nous avons accompagné plus des deux tiers des communes vendéennes, avec une maîtrise foncière de près de 200 ha et la réalisation de plus de 3 500 logements. Lors de la séance plénière, plusieurs personnalités, dont Luc Bouard, maire de La Roche-sur-Yon, et Valentin Josse, président de l'EPF, ont insisté sur le rôle crucial de l'EPF pour accompagner les projets d'aménagement durable du territoire vendéen. La matinée a continué avec une conférence animée par Laurence Eymard du CNRS, qui a abordé les effets du changement climatique en Vendée et les solutions pour des territoires plus résilients. Une table ronde sur le développement d'une Vendée résiliente a clôturé la matinée, explorant les rôles des élus et les leviers pour un aménagement durable du territoire.





08'0"

RAPPORTS FINANCIERS



LES COMPTES

2 143 K€ : le résultat de l'année 2023

55,84 M€ : le stock foncier

Variation des stocks : 4 598 K€

Au titre de l'année 2023, le montant des produits réalisés s'élève à 15,11 M€. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) représente 31,40% des produits. Depuis 2020 cette taxe ne représente plus le principal produit financier de l'établissement. Les cessions et locations opérationnelles quant à elles représentent 61,28% des produits.

- ▬ Taxe spéciale d'équipement
- ▬ Cessions financières et locations
- ▬ Subventions participations
- ▬ Autres produits



Les charges d'exploitations s'élèvent à 10 M€ dont 77,12 % ont été affectées à l'activité opérationnelle.

Les frais de structures représentent 9,87 % des charges d'exploitation.

Les autres charges (hors charges spécifiques) s'élèvent à 188 K€.

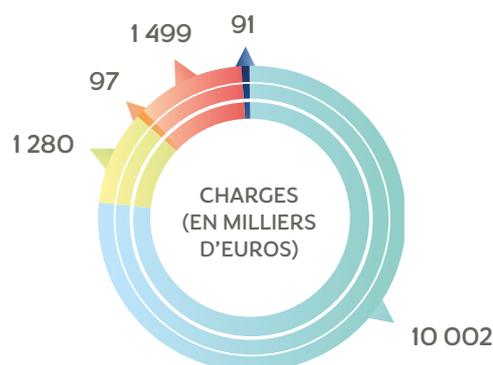
Les charges spécifiques d'un montant de 1,5 M€ diminuent par rapport à 2022 (5,3 M€). Elles sont comptabilisées lors des cessions foncières.

Celles-ci correspondent principalement aux aides sur fonds propres de l'EPF de la Vendée allouées aux collectivités afin de les encourager et de faciliter la réalisation de projets dans le cadre du PPI 2020-2024.

Pour rappel, ces aides sont principalement :

- des cofinancements d'études préalables sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF
- des études de gisements fonciers
- des fonds de minoration foncière
- des fonds friches

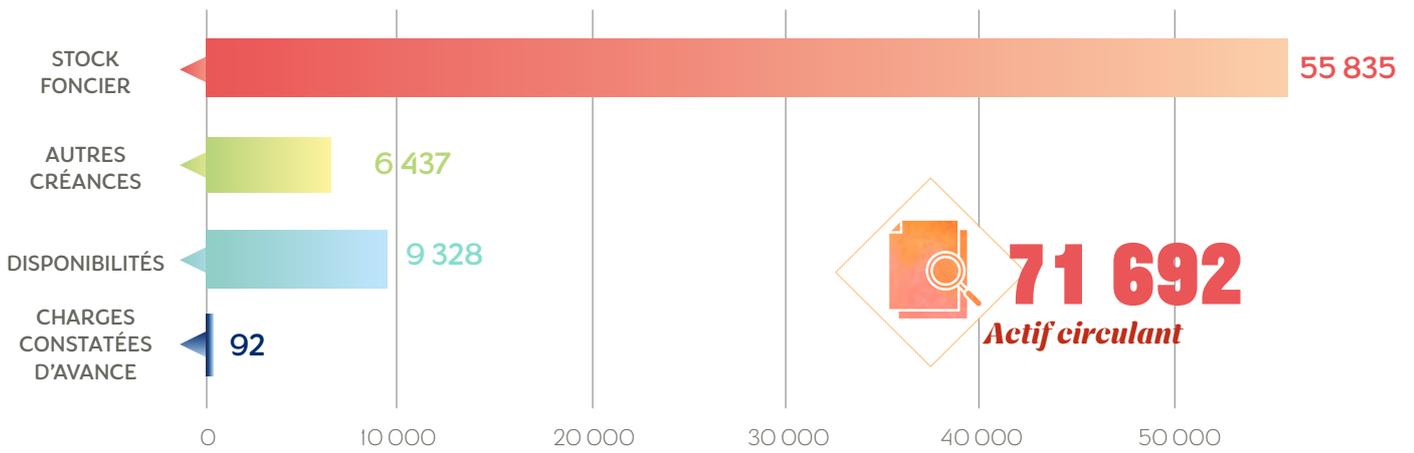
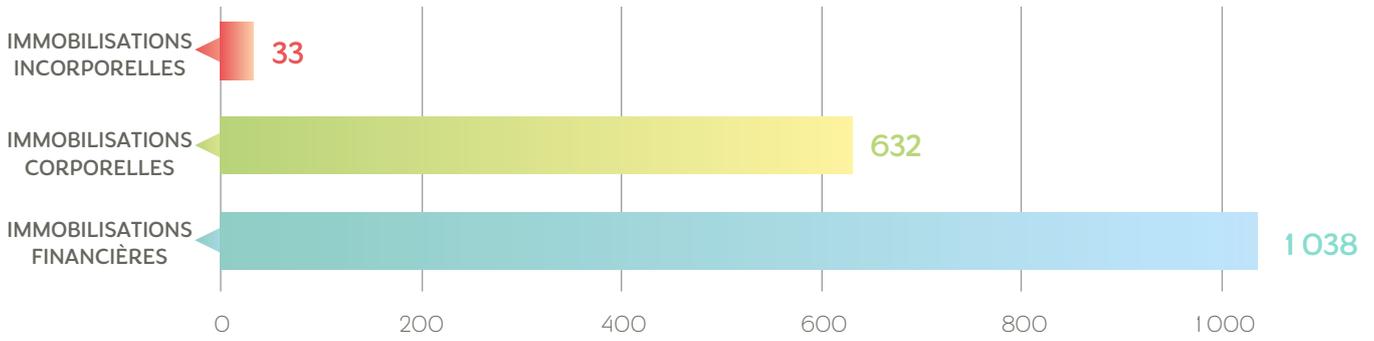
- ▬ Frais de structure (personnel & fonctionnement courant)
- ▬ Dotation aux amortissements et provisions
- ▬ Autres charges spécifiques
- ▬ Impôts et taxes
- ▬ Charges opérationnelles stockées
- ▬ Charges financières



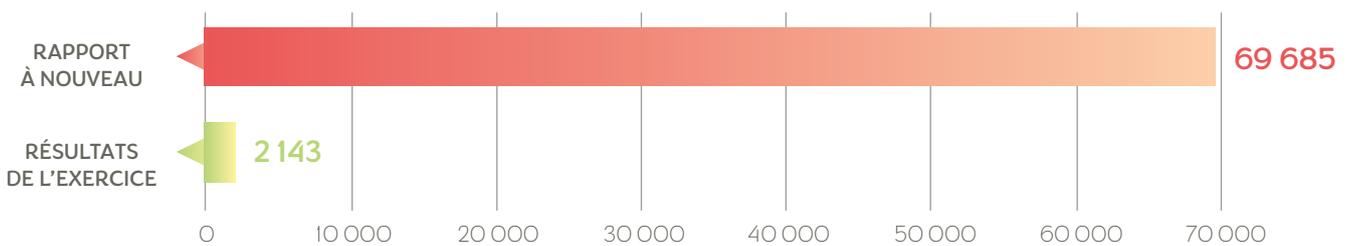
Le niveau de stock de l'EPF de la Vendée augmente de 4,60 M€ par rapport à l'année dernière pour atteindre 55,84 M€ au 31 décembre 2023.

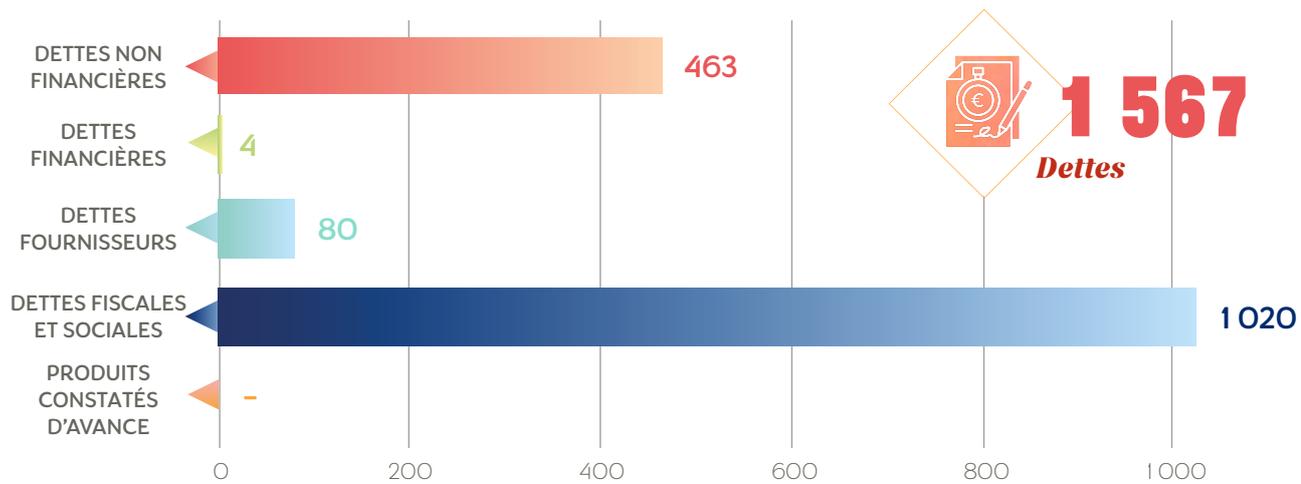
BILAN SIMPLIFIÉ

1 703
Actif immobilisé



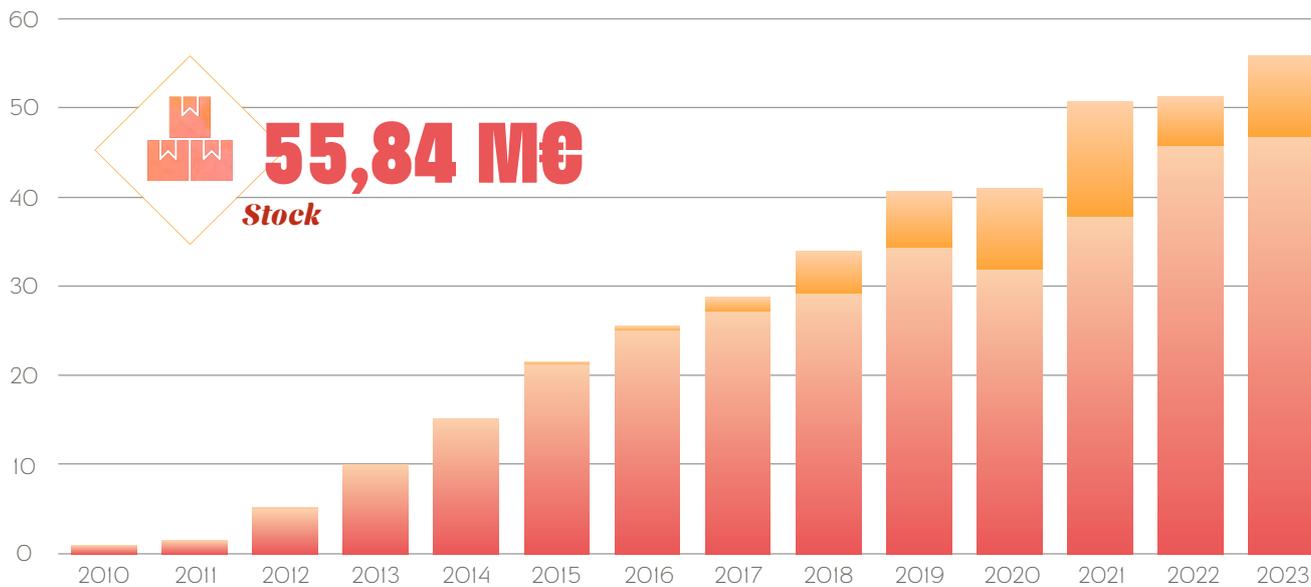
71 828
Capitaux propres





MONTANTS EN M€

Travaux
Stock foncier



▶ L'ÉQUIPE DE L'EPF

En 2023 et début 2024, l'EPF a renouvelé son pôle travaux. Il a accueilli un nouveau responsable travaux, Vincent Lainel, qui succède à Julien Rigaud. Sébastien Vandier succède à Céline Grignon et un nouveau chargé de travaux, David Peraudeau, nous a rejoint compte tenu de la hausse constante d'activité de déconstruction et gestion des pollutions.

Au sein du pôle opérationnel, Adeline Gatard a également été recrutée pour succéder à Ronan Cariou et Sara Beaumard succède à Bertrand Gendreau.

Au sein du pôle direction, Julia Chaplais a également succédé à Valentine Aubineau et Amalia Pereira, est désormais en charge de la communication.



PÔLE FINANCIER ET ADMINISTRATIF

M^{me} Véronique QUEMARD
Responsable administratif
et financier

M^{me} Estelle SOULLARD
Attachée Comptable

M. Gabriel AUBINEAU
Assistant comptable

AGENT COMPTABLE

M. Fabien BUFFET
Agent comptable

DIRÉCTION GÉNÉRALE

M. Thomas WELSCH
Directeur Général

M^{me} Julia CHAPLAIS
Assistante de direction

M^{me} Patricia PRIOU
Contrôleur de gestion

M^{me} Amalia PEREIRA
Chargée de communication

PÔLE TRAVAUX ET PATRIMOINE

M. Vincent LAINEL
Responsable travaux
et patrimoine

M. Sébastien VANDIER
Chargé de travaux
et de patrimoine

M. David PERAUDEAU
Chargé de travaux
et de patrimoine

PÔLE OPÉRATIONNEL

M. Laurent DELFAUD
Responsable opérationnel

**M^{me} Anne-Claire
BRILLOUET-FAVEYRIAL**
Chargée d'opérations foncières

M. Gaëtan JOURDAIN
Chargé d'opérations foncières

M^{me} Adeline GATARD
Chargé d'opérations foncières

M. Geoffrey LE METOUR
Chargé d'opérations foncières

M. Adrien DEVAUX
Négociateur foncier

M^{me} Sara BEAUMARD
Négociatrice foncier



Établissement Public Foncier de Vendée

123 Boulevard Louis Blanc
85000 La Roche-sur-Yon