



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 mars 2025



Délibération n° 2025/02

### OBJET : Approbation du PPI 2025 – 2029

Vu le décret n°2014-1729 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n°2010-53 du 18 mai 2010 portant création de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, et particulièrement son article 9-1°,

Vu les orientations stratégiques de l'Etat et ses annexes de la Ministre chargée du Logement en date du 4 février 2025 ;

Vu le projet de Programme Pluriannuel d'intervention de l'EPF de la Vendée pour la période 2025 – 2029 ;

Vu le rapport de présentation du Directeur Général,

Sur proposition du Président

Le Conseil d'Administration :

- APPROUVE le Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, annexé à la présente délibération ;
- MANDATE le Directeur Général pour finaliser la mise en forme du PPI et assurer sa diffusion ;

Le Président du Conseil d'administration

Valentin JOSSE

Reçu en Préfecture

Le

13 MAR. 2025

### 3.Approbation du PPI 2025 – 2029

#### 1/ Cadrage et contexte

En application de l'article L 321-5 du code de l'urbanisme, l'établissement élabore un programme pluriannuel d'intervention qu'il révisé tous les 5 ans. Ce PPI définit les actions de l'EPF, leurs modalités et les moyens mis en œuvre et précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement. Le programme pluriannuel d'intervention tient compte :

1° Des orientations stratégiques définies par l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

L'EPF a lancé la révision de son PPI en octobre 2023 et a conduit une phase de bilan et d'enjeux territoriaux qui s'est clôturée en avril 2024 par un webinaire puis a organisé 5 ateliers (logements, activité économique, renaturation, friches agricoles et recul du trait de côte) associant services de l'Etat, membre du CA, élus et services techniques des collectivités et opérateurs.

Le Ministère du Logement a transmis un projet d'orientations stratégiques avec les priorités suivantes :

- Lutter contre la crise du logement : 400 logements par an sur la durée du PPI pour les acquisitions et 100 LLS minimum ;
- Lutter contre la consommation d'espace en limitant l'intervention en secteur détendu au recyclage urbain et l'extension en zone tendue devant être limitée à des opérations exemplaires ;
- L'accompagnement des collectivités en matière d'ingénierie foncière (notamment en appui des stratégies des PLH) ;
- La revitalisation des centres-villes et centres-bourgs et, en particulier, les programmes ACV, PVD et village d'avenir ainsi que les opérations de revitalisation des territoires ;
- Accompagner l'adaptation au changement climatique et notamment les enjeux de renaturation, de prévention des risques et de recul du trait de côte ;

Le document annexé au présent rapport (document projet) rend ainsi compte :

- Du bilan du PPI 2020 – 2024 ;
- D'un diagnostic actualisé du territoire sur les enjeux de logement, de développement économique et de lutte et adaptation au changement climatique ;
- Définit 3 axes d'interventions associés à des objectifs opérationnels et un cadrage financier et 4 principes transversaux encadrant les interventions de l'EPF.

#### 2/ Axes d'intervention

##### **Axe 1 – Répondre aux besoins de logement de tous les territoires (80% des moyens EPF)**

- Objectif de produire 400 logements / an dont 25% de logements sociaux dont 30% minimum dans les zones les plus tendues ;
- Accompagner toutes les communes en recyclage / densification urbaine ;
  - o Pas d'extension en PDL3 ni d'obligation de logements sociaux hors pôle principal et secondaire PLH.

- 90% des dépenses portent sur des interventions au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Hors enveloppe urbaine uniquement en PDL1 et PDL2 sauf dents creuses en accompagnant des formes urbaines denses et la mixité fonctionnelle

**Axe 2 – Soutenir l'attractivité économique par l'intervention foncière et accompagner les collectivités et les opérateurs vers davantage d'efficacité foncière. (10% des moyens EPF)**

- Accompagnement de Zones d'activité vieillissantes (5 M€ minimum sur 5 ans) :
  - Conduite d'études de gisement foncier, plan guides / études urbaines de ZAE ;
  - Qualification des terrains et des bâtis pour structurer les négociations avec les entreprises (diagnostics bâtementaires, pollution des sols, ...)
  - Intervention en acquisition, remembrement foncier et remise en état des terrains.
- Recapitalisation de Metropolis (environ 800 k€) ;
- Faisabilité d'une foncière de portage long terme voire capitalisation selon modèle à définir.

**Axe 3 – Faire de la lutte et de l'adaptation au changement climatique de nos territoires un marqueur des projets urbains accompagnés par l'EPF (10% des moyens EPF)**

- Construire avec le risque et anticiper le recul du trait de côte (minimum 5M€ sur 5 ans)
  - Conduite d'études de gisement foncier et d'étude de faisabilité urbaine pour les fonciers susceptibles d'accueillir de la recomposition littorale ;
  - Négociation à prix révisés, qualification des fonciers et acquisitions de biens susceptibles d'être touchés par le recul du trait de côte en vue d'occupations temporaire de court terme, démolition et renaturation.
- Expérimenter la renaturation au sein des opérations d'aménagement d'ensemble.

**3/ Principes transversaux d'intervention**

- **Principe 1 – Lutter contre la spéculation foncière**
  - Mettre en œuvre et développer les procédures d'expropriation et de préemption en révision de prix, notamment sur le littoral ;
  - Privilégier les acquisitions à l'amiable pour la rapidité des projets (85%). Ces acquisitions se font en dessous ou dans la limite du prix fixé par les domaines
- **Principe 2 – Accélérer, sécuriser et maîtriser le coût des projets ;**
  - Anticiper la sortie des opérations dès l'élaboration de la convention et conseiller la commune sur les perspectives crédibles en matière de fonctions urbaines et d'opérateurs susceptibles de les réaliser.
  - Développer et diversifier les bureaux d'étude, diagnostiqueurs, contrôleurs et entreprises missionnées pour les études et la réhabilitation des sites ;
  - Application volontaire de l'EPF du code des marchés publics, Céder les fonciers aux opérateurs après mise en concurrence.

- **Principe 3 – Veiller à la qualité environnementale des interventions à chaque étape**
  - *Limitier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sein de l'enveloppe urbaine*
  - *Systématiser la valorisation des matériaux de chantier et les piloter dans le cadre des marchés*
  - *Eviter, réduire et compenser les impacts sur la biodiversité (chauve-souris, hirondelle)*
- **Principe 4 – Innover dans l'ingénierie foncière**
  - *Développer les procédures de maîtrise foncière nouvelles (DUP Vivien, biens sans maître et en état d'abandon) ;*
  - *Expertiser et développer les dispositifs de soutien à la rénovation (Vente d'immeuble à rénover et d'intervention immobilière et foncière, aides de l'ANAH, ...) en lien avec les opérateurs publics et privés.*
  - *Déployer des dispositifs de minoration foncière permettant de partager le coût du recyclage urbain avec les communes et les opérateurs pour rendre possible les opérations*

#### **4/ Minorations foncières (aides sur fonds propres EPF)**

**Le dispositif de minoration foncière existant a fait ses preuves pour permettre la sortie des opérations structurellement déficitaires et orienter l'investissement des collectivités dans le recyclage urbain. La minoration foncière de l'EPF s'établit ainsi à 10 000€ par logement en moyenne et un peu plus pour la commune. 1€ de minoration foncière contribue ainsi entre 10 et 20€ d'activité du secteur du BTP/immobilier suivant les projets.**

**Le dispositif de minoration foncière existant pourra être revu à la marge et en fonction de la maquette financière de l'EPF (PLF2025).**

**Il prévoirait :**

- **Etudes de faisabilité urbaine :**
  - Prise en charge de 50% du montant des études ;
    - MOA EPF ou commune avec cahier des charges validé par l'EPF prévoyant un volet intervention foncière conséquent ;
    - Communes de moins de 8000 habitants
    - Plafond de dépense éligible de 30 k€ HT
  - Elargissement au foncier économique et recul du trait de côte
    - Coût extension estimée à 150 k€ (cofinancement de 10 études)
  - Coût total sur le PPI estimé à : 500k€
- **Etudes de gisement foncier :**
  - Prise en charge de 50% du montant des études ;
  - MOA EPF
  - Plafond de 30 k€
  - Coût total sur le PPI estimé à : 150 k€
- **Minoration foncière en cas de travaux de réhabilitation du site :**

| Minoration foncière (Hors bonification EPF)                      | Maximum de 30 % du prix de revient du foncier / ou du déséquilibre de l'opération |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Plafond du prix de revient du foncier / déséquilibre d'opération | 2 000 000 euros HT                                                                |
| Contribution de l'EPF                                            | 30 % = 600 000 euros                                                              |
| Bonification de 10% de l'aide de l'EPF (PDL1)                    | 10 % = 200 000 euros                                                              |

- **Plafond de 2M€ de dépenses éligibles**
- Coût estimé entre 1M€ et 1.5M€ par an
- **Fonds friche de l'EPF**
  - 80% du montant des travaux dans la limite de 25 k€ par logement pour assurer la bonne conduite des opérations de recyclage de friche dont les montants sont très élevés et incertains (découvertes de pollutions notamment).
  - Coût estimé entre 1.5 et 2.5 M€ par an
- **Aide à la rénovation des logements :**
  - Assiette des dépenses : Déficit foncier (acquisition et curage EPF)
  - Objectifs : Production de logements abordables et non seulement Logements sociaux soit (LLS, BRS, logements sénior, étudiants, RHVS, Denormandie, conventionnement ANAH, ...)
  - Montant : 600 €/HT du m<sup>2</sup> en PDL3 et 800 €/HT du m<sup>2</sup> en PDL 1 et 2 soit environ 20% des coûts d'une rénovation.
  - Coût estimé inférieur à 1M€ sur 5 ans.

## 5/ Maquette financière

La maquette financière du PPI a été élaboré à partir de projections d'activité :

En matière de dépenses :

- Un nombre de logements à produire sur les fonciers qui seront acquis de 400 logements par an en moyenne. Ce nombre de logement et les coûts d'acquisition afférents sont structurants pour les dépenses de l'établissement. Ils sont particulièrement sensibles au type d'intervention de l'EPF. Nous prenons les hypothèses suivantes :
  - 40% des acquisitions en centre-bourg ;
  - 25% des acquisitions sur les friches ;
  - 25% d'acquisitions en dents creuses ;
  - 10% d'acquisitions en extension ;

Des estimations de coûts ont été faites par rapport aux coûts des dossiers passés. Ces coûts sont évalués à 50 000€ en moyenne par logement produit en centre-bourg, 20 000€ pour les logements sur les friches et les dents creuses et 7000€ pour les logements en extension, étant entendu qu'il s'agit ici de coûts en partie récupérés par l'EPF à la cession. La maquette financière prend une hypothèse moyenne d'inflation foncière d'environ 3% par an, sensiblement inférieure à celle rencontrée entre 2018 et 2023 (entre 8 et 12%) mais conforme à la tendance sur longue période.

Compte tenu des prévisions pour 2025 et des élections municipales en 2026, un moindre volume d'acquisition est attendu avec un rattrapage dans les années suivantes ainsi que cela a pu être observé sur le PPI actuel.

La principale différence par rapport au précédent PPI tient à la diminution substantielle des interventions en extension (10% contre 30 à 40% dans le PPI précédent). En effet, les conventions en extension, signées avant 2019 ont été mises en œuvre dans le précédent PPI pour l'essentiel. Cela a conduit à des dépenses d'acquisitions nettement plus faibles dans le précédent PPI et moins de minorations foncières comme cela se déduit des coûts moyens ci-dessus.

Par ailleurs, la maquette financière prend l'hypothèse de 10M€ de dépenses supplémentaires environ pour l'activité économique et le recul du trait de côte ;

En matière de travaux, la maquette financière prévoit une hausse sensible des dépenses de travaux estimée à 7M€ par an en rythme de croisière (contre entre 4 et 5 dans le précédent PPI) avec un montant plus important en 2025.

- Le montant de 2025 provient des prévisions de dépenses réalisées fin 2024 et témoigne d'un rattrapage de dossiers en attente. Ce rattrapage s'explique par le recrutement d'une troisième personne au pôle travaux ;
- Il n'est pas prévu de hausse des montants de travaux sur le PPI à ce stade. En effet, sur les dernières années les dépenses liées aux travaux se sont révélées plutôt stable dans les offres remises par les entreprises. Le marché des travaux publics étant particulièrement tendus, les entreprises maintiennent des prix bas et en général 10 à 15% inférieurs aux estimations de l'EPF lors des appels d'offre. Elle est enfin moins sensible aux variations des prix des matières premières et de la réglementation que le bâtiment. Ces hypothèses pourront être revues en cours de PPI.

S'agissant des recettes, des estimations de cessions sont réalisées en s'appuyant sur l'état du stock foncier chaque année. Ce stock foncier est constitué pour l'essentiel de biens immobiliers et des travaux réalisés.

Le temps de portage moyen du foncier est de 5 à 6 ans pour l'EPF avec des variations de temps de portage importantes en fonction de la complexité des projets, des négociations avec les propriétaires et des travaux. Il a été pris pour hypothèse qu'une année N les cessions représentent 10% des acquisitions de l'année N-3, 20% des acquisitions de l'année N-4, 40% des acquisitions de l'année N-5, 20% pour N-6 et 10% pour N-7. Enfin les travaux cédés une année N sont en général réalisés entre 1 et 2 ans avant.

Ces recettes intègrent aussi les minorations foncières de l'EPF estimées à environ 3M€ par an, ce qui représentent la moyenne des dernières années. Ces estimations de cession correspondent à un peu plus de 2000 logements à créer.

Parmi les autres hypothèses, l'EPF prévoit une hausse continue des avances sur cession, mises en place en 2022 et s'attachera à diminuer progressivement les cessions et avances passées en fin d'année qui peuvent parfois être payées sur l'exercice suivant, ce qui viendra augmenter les produits de cession chaque année.

En termes de fonctionnement, 3 recrutements sont envisagés :

- Un chargé d'opération spécialisé dans le développement économique ; (2026)
- Un responsable pour la gestion et le développement de la foncière de portage long terme ; (2027)
- Un assistant RH compte tenu de la surcharge de travail constatée au sein du pôle administratif. Celle-ci étant fléchée vers un poste d'alternante (2025)

Afin de rester proche de l'objectif de 6 mois de trésorerie fixés par les tutelles de l'EPF, une hausse de TSE est inscrite dans cette maquette prévisionnelle à compter de 2026. Les demandes seront formulées dans le cadre de la préparation des lois de finances initiales en fonction des résultats des années à venir. En l'état, un niveau de TSE stable conduirait à une trésorerie négative entre 2028 et 2029.

|                                             |                                       | 2025         | 2026         | 2027         | 2028         | 2029         |               |
|---------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Trésorerie initiale</b>                  |                                       | <b>5,73</b>  | <b>4,69</b>  | <b>6,23</b>  | <b>7,37</b>  | <b>6,36</b>  |               |
| <b>EQL ACQUISITIONS</b>                     |                                       | <b>340</b>   | <b>340</b>   | <b>440</b>   | <b>440</b>   | <b>440</b>   |               |
| <b>DEPENSES</b>                             | <b>Dépenses</b>                       | <b>24,40</b> | <b>21,88</b> | <b>26,30</b> | <b>27,62</b> | <b>28,81</b> | <b>129,01</b> |
|                                             | Frais de fonctionnement               | 0,80         | 0,82         | 0,84         | 0,86         | 0,88         | 4,21          |
|                                             | Frais de personnel                    | 1,44         | 1,54         | 1,65         | 1,72         | 1,75         | 8,10          |
|                                             | Acquisitions                          | 12,16        | 11,44        | 15,53        | 16,70        | 17,79        | 73,63         |
|                                             | Etudes                                | 0,68         | 0,50         | 0,50         | 0,50         | 0,50         | 2,68          |
|                                             | Travaux                               | 8,50         | 7,00         | 7,00         | 7,00         | 7,00         | 36,50         |
|                                             | Autres frais de portage               | 0,82         | 0,57         | 0,78         | 0,84         | 0,89         | 3,89          |
|                                             |                                       |              |              |              |              |              |               |
|                                             |                                       | <b>2025</b>  | <b>2026</b>  | <b>2027</b>  | <b>2028</b>  | <b>2029</b>  |               |
| <b>RECETTES</b>                             | <b>Recettes</b>                       | <b>24,16</b> | <b>26,42</b> | <b>27,44</b> | <b>26,61</b> | <b>27,36</b> | <b>132,00</b> |
|                                             | TSE                                   | 7,16         | 8,50         | 8,50         | 8,50         | 8,50         | 41,16         |
|                                             | Compensation TH                       | 2,45         | 2,45         | 2,45         | 2,45         | 2,45         | 12,26         |
|                                             | Cessions nettes                       | 12,80        | 13,37        | 14,39        | 13,06        | 13,81        | 67,43         |
|                                             | Avances                               | 1,50         | 2,00         | 2,00         | 2,50         | 2,50         | 10,50         |
|                                             | Autres recettes (loyers, SRU ...)     | 0,25         | 0,10         | 0,10         | 0,10         | 0,10         | 0,65          |
|                                             | <b>Résultat : Recettes - Dépenses</b> | <b>-0,24</b> | <b>4,54</b>  | <b>1,14</b>  | <b>-1,01</b> | <b>-1,45</b> |               |
|                                             |                                       |              |              |              |              |              |               |
| <b>CAPITALISATI</b>                         |                                       |              |              |              |              |              | <b>3,80</b>   |
|                                             | Foncière commerce : Métropolys        | 0,80         |              |              |              |              | 0,80          |
|                                             | Foncière portage long terme           |              | 3,00         |              |              |              | 3,00          |
| <b>Trésorerie finale</b>                    |                                       | <b>4,69</b>  | <b>6,23</b>  | <b>7,37</b>  | <b>6,36</b>  | <b>4,92</b>  |               |
| <b>Trésorerie finale en mois d'activité</b> |                                       | <b>2,3</b>   | <b>3,4</b>   | <b>3,4</b>   | <b>2,8</b>   | <b>2,0</b>   |               |

**Le projet de PPI est annexé au présent dossier.**

*Il est proposé au conseil d'administration :*

- D'approuver le présent PPI
- De mandater le directeur général pour finaliser sa mise au point technique sur la base des axes, principes et budgets d'interventions présentés et d'assurer sa mise en ligne, transmission au contrôle de légalité du préfet et valorisation auprès des collectivités territoriales, de leurs groupements et des partenaires de l'EPF de la Vendée.