

# RAPPORT ANNUEL 2025



## 08 ■ LES NOUVELLES CONVENTIONS 2025

## 12 ■ LES ACQUISITIONS

## 16 ■ LES CESSIONS

## 18 ■ LES ÉTUDES URBAINES

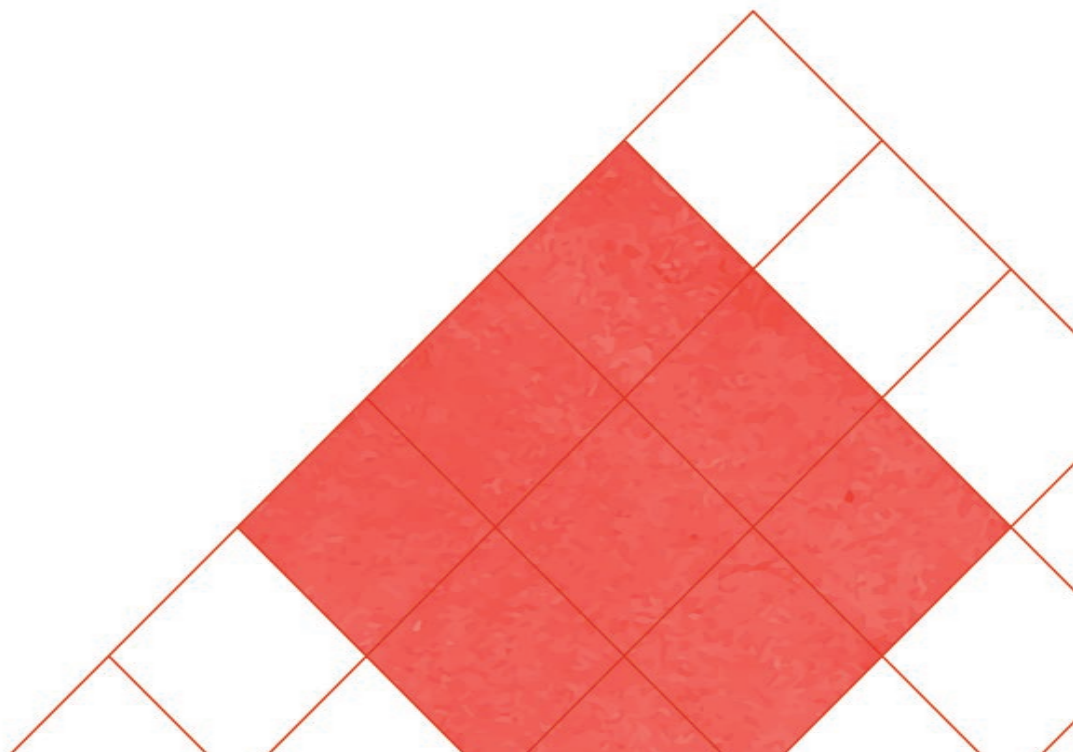
## 22 ■ LES TRAVAUX

## 26 ■ LES TEMPS FORTS

- Matinale : développer sa stratégie foncière
- 15 ans de l'EPF Vendée

## 30 ■ RAPPORTS FINANCIERS

- Les comptes
- Bilan simplifié
- L'équipe de l'EPF



# 15 ans !

15 ans que l'Établissement Public Foncier de l'État en Vendée accompagne les collectivités afin de répondre à l'enjeu majeur de notre département : la construction de logements.



**Leslie Gaillard**  
Présidente du Conseil  
d'administration

Grâce à la dynamique vendéenne portée par nos communes, nos intercommunalités, nos partenaires, nous avons mobilisé 130 millions d'euros et 10 millions d'euros d'aides afin de réaliser près de 4 000 logements depuis que l'EPF existe.

Lors de notre soirée de rétrospective nous avons eu l'occasion de rappeler ces chiffres et les enjeux de demain : construire des logements adaptés aux besoins de nos habitants tout en préservant notre foncier.



**Thomas Welsch**  
Directeur général

L'année 2025 a été marquée par un ralentissement net de la construction en France. Plusieurs facteurs se conjuguent : hausse des taux d'intérêt, des coûts de construction et augmentation du foncier due à sa rareté. Les élections municipales en 2026 expliquent également une baisse des projets et de la commande publique.

La Vendée a une nouvelle fois fait figure d'exception. Dans son rôle d'opérateur contractuel, l'EPF a maintenu un niveau élevé d'activité grâce à la dynamique vendéenne et aux services de l'État, toujours à nos côtés pour nous accompagner dans sa mission principale de contribuer à la production de logements.

En 2025, entre les acquisitions et les cessions de foncier pour du logement, ce sont plus de 850 logements en devenir sur les fonciers travaillés par l'EPF dans le département et particulièrement dans les zones tendues. Cela soutient aussi l'accès au logement pour tous, la vie de nos territoires en dépend : 30% de la production de logement a ainsi porté sur le logement social afin de répondre aux besoins des plus de 70% de vendéens qui y sont éligibles.

La prise de conscience de la nécessité de préserver notre foncier est maintenant bien ancrée. Pour preuve, nous avons connu un maximum historique sur l'activité de réhabilitation du foncier avec plus de 7,5 millions d'euros mobilisés.

Cette prise de conscience s'étend aussi désormais au foncier économique. Depuis 2025, l'EPF peut intervenir également dans

*"JE SUIS HONORÉE DE PRÉSIDER CET ÉTABLISSEMENT ESSENTIEL AU DÉVELOPPEMENT DE LA VENDÉE. JE SAIS POUVOIR COMPTER SUR L'ENSEMBLE DES PARTENAIRES AFIN DE RÉPONDRE AUX BESOINS DE NOS ÉLUS POUR RENDRE POSSIBLES LEURS PROJETS. ENSEMBLE, ŒUVRONS POUR LA VENDÉE !"*

*Leslie Gaillard*

ce domaine et accompagner les stratégies des collectivités et des entreprises en la matière comme le prévoit son nouveau PPI.

L'EPF soutient également l'activité économique du territoire et, particulièrement cette année, la filière des travaux publics qui réhabilite nos fonciers et dont nous tenons à saluer l'investissement sur la qualité des dossiers.

Notre soutien aux communes et à la filière de la construction est total. Nous avons débloqué plus de 5,6 M€ de minorations foncières pour diminuer les coûts du foncier en opération de renouvellement urbain afin de faciliter la sortie des opérations. L'effet levier est considérable puisque cela va permettre plus de 50 M€ d'activité dans le secteur du BTP.

L'EPF remercie l'ensemble de ses partenaires pour le travail en confiance réalisé, merci aux communes, à leurs maires et leurs équipes. L'engagement quotidien des élus est considérable au service de l'aménagement du territoire. Nous sommes fiers de les accompagner.

Merci également aux bailleurs sociaux, promoteurs, constructeurs et aménageurs qui permettent la concrétisation des opérations.

Merci particulièrement aux services déconcentrés de l'État qui ont à cœur d'accompagner l'EPF et nos communes dans la réalisation des projets.

C'est la force du collectif vendéen au service de l'intérêt général de notre territoire.

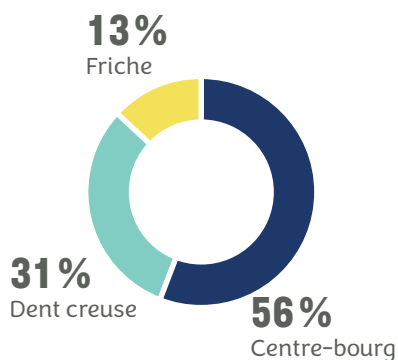
Bonne lecture

## RÉCAP OPÉRATIONNEL 2025

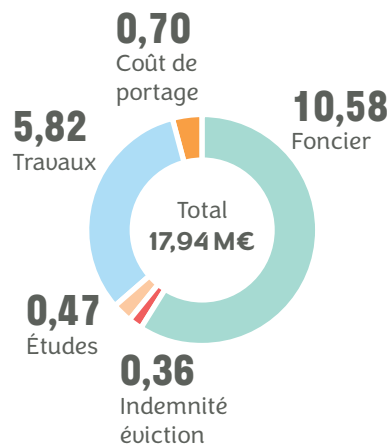
# UNE ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DYNAMIQUE

L'année 2025 confirme le rôle central de l'Établissement Public Foncier de la Vendée dans l'accompagnement des collectivités, malgré un contexte budgétaire et institutionnel plus contraint. L'activité opérationnelle demeure soutenue et s'inscrit pleinement dans les orientations stratégiques du PPI 2025-2029, privilégiant le renouvellement urbain et la reconversion des friches.

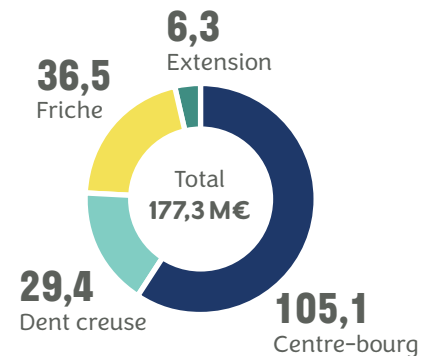
### RÉPARTITION DES NOUVELLES CONVENTIONS PAR TYPOLOGIE



### MONTANT DES DÉPENSES OPÉRATIONNELLES ( M€)



### ENGAGEMENT FINANCIER DES CONVENTIONS ACTIVES (EN M€)



#### 128

conventions actives au 31 décembre 2025, représentant 156 secteurs d'intervention répartis sur 89 communes, soit 57 % de la population vendéenne couverte.

#### 177,3 M€

d'engagements financiers portés par l'EPF au titre des conventions en cours.

#### 4 917

logements potentiels dans le cadre des conventions actives.

#### 11

nouvelles conventions signées en 2025, toutes situées en centre-bourg, dents creuses ou friches, sans aucune extension urbaine.

#### 35

actes de cession signés pour 8,6 M€. Ces cessions offriront un potentiel de 506 équivalents logements.

#### 5,82 M€

de travaux (démolition et dépollution) réalisés en 2025, en hausse de 12 %, marquant la poursuite de la montée en charge des opérations sur friches.

#### Environ 10,5 M€

d'acquisitions foncières, correspondant à 65 actes signés sur 41 communes, permettant la production potentielle de 350 logements, majoritairement en zones tendues (PDL1 et PDL2).

#### 15 k€

d'aide EPF par logement créé en moyenne, illustrant un effet levier financier significatif au bénéfice des collectivités, en comparaison avec d'autres dispositifs d'aide à la production de logements.

### UNE ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE DYNAMIQUE

- 11 nouvelles conventions
- 15 conventions terminées à la suite des cessions aux collectivités et/ou bailleurs ou conventions échues

# COMMENT L'EPF ACCOMPAGNE LES COLLECTIVITÉS ?

L'EPF de la Vendée accompagne les collectivités territoriales vendéennes dans les 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



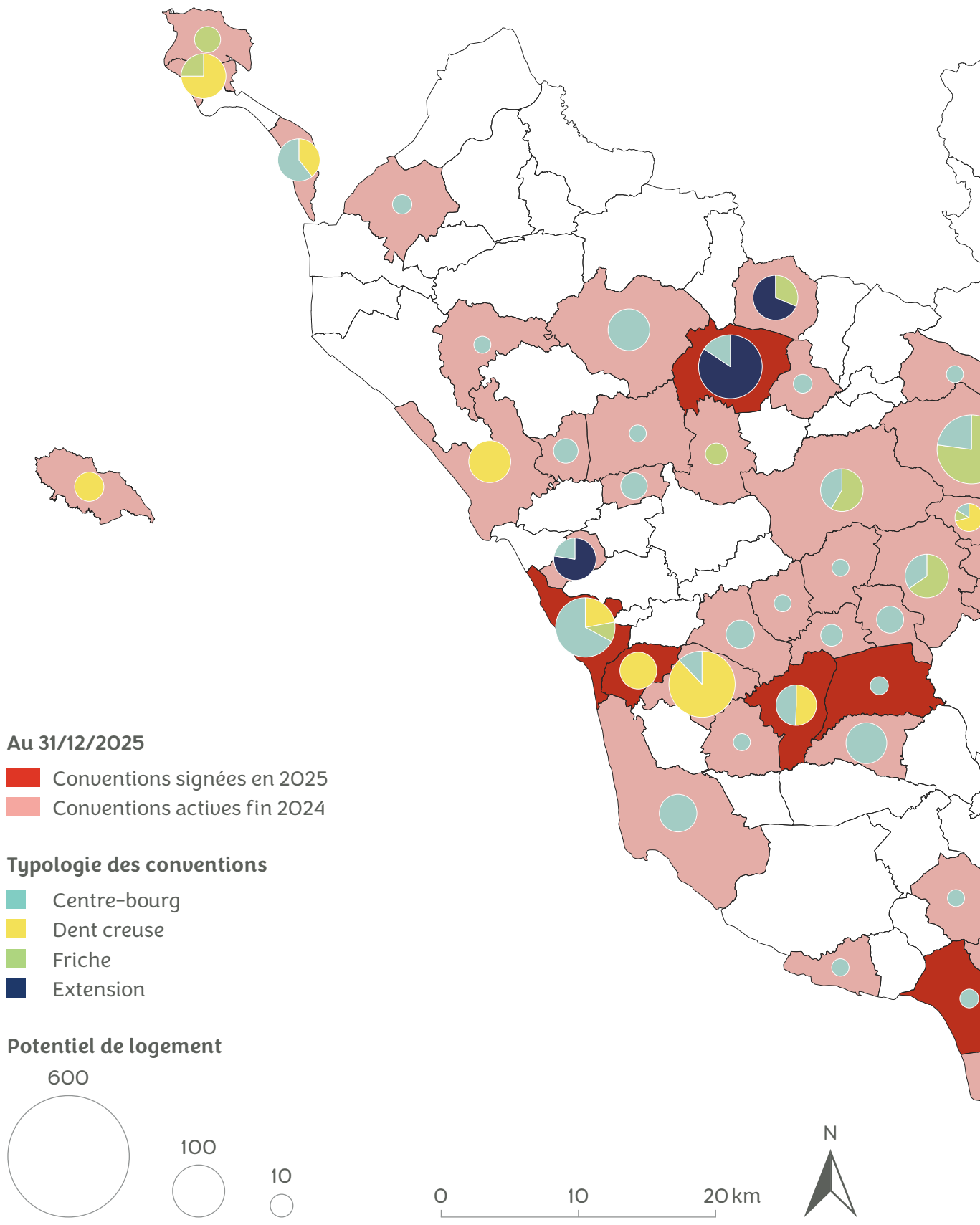
NOUVEAUX PROJETS URBAINS

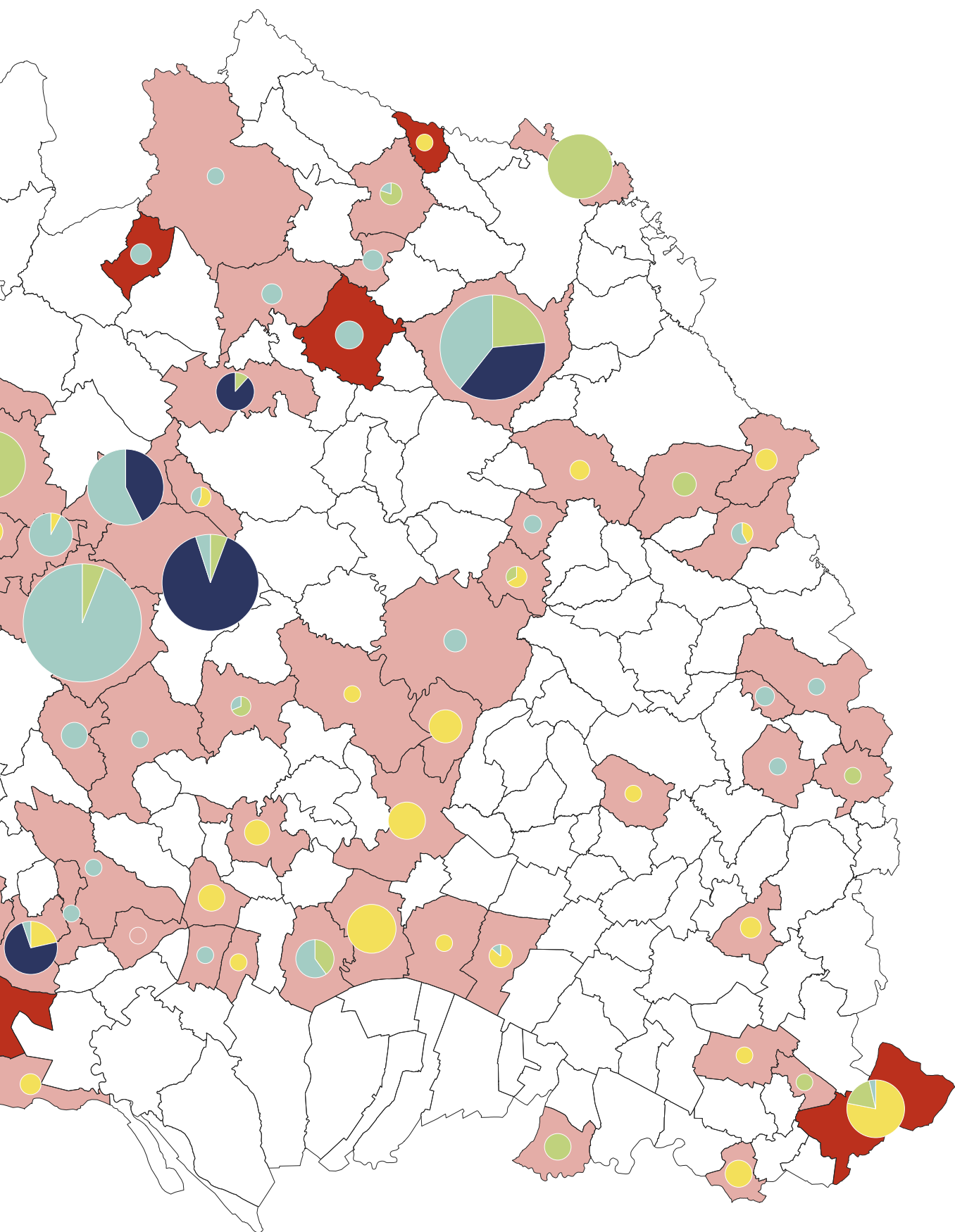


NOUVEAUX USAGES

CARTE

# IMPLANTATION DES PROJETS DE L'EPF

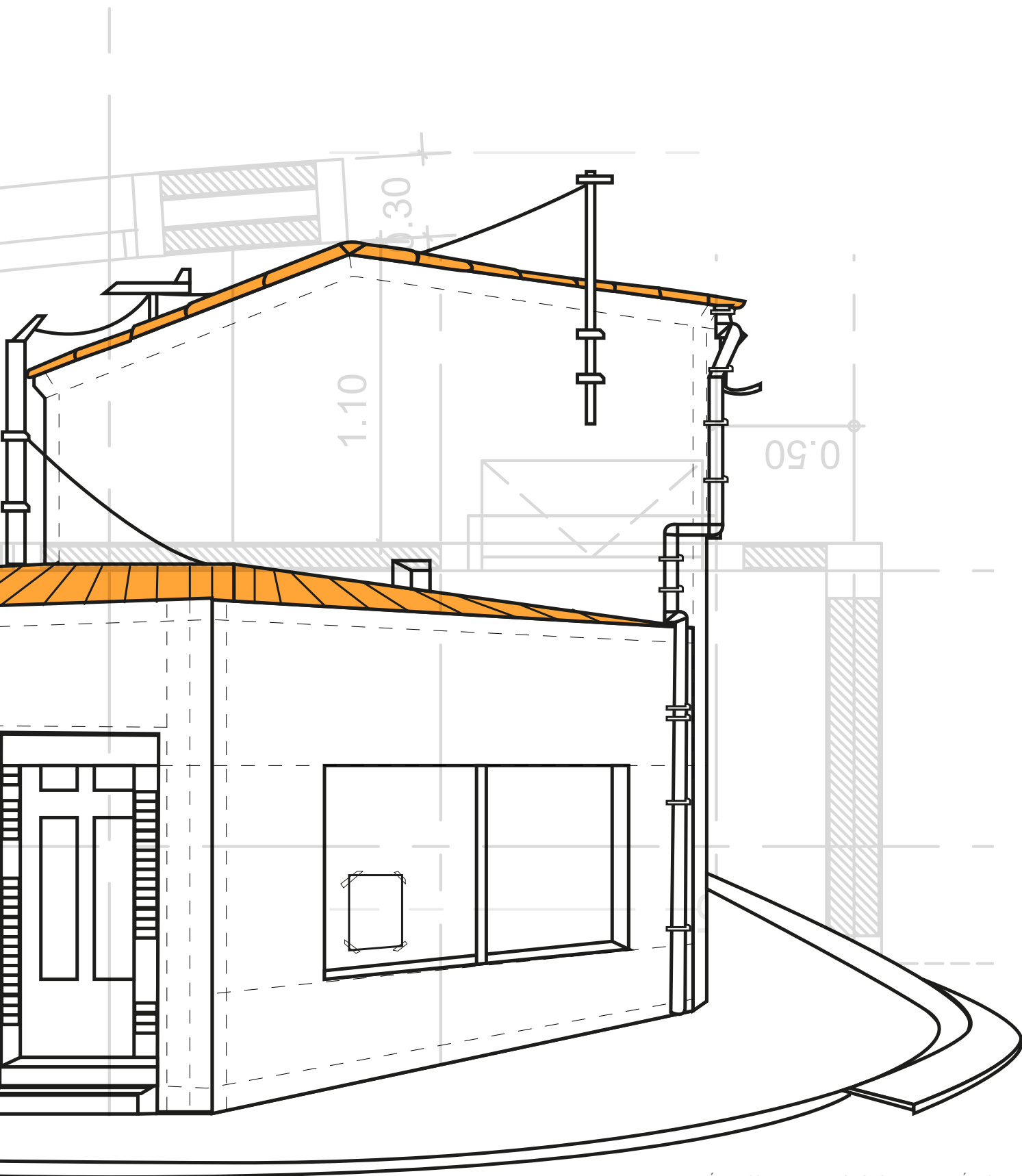




Sources : IGN, EPF de la Vendée

# LES NOUVELLES CONVENTIONS 2025





# LES NOUVELLES CONVENTIONS

L'EPF enregistre 11 nouvelles conventions. Cette baisse des sollicitations des collectivités s'explique d'une part, par l'approche des élections municipales de début 2026 qui limite le lancement de nouveaux projets, d'autre part, par les tensions sur le budget des collectivités et le contexte d'incertitude budgétaire sur le niveau des dotations et les lois de finances.

L'ensemble de ces nouvelles conventions représente une superficie d'environ 8 hectares, pour un engagement financier de 7,45 M€, pouvant offrir un potentiel de 228 logements, dont 26 % de logements sociaux.



## LONGEVILLE-SUR-MER (centre bourg)

Un îlot de  
**4 600**  
m<sup>2</sup>

Au moins  
**25 %**  
de logements  
locatifs  
sociaux

La commune de Longeville-sur-Mer a sollicité l'intervention de l'EPF de la Vendée afin d'assurer l'acquisition et le renouvellement urbain d'un îlot de 4 600 m<sup>2</sup>, situé en centre-bourg, à proximité de la place du Souvenir.

Ainsi, une convention d'étude a été signée le 7 mars 2025, permettant à l'EPF de réaliser une 1<sup>re</sup> acquisition amiable, le 16 octobre 2025. Parallèlement, l'EPF de la Vendée a missionné la chambre de commerce et d'industrie (CCI) pour une étude commerciale, afin d'identifier

d'éventuels besoins de commerces et de services, en plus des logements, à intégrer dans le futur îlot.

À l'issue de cette approche commerciale, l'EPF de la Vendée en lien avec la commune a missionné, en novembre 2025, une agence d'architectes-urbanistes afin de mener une étude urbaine sur l'îlot, avec différents scénarios d'aménagement. La convention d'étude prévoit sur l'îlot une densité minimale de 30 logements/ha et au moins 25 % de logements locatifs sociaux.

# SIGOURNAIS

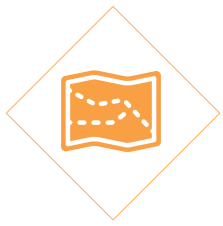
## UN ACCOMPAGNEMENT SUR MESURE DE L'EPF

Une convention d'action foncière a été signée avec la commune de Sigournais en date du 20 janvier 2025, portant sur 2 secteurs de projet. Cette convention fait suite à de précédentes interventions de l'EPF sur la commune et une réflexion en amont de la collectivité sur les nouveaux projets, avec notamment la mise en place d'OAP sur les secteurs.

Les sites de projet et l'intervention de l'EPF sont ainsi complémentaires sur les 2 sites, tous les deux vont accueillir des projets de logements :

- Rue de Monsireigne, le secteur couvre une OAP d'environ 8 000 m<sup>2</sup> et les propriétés environnantes. Le parcellaire est très morcelé, constituant des fonds de jardin et nécessitant un important travail de contact et négociation foncière.
- Rue de la Gare, le secteur de projet est constitué d'une ancienne station-service avec, au-delà de la dureté foncière, un accompagnement de l'EPF à sécuriser l'acquisition et le projet de la commune. Cela passe notamment par la mise en œuvre d'une étude de la pollution éventuelle des sols, et de ses incidences sur le futur projet.

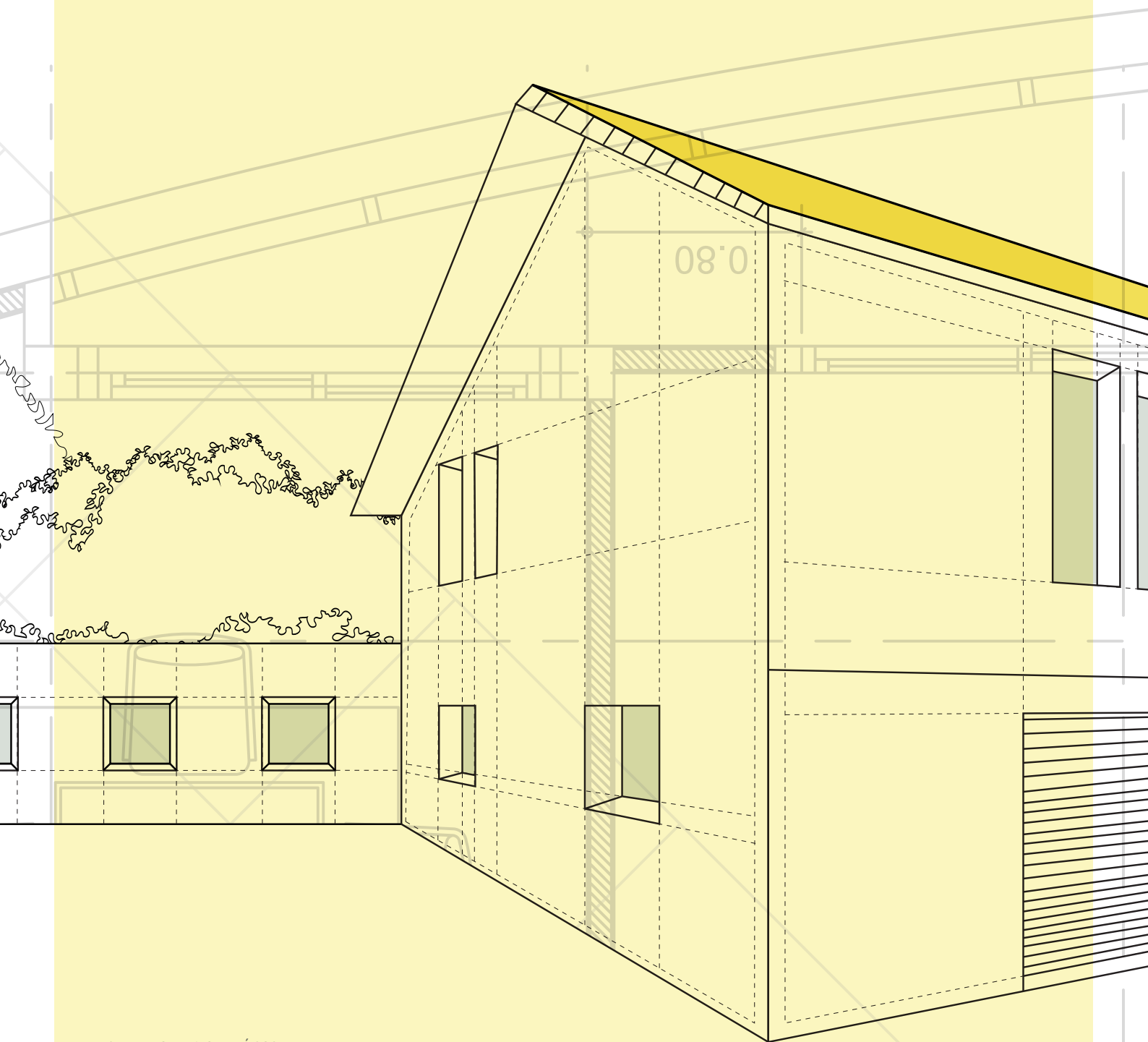
L'accompagnement de l'EPF est ainsi complet et adapté aux secteurs de projets. Il vient au-delà de la maîtrise et du portage foncier attendus, accompagner et sécuriser la commune dans ses projets.

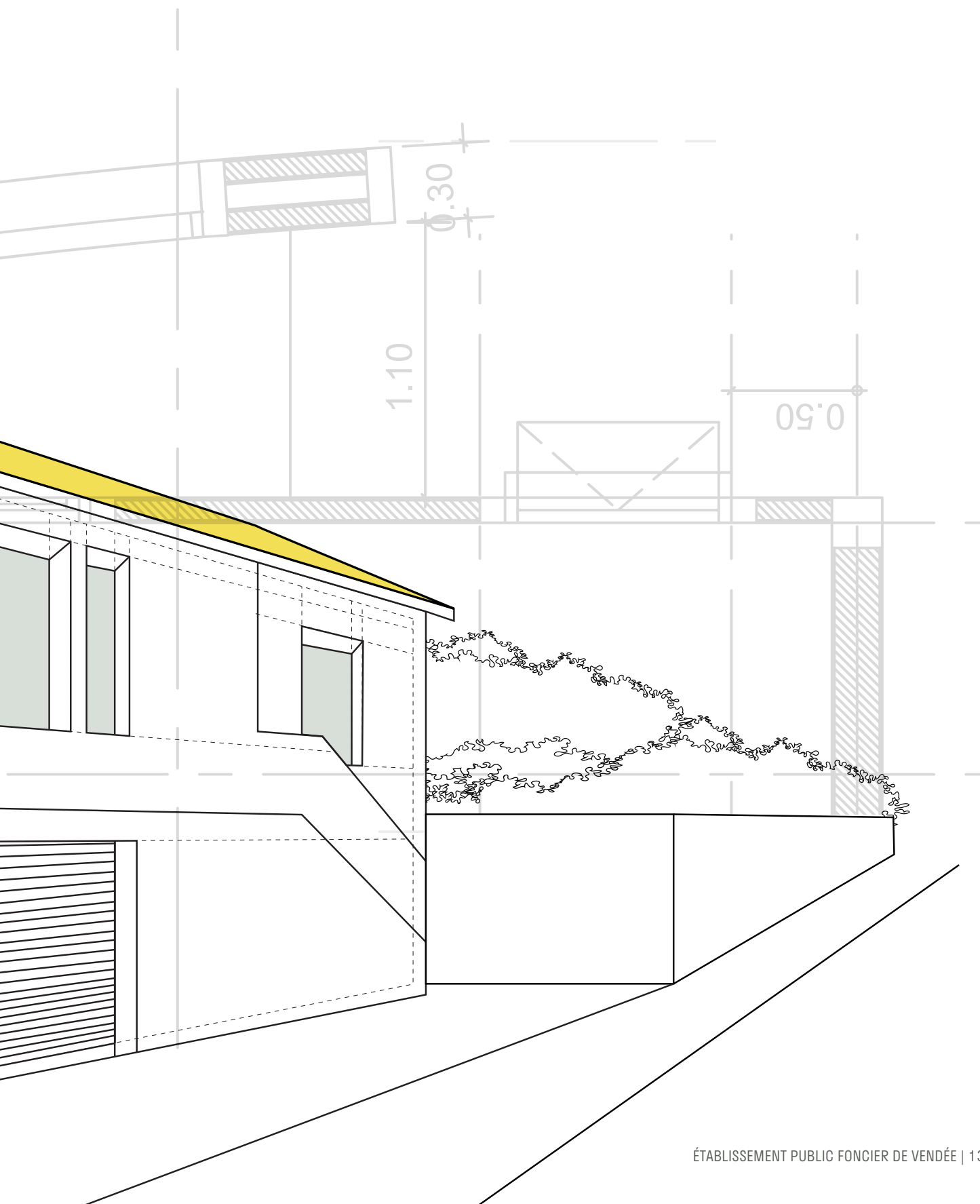


Une OAP d'environ  
**8 000**  
m<sup>2</sup>



# LES ACQUISITIONS & LES CESSIONS 2025





# LES ACQUISITIONS

## UNE ANNÉE DYNAMIQUE POUR LES ACQUISITIONS EN RENOUVELLEMENT URBAIN

Les acquisitions foncières pour l'année 2025 représentent 10,6 M€ et sont en léger recul par rapport à l'année dernière. Elles permettront la création de 350 équivalents logements dans les années à venir.



**65**  
actes signés  
en 2025

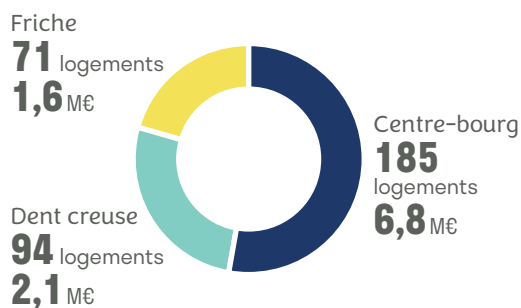
Quasiment 50 % des dépenses foncières ont été réalisées sur les collectivités suivantes et offriront un potentiel de 81 logements (soit 23 % du potentiel total) :

- Bretignolles-sur-Mer (1,2 M€ sur les 2 conventions actives)
- Mortagne-sur-Sèvre (1,1 M€ pour la convention du Chaintreau)
- Challans (0,93 M€ sur les 2 conventions actives)
- L'Épine (0,63 M€)
- St Mathurin (0,56 M€)
- Les Achards (0,51 M€)

Le nombre d'actes signés est stable par rapport à l'année dernière avec 65 actes en 2025 contre 64 en 2024. Les acquisitions, par voie de négociations amiables, représentent toujours la

principale activité de l'Établissement Public Foncier de la Vendée avec 91% des actes signés (et 94% en valeur foncière). L'EPF n'a fait des acquisitions par préemption qu'à cinq reprises et une acquisition a été conclue dans le cadre d'une procédure d'expropriation sur la commune du Poiré-sur-Vie.

### RÉPARTITION DES ACQUISITIONS



**600**  
m<sup>2</sup> de  
commerces et  
services

## LE POIRÉ-SUR-VIE

L'EPF de la Vendée accompagne la commune du Poiré-sur-Vie dans le cadre d'une convention portant sur le haut de la Place du Marché. Afin de finaliser la maîtrise foncière du site, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique du projet a été engagée par l'EPF en 2018. Cette procédure s'est terminée en 2025, aboutissant à la maîtrise complète du périmètre.

L'EPF permet ainsi à la commune de mettre en œuvre un ambitieux projet de renouvellement urbain en cœur de bourg. Ce projet structurant pour la commune est développé dans le cadre d'une ZAC. La réalisation de la ZAC juste engagée devra permettre de finaliser le projet qui comptera un minimum de 43 logements, dont des logements sociaux et près de 600m<sup>2</sup> de commerces et services en rez-de-chaussée du futur projet.

En parallèle de la reprise des études opérationnelles faisant suite à la maîtrise foncière, l'EPF assurera la maîtrise d'ouvrage des démolitions nécessaires au projet, dans le respect des recommandations de la DRAC et de la réglementation des espèces protégées présentes sur le secteur.





## DOMPIERRE-SUR-YON

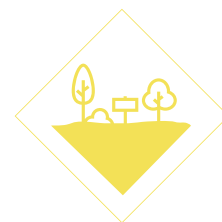
### OPÉRATIONS FONCIÈRES SUR LES SECTEURS DE LA BRACONNIÈRE ET DE LA PRÉVOISIÈRE

L'EPF de la Vendée a débuté les négociations foncières sur le secteur de la Braconnière, permettant la réalisation de deux acquisitions amiables représentant une surface totale d'environ 4 000 m<sup>2</sup>, ainsi que plusieurs offres d'acquisitions. La majorité des propriétaires a été rencontrée, ce qui a permis de demander l'évaluation des biens concernés auprès du service du Domaine. Cette première étape opérationnelle illustre le rôle de l'établissement en matière de sécurisation et de portage foncier, assuré pour le compte de la commune pendant toute la durée de la convention.

Ces acquisitions s'inscrivent dans une convention d'étude d'une durée de 18 mois, signée le 30 décembre 2024 entre la commune de Dompierre-sur-Yon, La Roche-sur-Yon Agglomération

et l'Établissement Public Foncier de la Vendée. Elle concerne les secteurs stratégiques de la Braconnière et de la Prévoisière, identifiés par la commune afin d'engager un projet de renouvellement urbain et de densification visant à renforcer les fonctions de centralité du centre-bourg et à répondre aux besoins en logements. Ces deux secteurs totalisent une trentaine de parcelles pour une surface globale d'environ 10 hectares.

Outre les actions d'acquisition et de portage foncier, cette convention permet également le lancement d'une étude de faisabilité technique et architecturale, préalable à la définition d'un programme de production de logements sur les deux secteurs.



**Une trentaine  
de parcelles  
pour une  
surface globale  
d'environ  
10  
hectares**

# LES CESSIONS

UNE NOUVELLE ANNÉE PARTICULIÈREMENT DYNAMIQUE

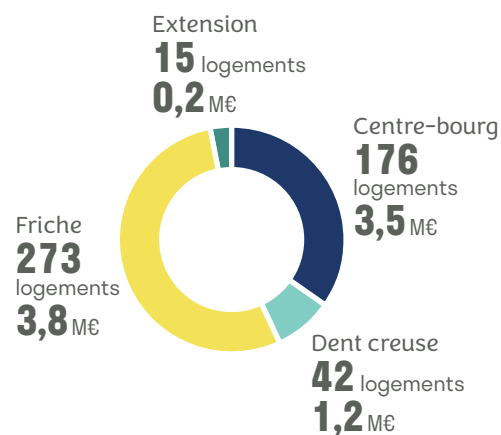
L'Établissement Public Foncier a signé 35 actes de cession pour un montant net de 8,6 M€. Les aides sur fonds propres de l'EPF s'élèvent à 5,6 M€ pour l'année 2025.

En termes de logements, ce sont environ 506 logements qui seront construits sur ces fonciers dans les prochains mois/année.

Contrairement aux années passées, la part des logements sur des secteurs en extension est minime et ne représente que 3 %.

Cette année, les futurs logements à créer se feront en grande partie sur d'anciennes friches que l'EPF a démolies et/ou dépolluées. Cela représente 54 % du potentiel total soit 273 logements sur des communes comme Fontenay-le-Comte, La Roche-sur-Yon / Ramon ou encore Mortagne-sur-Sèvre / Chaintreau.

## RÉPARTITION DES CESSIONS



## LANDEVIEILLE

**19**  
logements  
locatifs  
sociaux et  
**4**  
logements  
individuels en  
PSLA

La commune de Landevieille a signé une convention de maîtrise foncière, en 2018, avec l'EPF de la Vendée, en vue de réaliser un projet de renouvellement urbain et de densification sur une friche artisanale en centre-bourg.

En lien étroit avec la commune, l'EPF de la Vendée a mené une étude de faisabilité urbaine, les négociations et les acquisitions, ainsi que les travaux de déconstruction et de dépollution.

Parallèlement à la déconstruction, l'EPF de la Vendée, associé à la commune,

a consulté les opérateurs (promoteurs et bailleurs) pour l'aménagement et la construction du nouveau quartier d'habitat. C'est le projet de la Compagnie du Logement qui a été retenu, avec la construction de 19 logements locatifs sociaux et 4 logements individuels en PSLA, soit une densité de 47 logements/ha.

La cession du foncier à la commune a été réalisée en octobre 2025 et la livraison prévisionnelle de l'opération est prévue en 2028.



## LES HERBIERS

L'Établissement Public Foncier de la Vendée accompagne la ville des Herbiers depuis de nombreuses années sur plusieurs secteurs stratégiques répartis sur le territoire communal.

L'intervention de l'EPF sur une des conventions couvrant un îlot situé rue Nationale, a permis d'acquérir des biens immobiliers voués à la déconstruction et permettant de proposer un tènement foncier pour la réalisation d'une opération immobilière.

À l'issue des opérations de démolition, l'EPF de la Vendée, en partenariat étroit avec la commune, a conduit une consultation d'opérateurs pour la mise en œuvre d'un programme d'environ 20 logements.

La société OPUS Groupe a été retenue pour la réalisation d'un programme de 23 logements mixant à la fois des logements libres, des logements voués à l'accueil de personnes âgées, accompagnés d'un service de conciergerie et de différents services (espace laverie, espace partagé...) et de trois locaux commerciaux.

La cession du foncier à OPUS Groupe par l'EPF de la Vendée a été finalisée en septembre 2025, pour une livraison prévisionnelle de l'opération au 1<sup>er</sup> trimestre 2027.

**23**  
logements



**3** locaux  
commerciaux

**40**

logements

**250**

m<sup>2</sup> de surfaces  
services/  
commerces

## SAINT-JULIEN-DES-LANDES

La commune de Saint-Julien-des-Landes a sollicité l'EPF de la Vendée en 2020 sur l'îlot de la friche industrielle "Resistub", en centre-bourg, représentant une surface d'environ 8 000 m<sup>2</sup>, en vue d'y créer un nouveau quartier mixte d'habitat et de commerces.

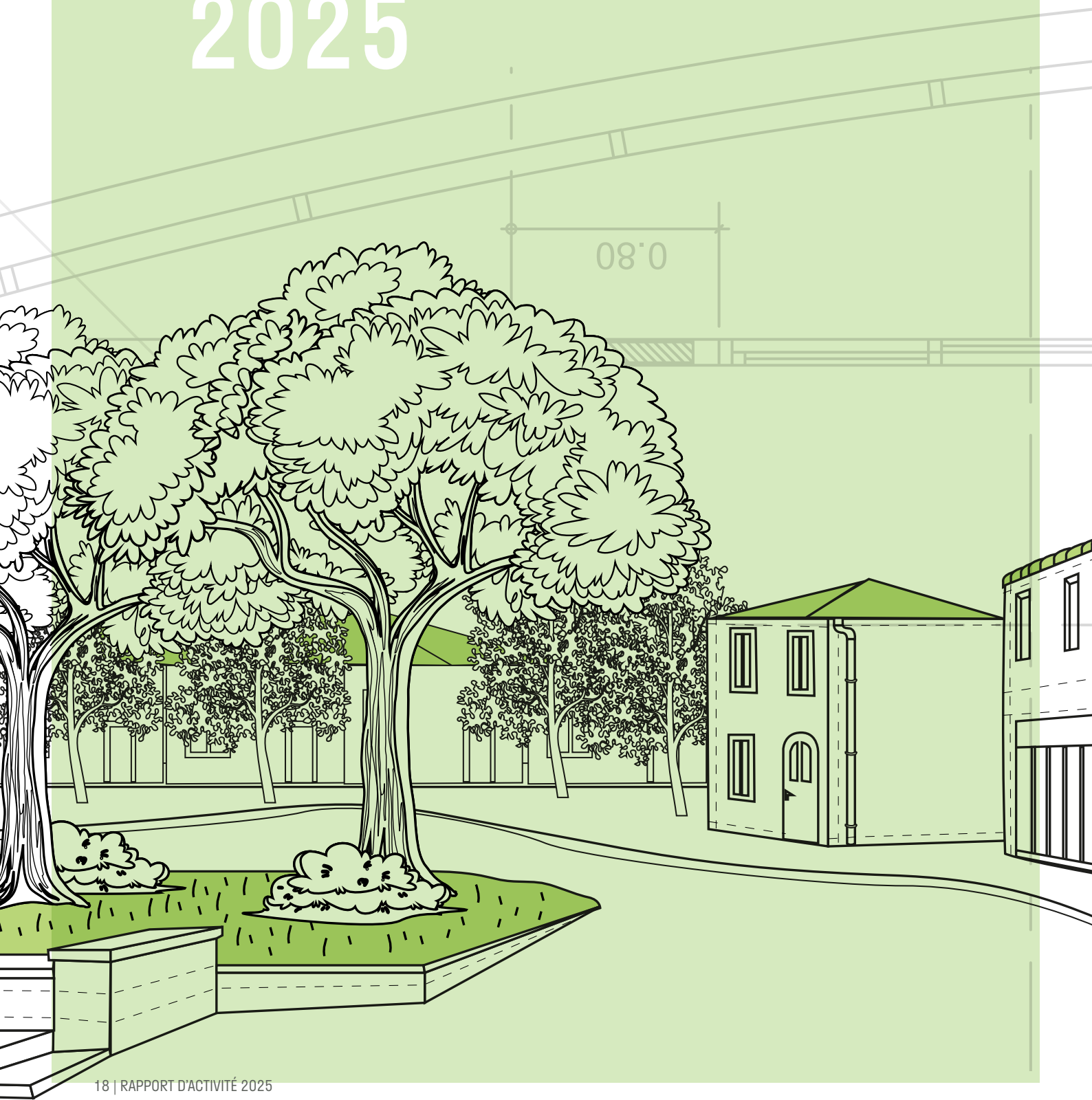
En lien étroit avec la commune, l'EPF de la Vendée a mené une étude de faisabilité urbaine, les négociations et les acquisitions, ainsi que les travaux de déconstruction et de dépollution.

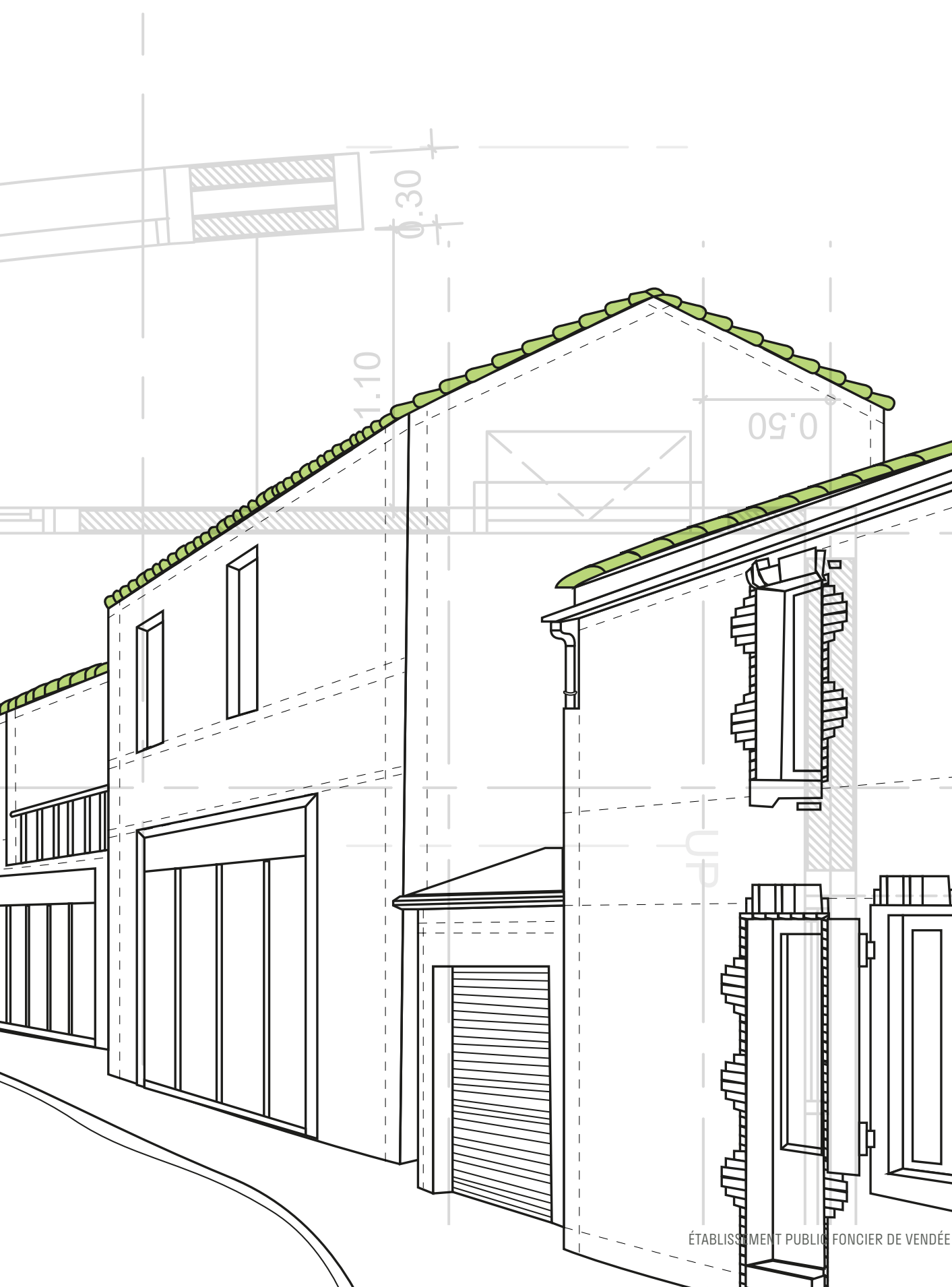
Parallèlement, l'EPF de la Vendée a consulté des opérateurs susceptibles de construire le nouveau quartier. C'est le promoteur P. PETIT, associé à Vendée Habitat, qui a été retenu pour la réalisation d'un programme de 40 logements - dont 8 locatifs sociaux - ainsi que près de 250m<sup>2</sup> de surface de services et commerces.

La cession du foncier à la commune a été réalisée en septembre 2025, pour une livraison prévisionnelle de l'opération en 2027-2028.



# LES ÉTUDES URBAINES 2025





## LES ÉTUDES URBAINES

# L'EPF MOBILISE SON INGÉNIERIE FONCIÈRE ET URBAINE POUR CONCEVOIR DES PROJETS ADAPTÉS AUX TERRITOIRES

Le montant d'études facturé et liquidé sur l'année 2025 représente 0,47 M€ et est en baisse de 20 % par rapport à l'année dernière.

L'EPF de la Vendée accompagne les collectivités dans leur projet grâce, notamment, à son appui lors des études. Cet appui permet de limiter le risque foncier que constitue l'engagement de rachat pris par la collectivité lors de la signature de la convention.

C'est dans ce contexte, que l'EPF de la Vendée a accompagné en 2025, 16 collectivités via de nouvelles études de faisabilité.

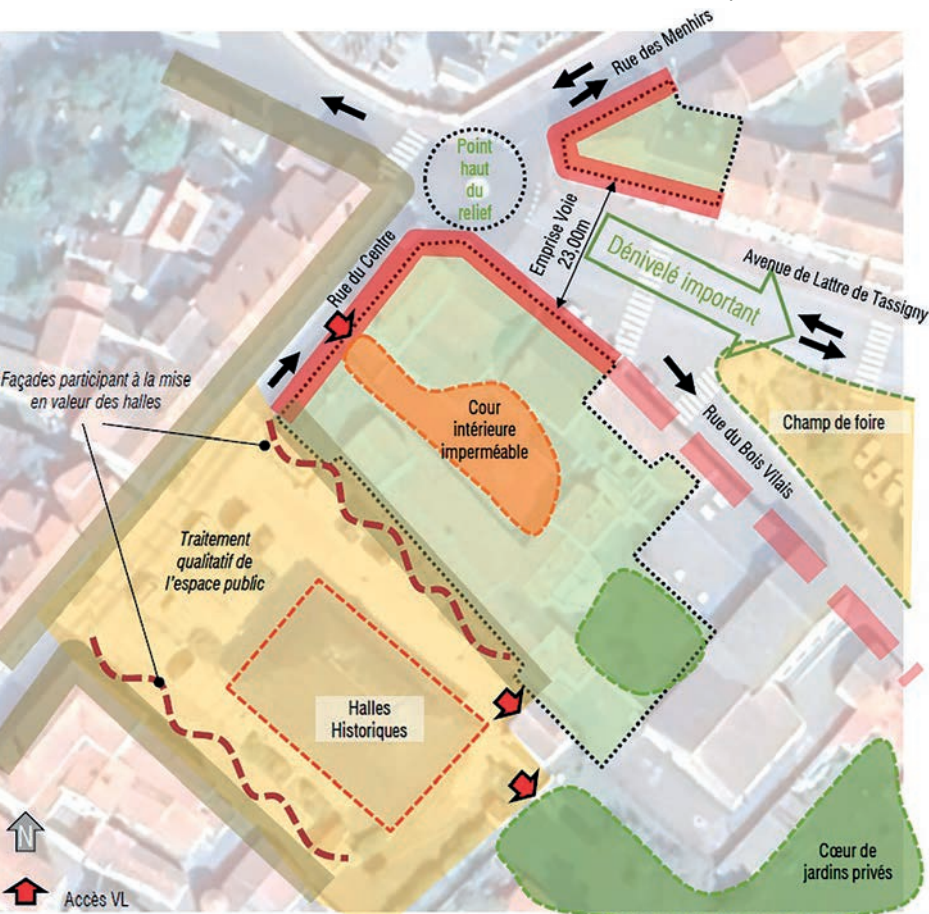
## AVRILLÉ

### ACCOMPAGNEMENT DE L'EPF DE LA VENDÉE SUR LE PROJET DE REQUALIFICATION DU CENTRE-BOURG D'AVRILLÉ

#### Renouvellement urbain à vocation d'habitat et de commerce

L'EPF de la Vendée accompagne la commune d'Avrillé, territoire situé en rétrolittoral dont le centre-bourg est fortement structuré par la RD949, un axe important reliant Luçon aux Sables-d'Olonne. Le partenariat vise

à conduire une étude de faisabilité sur le secteur stratégique du centre-bourg, identifié comme prioritaire pour un projet de renouvellement urbain à vocation d'habitat et de commerce, afin de renforcer durablement les fonctions de centralité. Elle est conduite par le cabinet Blanchard Tétaud Blanchet, pour le compte de l'EPF de la Vendée et en lien avec les partenaires locaux. À la demande de la commune, l'intégration de deux commerces de proximité (boulangerie et bar) a fait l'objet d'analyses spécifiques. À ce titre, l'EPF de la Vendée a missionné la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) afin de réaliser une étude prospective visant à évaluer la viabilité économique de ces activités, étape déterminante pour la définition du programme. Par ailleurs, le projet s'inscrivant dans le périmètre de protection des Monuments historiques, une concertation a été engagée avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), conduisant à la préconisation d'un diagnostic architectural approfondi sur deux bâtiments identifiés. L'étude permettra de présenter les premiers bilans financiers et d'éclairer les élus sur la suite du projet.



# SAINTE-GEMME-LA-PLAINE

## DENSIFICATION MAÎTRISÉE ET RECOMPOSITION URBAINE D'UNE DENT CREUSE

Dans le cadre de sa stratégie de renouvellement urbain, la commune de Sainte-Gemme-la-Plaine s'est engagée dans une démarche de valorisation d'une dent creuse située à l'interface entre le cœur de bourg historique et les secteurs pavillonnaires en extension. Ainsi, la commune a procédé en 2022 à l'acquisition par préemption, avec l'appui de l'EPF de la Vendée, d'un terrain non bâti d'une superficie d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.

Une convention d'étude, conclue la même année, a permis d'engager un travail à double objectif : conduire une étude de faisabilité urbaine afin d'évaluer les capacités d'évolution du site et poursuivre les négociations foncières avec les autres propriétaires inclus dans le périmètre du projet.

Les conclusions de l'étude mettent en évidence la possibilité de développer un programme d'environ 20 logements, intégrant 4 logements sociaux, soit une densité de l'ordre de 20 logements à l'hectare et une part de 20 % de logements sociaux. Cette programmation s'inscrit dans une logique de densification maîtrisée, com-

patible avec les caractéristiques urbaines et paysagères du secteur.

Si les négociations foncières n'ont pas abouti à un accord jusque-là, l'étude capacitaire intègre tout de même les dessertes nécessaires pour connecter les parcelles voisines au terrain maîtrisé, afin de garantir un projet d'ensemble cohérent.

Au-delà de la production de logements, le projet d'aménagement prévoit la réalisation d'équipements structurants visant à améliorer le fonctionnement du quartier et sa connexion au reste du bourg.

La création d'un giratoire permettra de sécuriser et de fluidifier la circulation à la sortie du futur quartier, tandis qu'une voie douce viendra renforcer les continuités piétonnes et cyclables entre le centre-bourg et le nord de la commune. L'ambition est ainsi de concevoir un nouveau quartier apaisé, fonctionnel et pleinement intégré à son environnement urbain et paysager.



Un terrain non bâti d'une superficie d'environ

**10 000**  
m<sup>2</sup>



Aménagement  
d'un poumon  
vert d'environ  
**3 770**  
m<sup>2</sup>

## LUÇON (îlot du centre-bourg)

### PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFICATION

La présence d'un îlot dégradé en centre-ville a donné l'occasion à la ville d'engager un projet de renouvellement urbain et de densification ayant pour objectif de renforcer les fonctions de centralité du centre-ville et de répondre aux besoins en matière de logements, commerces, services et équipements.

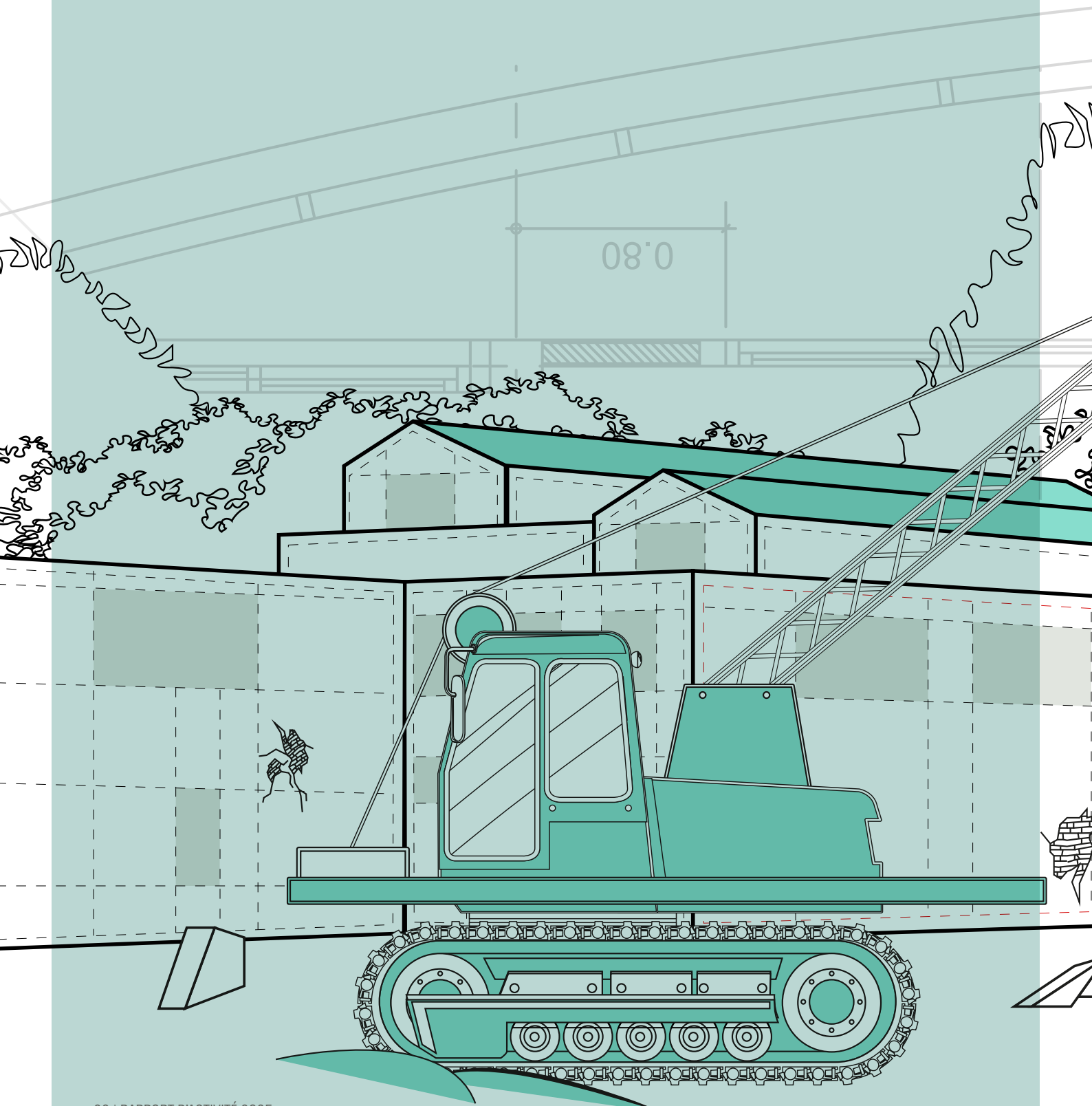
Dans ce contexte et consciente des enjeux en matière de maîtrise de l'étalement urbain, la municipalité a souhaité solliciter l'EPF de la Vendée afin de l'accompagner sur l'îlot de l'école du Centre et de l'hôtel du Croissant, à travers une convention d'étude. Ainsi, l'EPF de la Vendée a missionné Atelier LAU, architecte-urbaniste, associé à un paysagiste-concepteur et un bureau d'étude d'ingénierie pour l'analyse technique

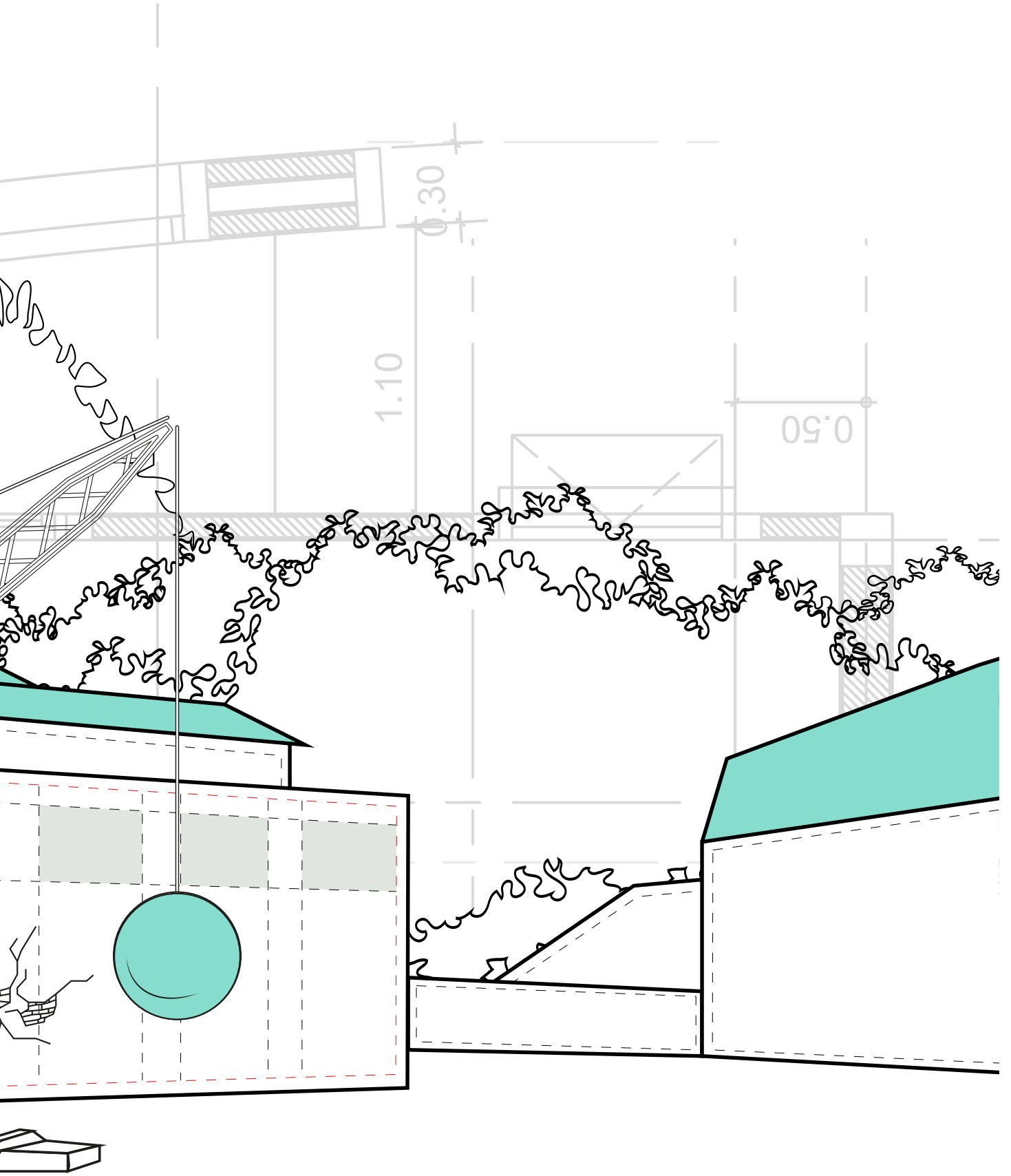
du projet, l'approche environnementale et l'évaluation financière des coûts d'aménagement.

L'étude de faisabilité urbaine a permis de retenir un scénario final, en concertation avec l'ABF, prévoyant la réhabilitation d'un bâtiment patrimonial en 12 logements, avec un rez-de-chaussée d'activités (commerce/services/équipement) de 380 m<sup>2</sup>, ainsi que la construction d'un bâtiment de 15 logements. L'aménagement d'un poumon vert d'environ 3770 m<sup>2</sup> ou la construction d'un équipement public sont envisagés. Conformément à la convention d'étude, le programme prévoit une densité minimale de 35 logements/ha et une mixité sociale de 25 % de logements locatifs sociaux minimum. L'ensemble du périmètre est maîtrisé par l'EPF de la Vendée.



# LES TRAVAUX 2025





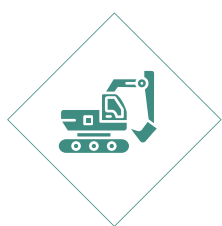
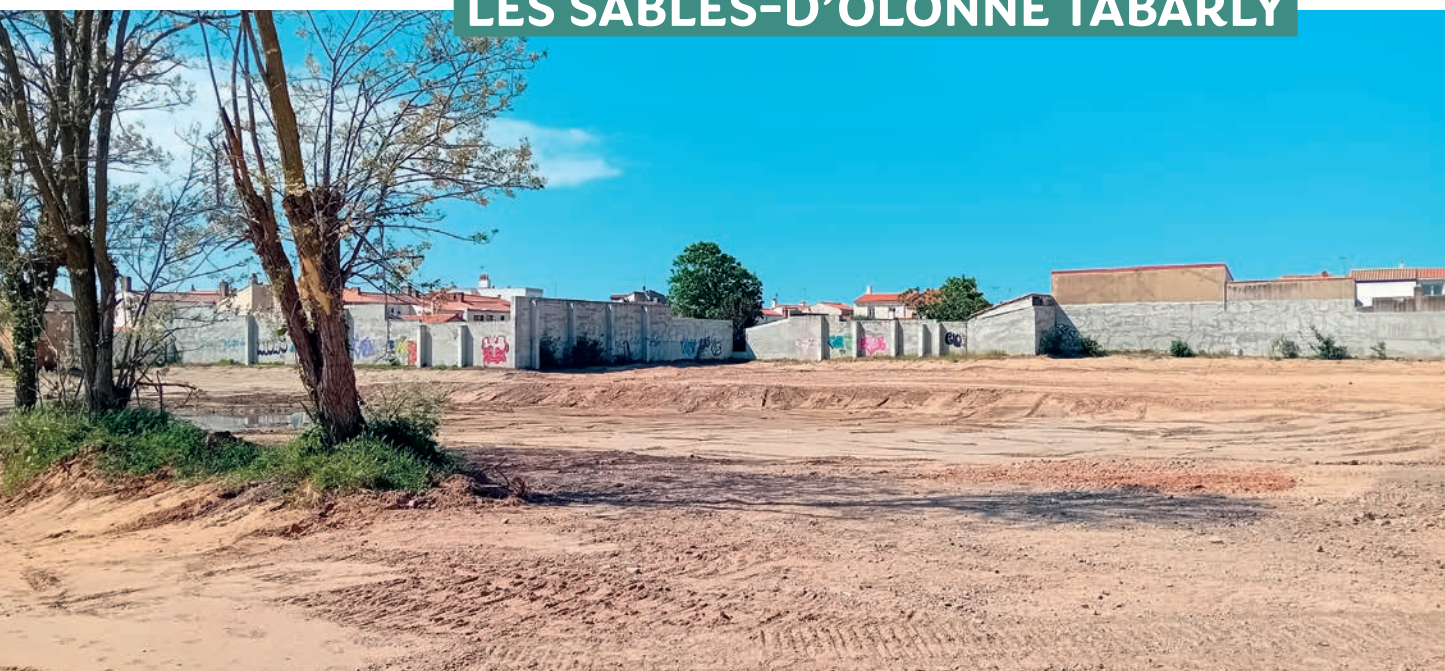
## LES TRAVAUX 2025

# UNE ANNÉE RECORD POUR LA RÉHABILITATION DES FONCIERS

Le montant des travaux, correspondant aux situations facturées et liquidées, est de 5,82 M€ sur l'année 2025. Ces dépenses couvrent aussi bien des marchés de démolition, gestion des pollutions, déconnexion ou diagnostics pollution.

70 % des dépenses 2025 concerne des chantiers répartis sur 11 communes dont Les Sables-d'Olonne / Tabarly (1,05 M€), Mortagne-sur-Sèvre / Chaintreau (0,94 M€), Noirmoutier-en-l'Île (0,48 M€)

## LES SABLES-D'OLONNE TABARLY



**Durée des travaux :**  
19 semaines  
(dont 3 de préparation)

**Coût total des travaux :**  
1 032 210,51 € HT soit  
1 238 652,61 € TTC

**MOE :** AD INGE

**ENTREPRISE :**  
EPC COLIBRI

L'Établissement Public Foncier de la Vendée a effectué des travaux de déconstruction du site en 2019, de manière à pouvoir ensuite céder le site à La Ville des Sables-d'Olonne pour une opération de requalification de cet îlot.

En avril 2024, un diagnostic amiante dans les sols a été lancé via la réalisation de 81 sondages des sols à la pelle mécanique répartis selon un maillage régulier (10x10) et qui a confirmé la présence d'amiante sur près de la moitié des sondages et la présence en surface de débris amiantés.

Un diagnostic pollution a été réalisé en juin 2024 et il en résulte que les analyses ne montrent pas de fortes problématiques de contaminations, les dépassements ponctuellement observés demeurant secondaires vis-à-vis de la problématique principale liée à la présence d'amiante.

En vue de réaménager le site de l'ancien lycée Tabarly, des travaux de désamiantage / d'évacuation de déblais pollués à l'amiante, de déblais pollués chimiquement, de gestion de déblais sains et apport de matériaux de carrière, ont été réalisés.

## LE GIROUARD

L'EPF a mené un chantier de désamiantage et de déconstruction de plusieurs bâtis dans le centre-bourg de la commune du Girouard. Ces travaux ont été réalisés dans le cadre d'un projet d'écoquartier sur l'îlot centre-bourg en vue de renforcer la dynamique du centre-bourg et de répondre aux besoins en logement.

Les travaux ont eu lieu au 4<sup>e</sup> trimestre 2025. Ils se sont déroulés sur une durée de 8 semaines. Le chantier consistait à démolir une surface de plancher de 875 m<sup>2</sup> permettant de libérer un foncier représentant une superficie de 3 361 m<sup>2</sup>.

Le marché de désamiantage et de déconstruction a été attribué à l'entreprise COLAS GADAIS pour un montant de 149 993 € HT. La maîtrise d'œuvre était assurée par le bureau d'études AD Ingé.



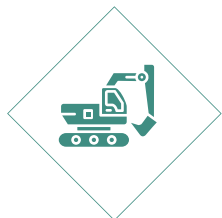
**Durée des travaux :**  
12,5 semaines  
(dont 5 de préparation)

**Coût total  
des travaux :**  
152 k€

**MOE :** AD INGÉ

**Entreprise :**  
COLAS GADAIS

**Spécificité du projet :**  
le projet consistait à désamianter et à déconstruire 2 maisons d'habitation et leurs dépendances. Le projet portait sur 2 sites distincts.



**Durée des travaux :**  
23 semaines  
(dont 4 de préparation)

**Coût total  
des travaux :**  
266 374,66 €

**MOE :** AD Ingé

**Entreprise de travaux :**  
GUYONNET TP,

**Spécificité du projet :**  
désamiantage et déconstruction d'une ancienne friche d'environ 1 200m<sup>2</sup>, mitoyenne d'un restaurant. Découverte et traitement de terres polluées à l'amiante.

## NALLIERS



Dans le cadre de la requalification de la friche des Petites Pucés, située dans l'espace urbanisé de la commune de Nalliers, à proximité du centre-bourg et le long de la route départementale, l'EPF a mené une opération de désamiantage et de déconstruction d'une ancienne friche commerciale d'environ 1 200 m<sup>2</sup>. Le positionnement stratégique du site, sur l'axe principal de la commune, constitue un enjeu important de requalification et de densification urbaine.

Les travaux, réalisés sur une durée de 23 semaines dont 4 semaines de préparation, ont été confiés à l'entreprise GUYONNET TP, sous la maîtrise d'œuvre d'AD Ingé, pour un montant total de 266 374,66 €. L'opération a porté sur le désamiantage, la déconstruction sélective des bâtiments et la gestion des déchets, dans un contexte contraint lié aux mitoyennetés avec un restaurant et le garage d'un particulier. La découverte de terres polluées à l'amiante a nécessité la mise en œuvre de mesures spécifiques de traitement des déblais.

À l'issue des travaux, une emprise foncière d'environ 5 940 m<sup>2</sup> a été libérée, permettant d'engager un projet de requalification de cette friche en un programme mixte associant logements, commerces et/ou services, avec une densité minimale de 20 logements par hectare et une part de 15 % de logements locatifs sociaux.

# LES TEMPS FORTS 2025





LES NOUVELLES  
CONVENTIONS 2025

LES ACQUISITIONS &  
LES CESSIONS 2025

LES ÉTUDES URBAINES  
2025

LES TRAVAUX  
2025

LES TEMPS FORTS  
2025

LE RAPPORT  
FINANCIER 2025

## MATINALE

### Développer sa stratégie foncière



**Le 4 avril 2025, l'EPF de la Vendée a organisé une matinale consacrée à la stratégie foncière et aux outils de maîtrise du foncier, réunissant près d'une centaine de participants.**



Cet événement a rassemblé élus, représentants de la Chambre d'agriculture, techniciens des collectivités, partenaires institutionnels et équipes de l'EPF. Il s'inscrivait dans une démarche d'accompagnement des collectivités face aux enjeux de logement, de développement économique.

Animée par Maître Romain Thomé, avocat spécialiste en droit immobilier et en droit de l'expropriation au sein du cabinet Thomé Heitzmann Avocats, cette rencontre a rappelé le rôle central des collectivités dans la conduite des politiques foncières. En tant qu'actrices de la planification et de l'aménagement, elles disposent de leviers essentiels pour anticiper les besoins, orienter le développement urbain, maîtriser les valeurs foncières et préserver les équilibres entre habitats, activités économiques, espaces agricoles et naturels.

L'intervention a permis de présenter les bases juridiques de l'action foncière des collectivités et de rappeler l'importance des documents d'urbanisme comme outils de planification et d'anticipation. Elle a également détaillé les principaux

outils opérationnels à leur disposition – tels que le droit de préemption, les zones d'aménagement différé, les réserves foncières, la déclaration d'utilité publique et l'expropriation – pour maîtriser le foncier et accompagner les projets de territoire. Le rôle de l'EPF, en tant qu'acteur d'ingénierie et de portage foncier au service des collectivités, a enfin été présenté comme un appui complémentaire et structurant.



Cette matinale a permis de mieux comprendre comment articuler vision stratégique, outils juridiques et action opérationnelle dans la durée. Elle a rappelé que l'intervention foncière constitue une politique d'intérêt général majeure, conditionnant la capacité des territoires à mettre en œuvre leurs projets et à répondre aux besoins des habitants.

## ANNIVERSAIRE

# 15 ans de l'EPF Vendée

Le 18 septembre 2025, l'Établissement Public Foncier de la Vendée a célébré ses 15 ans lors d'un événement organisé au Quai M, réunissant une centaine de participants issus des collectivités, partenaires institutionnels et acteurs du territoire. Ce temps fort a été l'occasion de revenir sur 15 années d'intervention au service des communes vendéennes, tout en ouvrant la réflexion sur les enjeux fonciers et d'aménagement des années à venir.

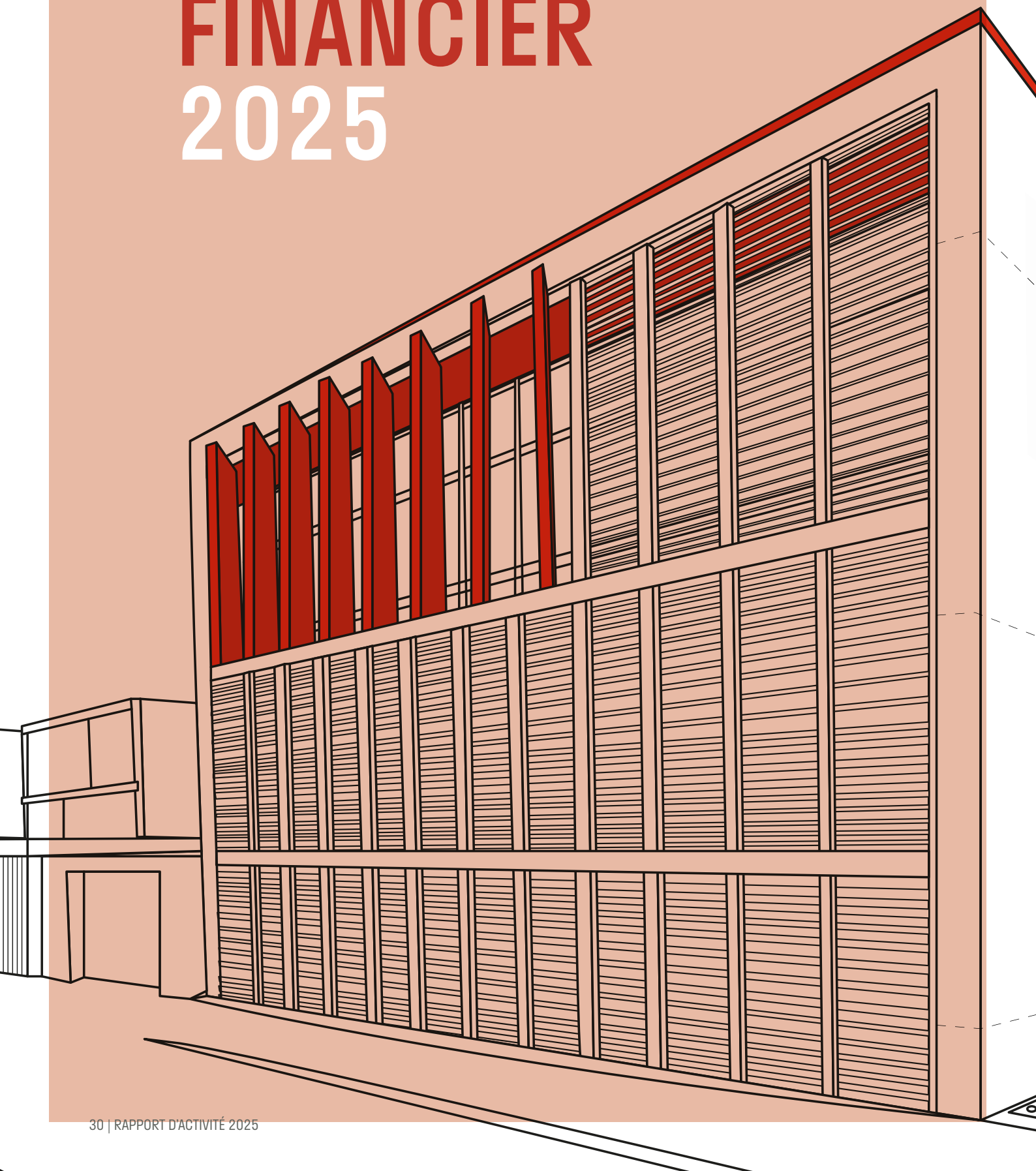
Organisée autour d'une table ronde composée de deux temps forts, cette rencontre a permis de croiser les regards d'élus et de partenaires sur l'action de l'EPF. La première table ronde a proposé un retour d'expérience sur les projets et interventions menés depuis 2010, mettant en lumière la valeur ajoutée de l'EPF dans l'accompagnement des communes et la conduite de leurs projets fonciers et urbains.

La seconde table ronde a ouvert le débat sur les défis des quinze prochaines années, interrogeant la place et la nécessité de l'EPF face à l'évolution des besoins des territoires, notamment en matière de logement, au regard des dynamiques démographiques et foncières.

Au-delà de la dimension commémorative, cette célébration a réaffirmé l'engagement de l'EPF Vendée aux côtés des collectivités et de ses partenaires, dans une logique de coopération et d'anticipation, pour continuer à accompagner les territoires face aux enjeux fonciers, urbains et de logement.

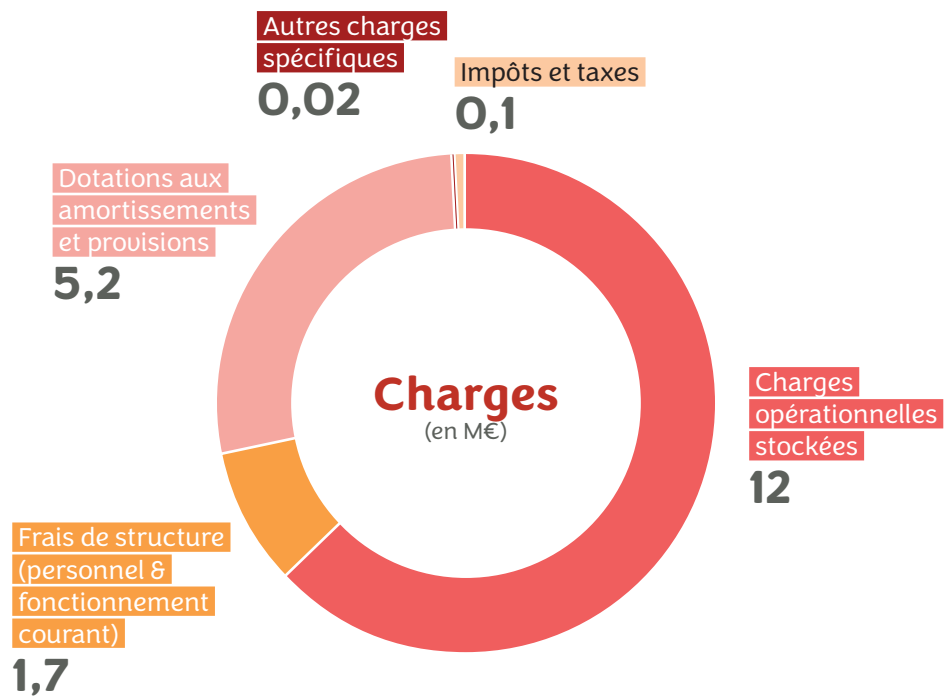
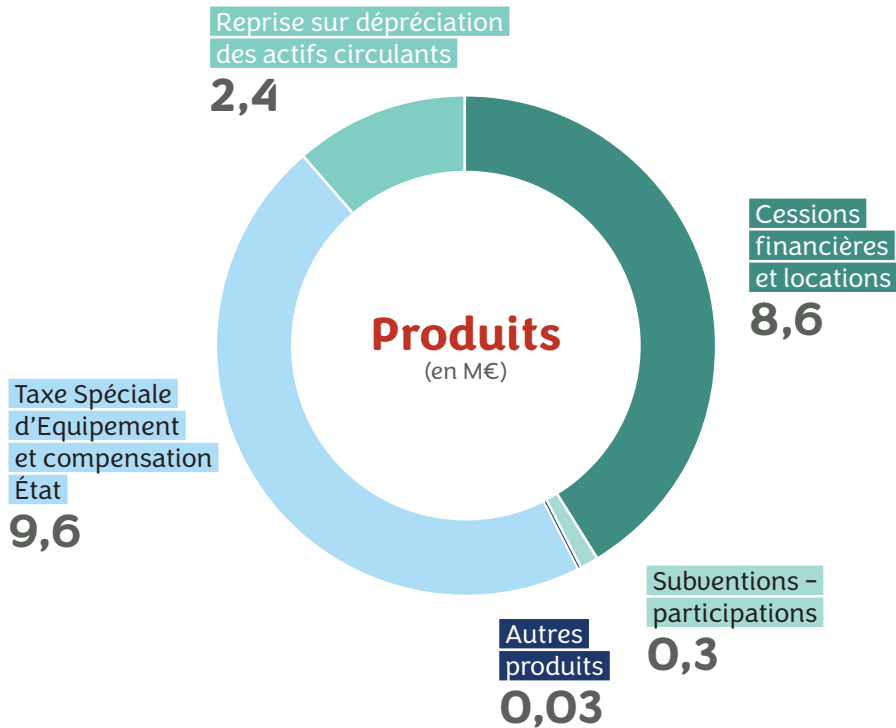


# LE RAPPORT FINANCIER 2025



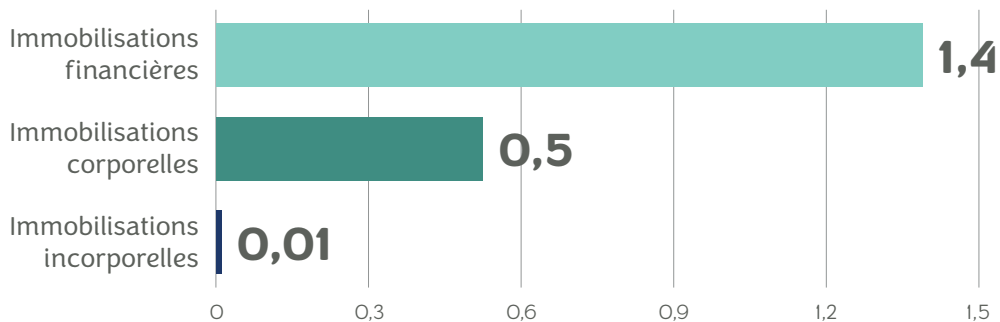


# LES COMPTES



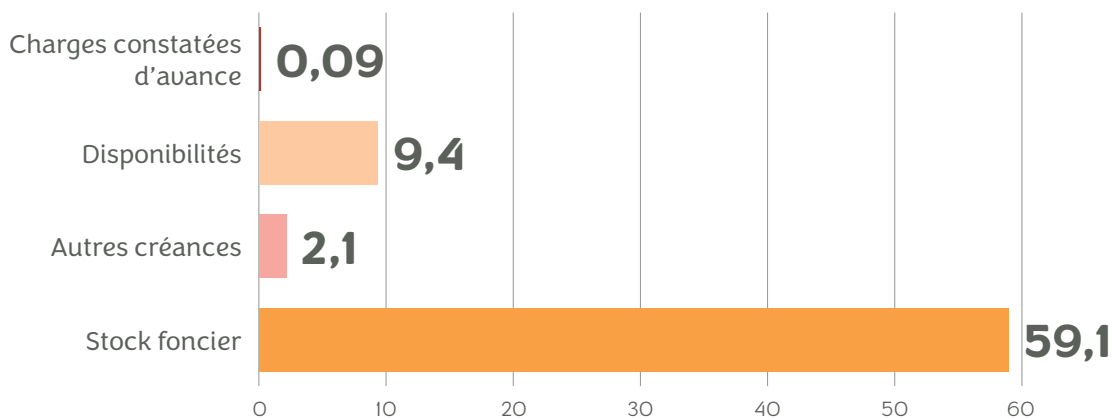
## Actif immobilisé

(en M€)



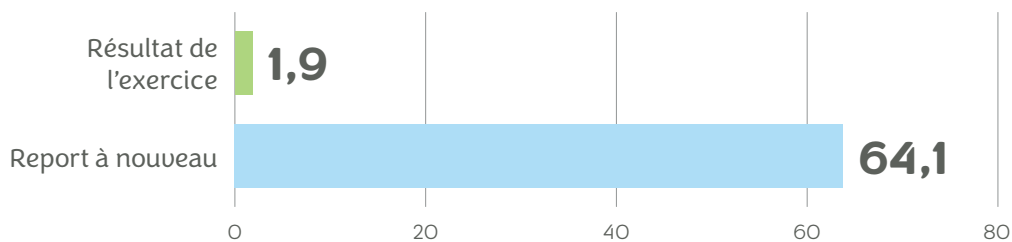
## Actif circulant

(en M€)



## Passif

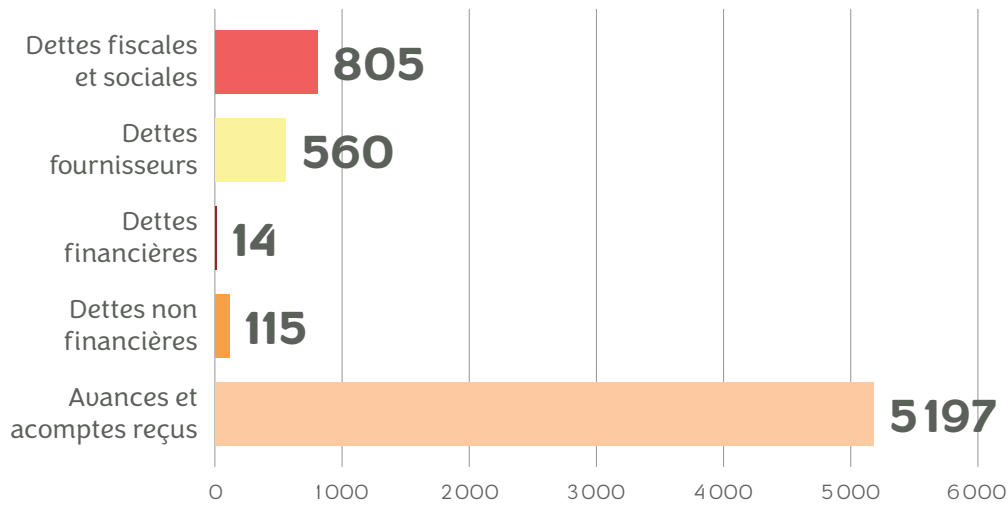
(en M€)



# LE BILAN FINANCIER

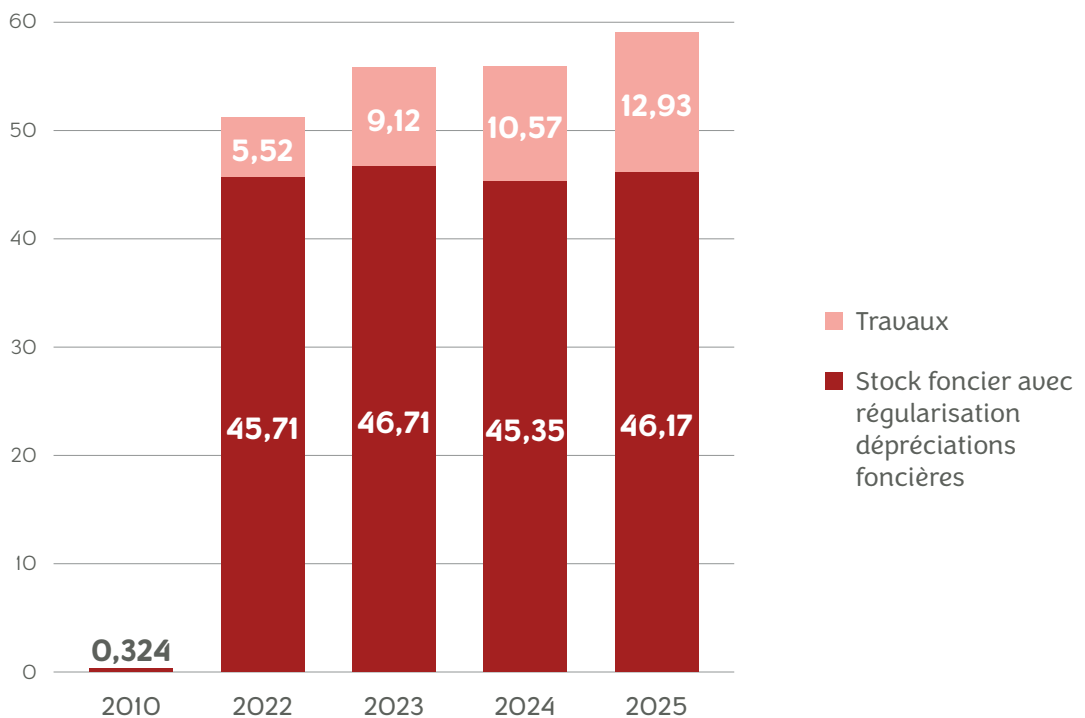
## Dettes

(en milliers d'euros)



## Stock

(en millions d'euros)



# ORGANIGRAMME L'ÉQUIPE DE L'EPF

## DIRECTION GÉNÉRALE



**M. Thomas WELSCH**  
Directeur Général



**M<sup>me</sup> Julia CHAPLAIS**  
Assistante de direction



**M<sup>me</sup> Patricia PRIOU**  
Contrôleur de gestion



**M<sup>me</sup> Amalia PEREIRA**  
Chargée de communication

## PÔLE FINANCIER ET ADMINISTRATIF



**M<sup>me</sup> Véronique QUEMARD**  
Responsable administratif et financier



**M<sup>me</sup> Estelle SOULLARD**  
Attachée Comptable



**M. Gabriel AUBINEAU**  
Assistant comptable



**M. Vincent OLIVEIRA**  
Chargé de ressources humaines



**M. Fabien BUFFET**  
Agent comptable

## AGENT COMPTABLE

## 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<sup>me</sup> Anne-Claire BRILLOUET-FAVEYRIAL**  
Chargée d'opérations foncières



**M. Gaëtan JOURDAIN**  
Chargé d'opérations foncières



**M<sup>me</sup> Adeline GATARD**  
Chargée d'opérations foncières



**M. Geoffrey LE METOUR**  
Chargé d'opérations foncières



**M. Adrien DEVAUX**  
Négociateur foncier



**M<sup>me</sup> Sara BEAUMARD**  
Négociateur foncier



**ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE VENDÉE**

123 Boulevard Louis Blanc  
85000 La Roche-sur-Yon