Réseau National des Aménageurs

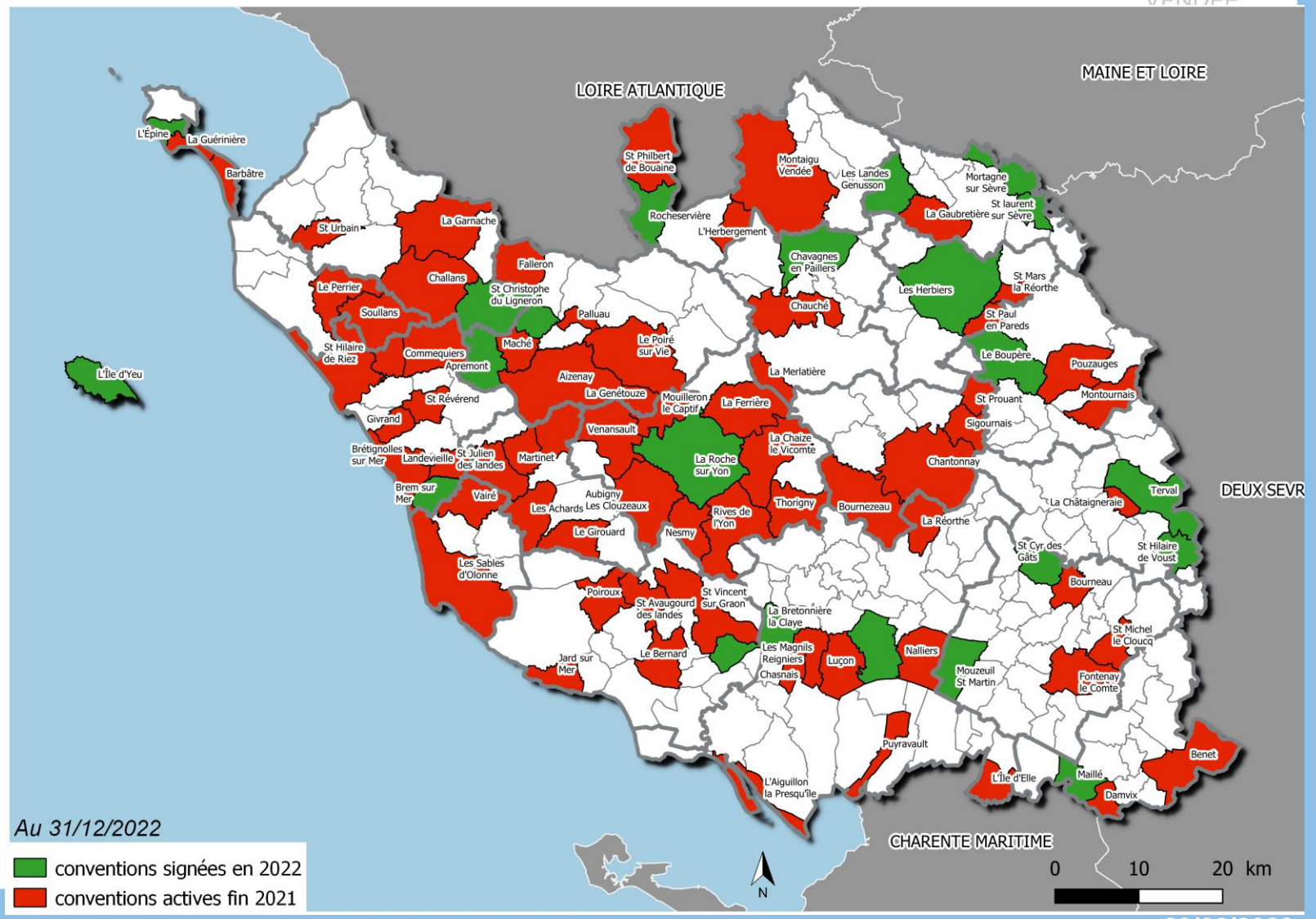
Le foncier au cœur des enjeux 2050

30 mars 2023

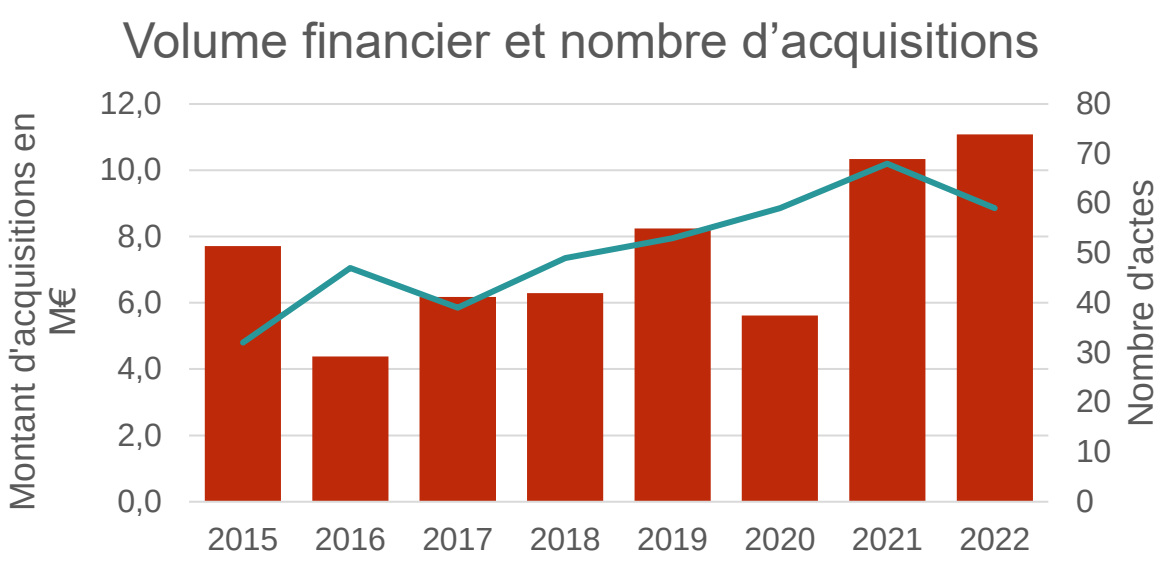
epf VENDÉE

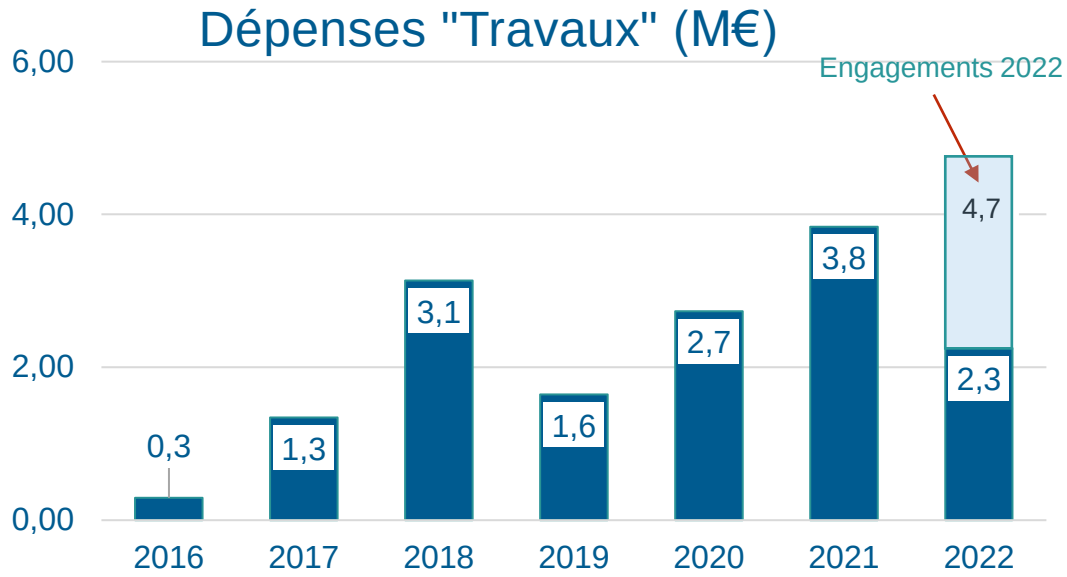
L'EPF de la Vendée

- EPF d'Etat créé en 2010
- **40 % des communes** couvertes / **60%** de la population
- **15% des logements construits** en Vendée chaque année (760)
- **25% des LLS**
- **100% de nouvelles conventions en renouvellement urbain**



Des coûts d'intervention foncière en hausse





- *Un hausse continue des coûts d'acquisitions liée à l'inflation foncière ;*
- *Des dépenses de travaux en augmentation forte liée au développement des intervention en centre-bourg et friches.*

Anticiper l'intervention foncière pour équilibrer les projets de recyclage urbain

- *Les opérations de recyclage urbains sont déficitaires.*
- *Aide sur fonds propres de l'EPF :*
  10 000 € /logement en moyenne

- Illustration : Densification du centre-bourg de Saint-Philbert de Bouaine

- Projet de 21 logements ;
- Prix de revient: 300 000 €
- Foncier (acquisition 2019): 230 000 €
- Déficit commune : 130 000 €

- Déficit si acquisition en 2022 : 205 000€

Mobiliser les outils de puissance publique pour réguler les prix

- *85% des acquisitions de l'EPF se font à l'amiable*
- *10% par préemption*
- *5% par expropriation*

- Illustration : Recyclage de l'imprimerie Lussaud - Fontenay-le-Comte

- Projet de 30 logements ;
- Prix de revient: 2,2 M€
- Foncier : 800 000 €
  - 370 000€ pour l'imprimerie
- Déficit commune : 600 000 €

- Prix d'acquisition avant expro : 1,7 M€

Perspectives

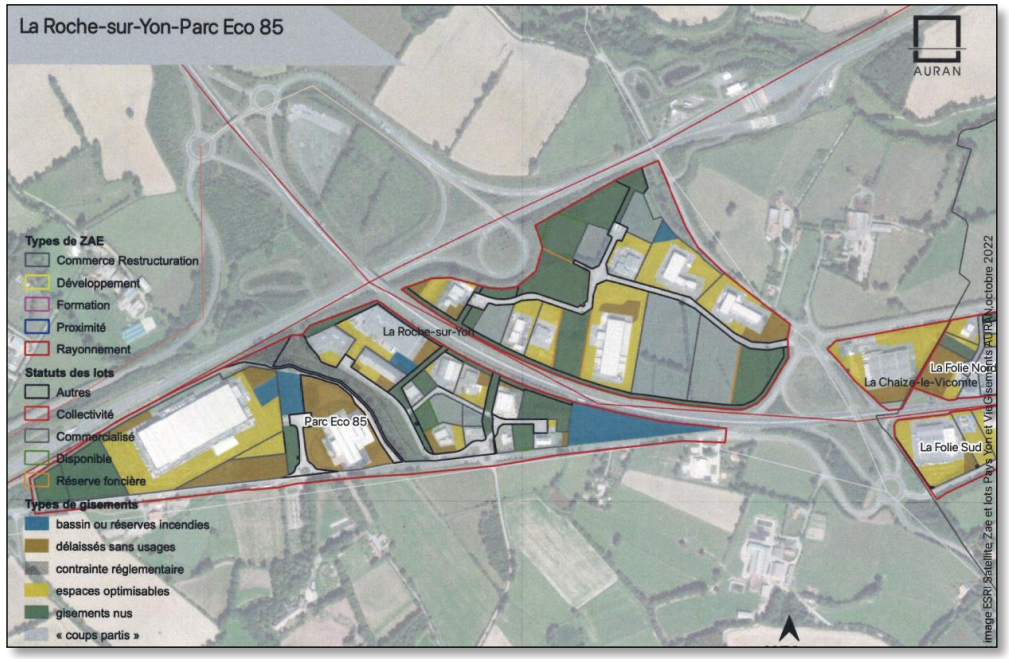
- *En tendance de long terme, les prix du foncier continueront de croître :*
  - *Raréfaction du foncier pouvant être directement artificialisé (ZAN 2050) ;*
  - *Beaucoup de fonciers à densifier mais difficile d'accès (dureté foncière) et couteux (démolition, amiante, dépollution).*

Pistes de réflexion :

- *Maîtriser le foncier le plus tôt possible et permettre du **portage de long terme ;***
- *Développer et sécuriser les outils de maîtrise foncière en créant des **secteurs anti-spéculatifs ;***
- *Mobiliser la fiscalité pour **limiter la rétention foncière** et la sous-utilisation des logements (logements vacants, …) et financer les aménités urbaines.*

Soutenir les stratégies foncières des collectivités

- *Repérer les fonciers mobilisables à travers les études de gisements fonciers permettant d'alimenter la planification locale ;*
- *Définir une programmation urbaine ambitieuse (densité / mixité) ET un bilan avec des études de faisabilité urbaine sur les fonciers*



- *La planification locale doit intégrer les stratégies foncières au risque de contribuer à l'inflation foncière.*

Foncière commerciale METROPOLYS

Foncière de soutien au commerce de centre-ville

- Capital : **1 600 000€ /** Comptes courants d'associés : **1 560 000€**
- Actionnariat : **EPF (30%) - Oryon (30%) – BDT (30%) – Crédit Mutuel (10%)**

❖ 9 interventions en cours : 9 (5 sur LRSY et 4 sur le reste de la Vendée)
❖ 8 dossiers en cours d'étude.

1. Sollicitation commune / porteur de projet

2. Evaluation du risque / TRI prévisionnel
Acquisition des biens
(pas de fonds de commerce)

Si besoin

3. Réalisation des travaux (mise aux normes / réhabilitation)

4. Signature d'un bail commercial
+
Portage immobilier moyen long terme
Entretien / maintenance

5. Maintien en patrimoine si le rendement reste favorable

6. Cession possible à tout moment (occupant ou investisseur)

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