



BILAN D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

OPERATION : CCVB Aizenay (Route de L'Anjormière)

AFFAIRE SUIVIE PAR : Mme Adeline GATARD

1. RAPPEL DU CADRE CONVENTIONNEL

- **Périmètre d'intervention**

Convention d'action foncière signée entre la communauté de communes, la commune et l'EPF de Vendée le 08/09/2023

Date d'échéance de la convention : 08/09/2027

Surface de la convention : 6 026 m² dont 2 647 m² pour le périmètre « CCVB Aizenay (Route de L'Anjormière) »

- **Synthèse des engagements conventionnés par la Communauté de Communes VIE ET BOULOGNE**

Engagement financier prévisionnel de la convention : 1 200 000.00 € HT dont 461 839,93 € HT déjà engagés sur le périmètre « CCVB Aizenay (Route de L'Anjormière) » et 74 360.00 € HT pour le périmètre « CCVB Le Poiré sur Vie (ex garage Renault) »

Subvention EPF : Fonds friche

CCVB Aizenay (Route de L'Anjormière) :

Nature principale du projet : Habitat

Densité minimale : 60 logements par hectare

Nombre de logements prévus : 20 sur les 40 logements prévus à la convention

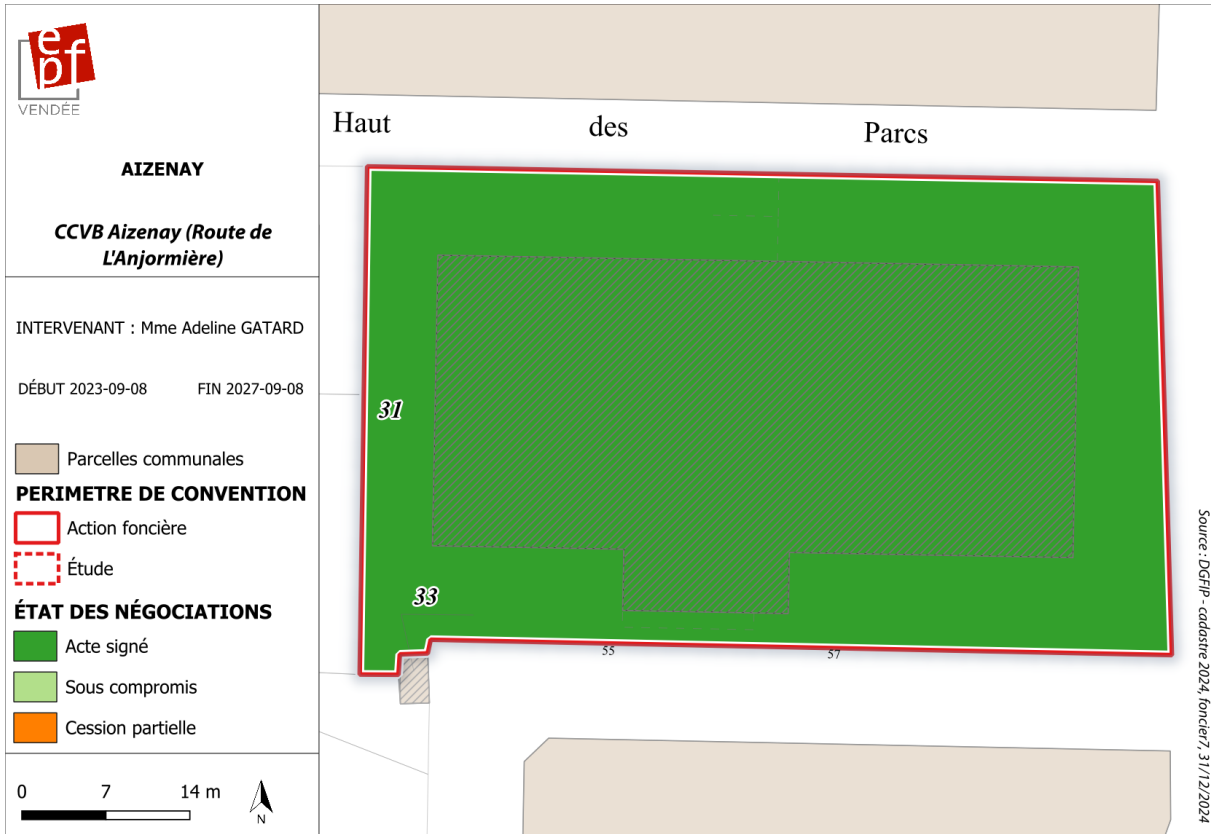
Nombre de logements locatifs sociaux prévus : 20

Autres commerces/ services :

Equipements :

Surface totale acquise : 2 647 m², pour un montant de 450 000.00 € HT

Surface restant à céder : 2 647 m²



2. ÉTAT D'AVANCEMENT ET PREVISIONNEL (UNIQUEMENT POUR LES ECRITURES DE L'ANNEE 2024)

- Acquisitions réalisées au 31 décembre 2024

DATE	INTITULE	MONTANT HT
02/11/2024	Acq AI31 Commune Aizenay- Com Com Vie et Boulogne	450 000.00

TOTAL : 450 000.00 €

Rappel : conformément aux dispositions conventionnelles, la collectivité ou l'opérateur qu'elle désigne rachètera les parcelles acquises au plus tard aux dates de fin de portage indiquées précédemment.

- Etudes réalisées au 31 décembre 2024

DATE	TIERS	INTITULE	MONTANT HT
-	-	-	

TOTAL : €

- Travaux réalisés au 31 décembre 2024

DATE	TIERS	INTITULE	MONTANT HT
10/12/2024	ORANGE	Déconnexion 57 rue des Parcs - Aizenay	495.00
19/12/2024	ORANGE	Déconnexion 55 rue des Parcs - Aizenay	345.91

TOTAL : 840.91 €

- Cessions réalisées au 31 décembre 2024

DATE	TIERS	INTITULE	MONTANT HT
-	-	-	

TOTAL HT : 0.00 €

TOTAL TTC : 0.00 €

3. SUIVI FINANCIER GLOBAL

Le tableau ci-après présente l'ensemble des dépenses engagées par l'EPF de la Vendée dans le cadre de l'opération « CCVB Aizenay (Route de L'Anjormière) », ainsi que le stock foncier porté par celui-ci (c'est-à-dire les charges restant à refacturer lors des prochaines cessions).

Depuis le 1^{er} janvier 2020, l'EPF ne calcule plus de charge d'actualisation. Néanmoins, cette actualisation est due jusqu'au 31 décembre 2019 et sera refacturée lors des prochaines cessions.

Cette synthèse ne tient pas compte des éventuelles aides que l'EPF pourrait apporter (co-financement des études, minoration foncière, fonds friche – cf page 2).

Pour mémoire, ne sont pas refacturés les frais de fonctionnement de l'EPF relatifs à l'opération (assistance à maîtrise d'ouvrage, frais de fonctionnement, négociation foncière, etc...)

Intitulé	Engagé à fin 2024	Stock à fin 2023	Année 2024	Total à fin 2024
1 DEPENSES	461 839,93		451 569,93	451 569,93
601111 Coût d'achat portage	450 000,00		450 000,00	450 000,00
6011122 Frais d'acquisition	6 470,00			
601113 Frais d'études (portage)	3 800,00			
601114 Travaux (portage)	840,91		840,91	840,91
6011151 Impôts fonciers	729,02		729,02	729,02
SOLDE	461 839,93		451 569,93	451 569,93
Charge d'actualisation				
TOTAL HT				451 569,93
Montant TTC (à titre indicatif) *				541 883,92

* le calcul étant théorique à ce stade selon l'hypothèse la plus défavorable d'une TVA sur prix total

Conformément à l'article L.2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le bilan des acquisitions et cessions opérées sur le territoire d'une commune de plus de 2 000 habitants par celle-ci, ou par une personne publique ou privée agissant dans le cadre d'une convention avec cette commune, donne lieu chaque année à une délibération du conseil municipal qui doit nous être transmis. Ce bilan doit être annexé au compte administratif de la commune.

4. AVANCEMENT ET ENJEUX A VENIR

Observations :

Le projet porté par la Communauté de Communes vise à la création d'une Résidence Sociale dédiée à l'accueil d'actifs recrutés par les entreprises du territoire. Ce projet répond aux difficultés exprimées par les entreprises qui peinent à recruter à cause notamment de la tension immobilière. Les salariés qui proviennent d'autres territoires rencontrent des difficultés pour se loger.

Un équipement sera proposé sur la commune d'Aizenay ainsi que sur la commune du Poiré-sur-Vie.

L'EPF a acquis le bien d'Aizenay, libéré de toute occupation, en octobre 2024. Les études préparatoires aux travaux de démolition ont alors été engagées par l'EPF. Aucune pollution de sol n'a été détectée. Seule une cuve enterrée (fioul) nécessitera des prélèvements en bord et fond de fouille après l'avoir déposée. La démolition du bâtiment est prévue courant du 3ème trimestre 2025.

Parallèlement, les élus de la Communauté de Communes Vie et Boulogne et des communes d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie ont travaillé sur le cadrage du projet social qui viendra structurer le projet de Résidences Sociales. Sur cette base, l'EPF a lancé la consultation d'opérateurs pour le portage et la gestion des deux structures (sur les communes d'Aizenay et du Poiré-sur-Vie). Les réponses à cet appel d'offres sont attendues pour la mi-février 2025.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 17 février 2025

Pour l'Établissement Public Foncier
de la Vendée

Thomas WELSCH
Directeur Général