

COMMUNAUTE DE COMMUNES VIE ET BOULOGNE

Commune d'Aizenay

OPERATION : CCVB Aizenay (Route
de L'Anjormière)

Suivi par : Mme Adeline GATARD

BILAN ANNUEL – 2025



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 Commune de CC VIE ET BOULOGNE**

Engagement financier prévisionnel de la convention : 1 200 000.00 € HT dont 634 004,54 € HT déjà engagés sur le périmètre « CCVB Aizenay (Route de L'Anjormière) » et 107 043,16 € 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 : 27 sur les 56 logements prévus à la convention

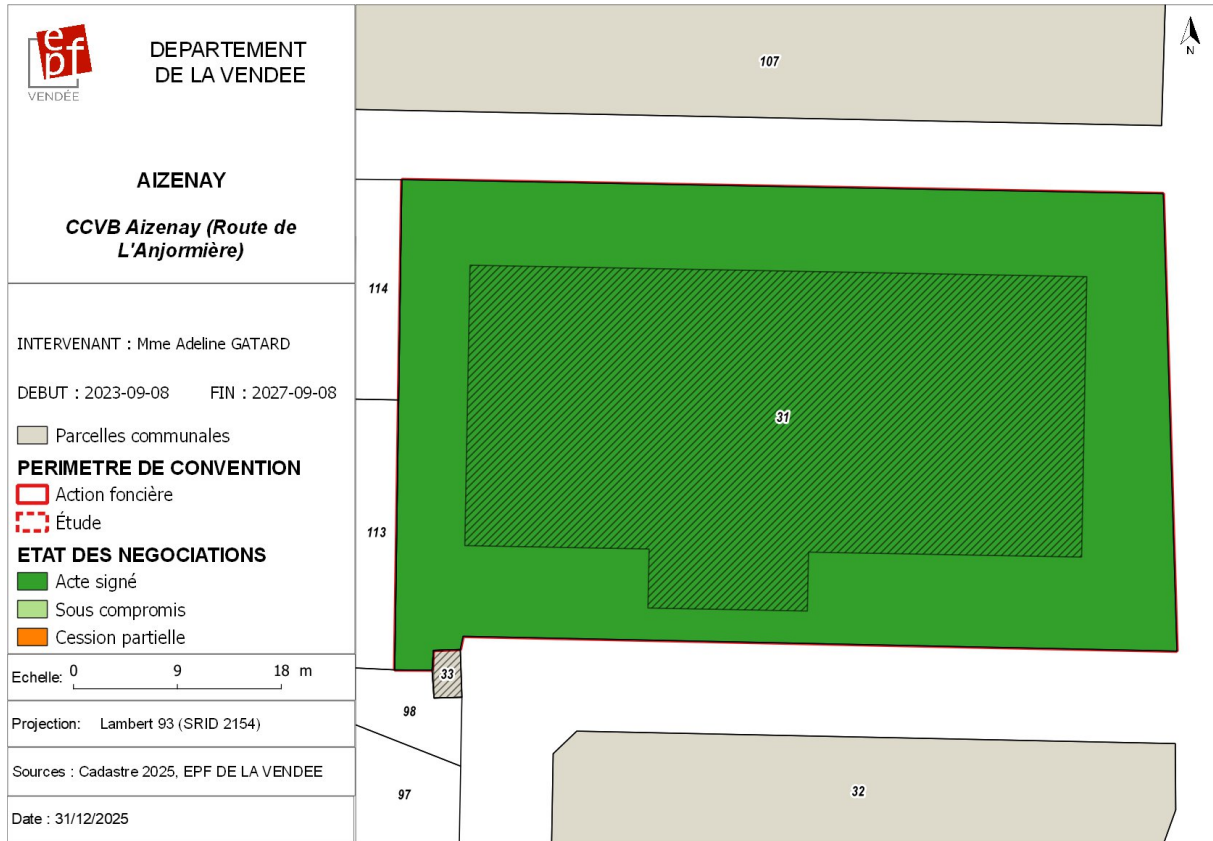
Nombre de logements locatifs sociaux prévus : 27 sur les 56 logements prévus à la convention

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 PRÉVISIONNEL (UNIQUEMENT POUR LES ÉCRITURES DE L'ANNÉE 2025)

- Acquisitions réalisées au 31 décembre 2025**

DATE	INTITULÉ	MONTANT HT
-	-	

TOTAL : €

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 2025**

DATE	TIERS	INTITULÉ	MONTANT HT
06/02/2025	EXIM	M2023/06 BC36 Diag déconstruction CCVB AIZENAY rue des Parcs	4 000.00
11/06/2025	EXIM	M2023/06 BC36.2 Diag déconstruction CCVB AIZENAY rue des Parcs	922.00

TOTAL : 4 922.00 €

- Travaux réalisés au 31 décembre 2025**

DATE	TIERS	INTITULÉ	MONTANT HT
18/07/2025	ADIng	M2022/19 - MS25 ac moe deconstruction AIZENAY (CCVB)	2 556.25
08/07/2025	ENEDIS	Déconnexion 55 rue des Parcs - Aizenay	659.98
31/07/2025	Dila	Avis publication déc bat ind Aizenay CCVB	720.00
31/07/2025	MEDIALEX	Avis publication déc bat ind Aizenay CCVB	1 060.75

TOTAL : 4 996.98 €

- Cessions réalisées au 31 décembre 2025**

DATE	TIERS	INTITULÉ	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	Stock à fin	Année	Total à
	fin 2025	2024	2025	fin 2025
1 DEPENSES	634 004,54	451 569,93	21 009,96	472 579,89
601111 Coût d'achat portage	450 000,00	450 000,00		450 000,00
6011122 Frais d'acquisition	4 555,66		4 555,66	4 555,66
6011113 Frais d'études (portage)	7 897,00		4 922,00	4 922,00
601114 Travaux (portage)	163 007,54	840,91	4 996,98	5 837,89
6011151 Impôts fonciers	4 887,30	729,02	4 158,28	4 887,30
6011153 Frais accessoire	3 657,04		2 377,04	2 377,04
SOLDE	634 004,54	451 569,93	21 009,96	472 579,89
Charge d'actualisation				
TOTAL HT				472 579,89
Montant TTC (à titre indicatif) *				567 095,87

* 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 À VENIR

Observations :

La convention d'action foncière concerne deux sites situés à Aizenay et au Poiré-sur-Vie. Elle vise un objectif commun : la création de Résidences Sociales destinées à l'accueil temporaire de salariés d'entreprises locales rencontrant des difficultés d'accès au logement. Ce projet répond aux enjeux de recrutement des entreprises du territoire, accentués notamment par la forte tension du marché immobilier.

L'EPF est propriétaire du bien situé à Aizenay depuis octobre 2024.

À la fin de l'année 2024, une consultation d'opérateurs a été lancée. À l'issue des auditions organisées en février 2025, Vilogia a été retenu pour la réalisation de deux Résidences Sociales comprenant 29 logements au Poiré-sur-Vie et 27 logements à Aizenay, répartis en typologies T1, T1 bis et T2.

Au cours du premier trimestre 2026, l'EPF procédera à la démolition du bâtiment existant. La cession du terrain nu à Vilogia est prévue pour juin 2026.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 23 janvier 2026

Pour l'Établissement Public Foncier
de la Vendée

#signature1#

Thomas WELSCH
Directeur Général