



BILAN D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

COMMUNE DES ACHARDS

OPERATION : Ilot de Charruyeau

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. Gaëtan JOURDAIN

1. RAPPEL DU CADRE CONVENTIONNEL

- **Périmètre d'intervention**

Convention de maîtrise foncière signée entre la commune, la communauté de communes et l'EPF de Vendée le 26/06/2019

Avenant 1 signé le 31/03/2020 : modification du périmètre

Avenant 2 signé le 01/05/2024 : modification de la durée

Date d'échéance de la convention : 26/06/2026

Surface de la convention : 10 308 m²

- **Synthèse des engagements conventionnés par la Commune des ACHARDS**

Engagement financier prévisionnel de la convention : 1 800 000.00 € HT dont 865 927.30 € HT déjà engagés

Subvention EPF : Minoration foncière

Ilot de Charruyeau :

Nature principale du projet : Habitat

Taux actualisation annuel : 0.50 %

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements prévus : 16

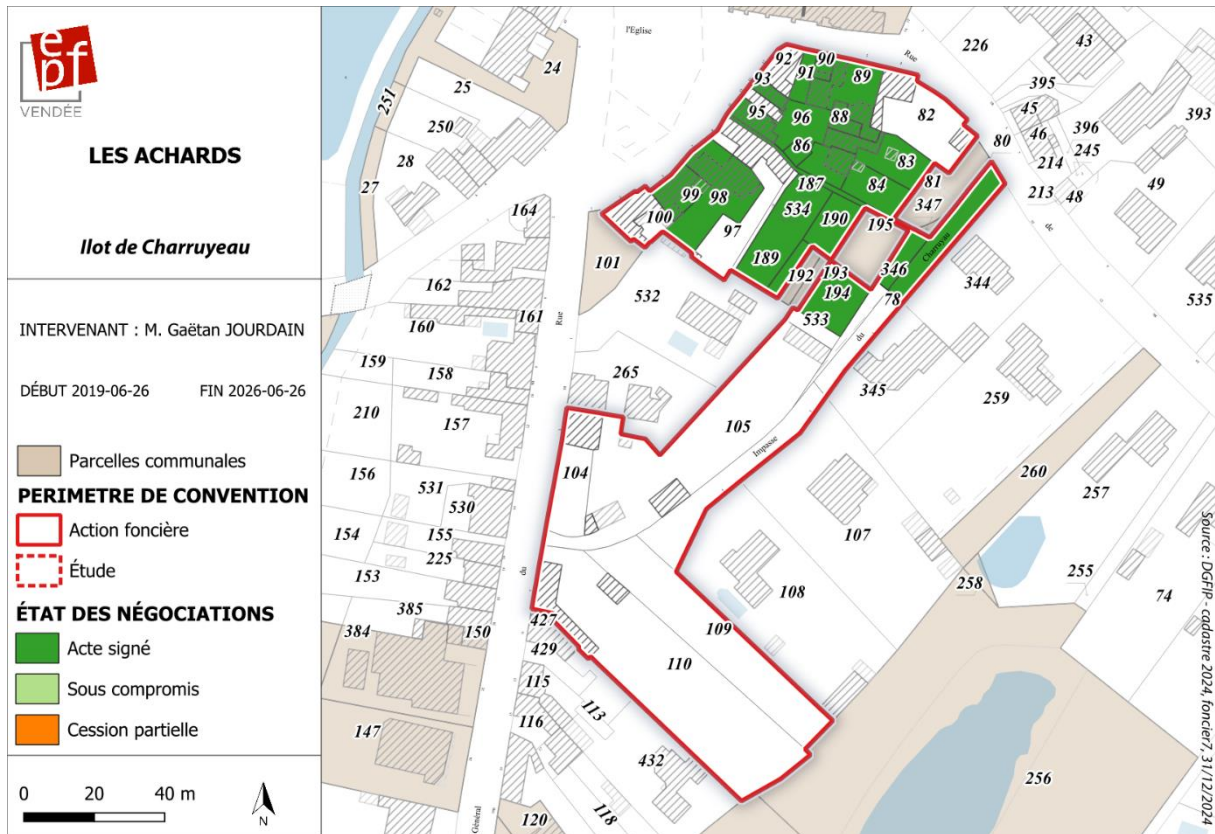
Nombre de logements locatifs sociaux prévus : 5

Autres commerces/ services :

Equipements :

Surface totale acquise : 3 316 m², pour un montant de 783 296.00 € HT

Surface restant à céder : 3 316 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 AC566 M RAVON Les Achards (ilôt Charruyeau)	2 250.00
02/11/2024	Acq AC564 Ind RAVON/CAILLONNEAU/BOUARD - LES ACHARDS (Charruyeau)	7 475.00
19/11/2024	Acq AC98 Commune (ex BARREAU) - Les Achards (Chapelle Achard Ilot Charruyeau)	240 000.00
15/11/2024	Acq AC86/90/187/190 M FOUCHER - Les Achards	1.00

TOTAL : 249 726.00 €

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
29/07/2024	ALLO_DIAGN	M2023/06 BC 20 Diag déconstruction Les Achards rue de la Croix	2 062.00
09/10/2024	ALLO_DIAGN	M2023/06 BC 20.1 Diag déconstruction Les Achards rue de la Croix	290.00
30/11/2024	ALLO_DIAGN	M2023/06 BC 20.2 Diag déconstruction Les Achards rue de la Croix	180.00

TOTAL : 2 532.00 €

- Travaux réalisés au 31 décembre 2024

DATE	TIERS	INTITULE	MONTANT HT
07/05/2024	ORANGE	Déconnexion 2 rue de la Croix - La Chapelle Achard (Les Achards)	495.00
11/06/2024	ORANGE	Déconnexion 2 rue de la Croix - La Chapelle Achard (Les Achards)	210.80
09/10/2024	ENEDIS	Déconnexion 2 rue de la Croix - La Chapelle Achard (Les Achards)	277.00
20/12/2024	GINGER_DEL	M2022/19 MS20 moe déconstruction Les Achards (Charruyeau)	8 980.00
31/12/2024	MEDIALEX	Avis publication Déconstruction LES ACHARDS	314.30

TOTAL : 10 277.10 €



- 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 « Ilot de Charruyeau », 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	865 941,13	579 997,58	269 249,83	849 247,41
601111 Coût d'achat portage	783 296,00	533 570,00	249 726,00	783 296,00
6011122 Frais d'acquisition	25 318,23	16 895,23	833,00	17 728,23
601113 Frais d'études (portage)	29 657,00	27 125,00	2 532,00	29 657,00
601114 Travaux (portage)	15 344,24		10 277,10	10 277,10
6011151 Impôts fonciers	2 309,91	1 286,31	1 023,60	2 309,91
6011153 Frais accessoire	10 015,75	1 121,04	4 858,13	5 979,17
2 RECETTES	13,83		13,83	13,83
7583 Annulation produits exercices antérieurs	13,83		13,83	13,83
SOLDE	865 927,30	579 997,58	269 236,00	849 233,58
Charge d'actualisation				
TOTAL HT				849 233,58
Montant TTC (à titre indicatif) *				1 019 080,30
Avance 2024 TTC				-193 200,00

* 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 :

En 2024, l'EPF de la Vendée a acquis une partie de l'impasse Charruyeau aux conjoints RAVON, CAILLONNEAU et BOUARD, au prix de 7 475 €. De même, une partie du jardin des conjoints RAVON a été acquise au prix de 2 250 €. L'EPF a également acquis les parcelles cadastrées section AC n°86, 90, 187 et 190, aux conjoints FOUCHER, à l'euro, en échange d'une rétrocession de la parcelle n°90, déconstruite, et d'une partie de la parcelle n°89, également déconstruite. Enfin, l'EPF a acquis la maison sise sur la parcelle cadastrée n°98, au prix de 240 000 €. Cette maison sera déconstruite, en même temps que les maisons mitoyennes, situées sur la parcelle n°99, acquise en 2023, et sur la parcelle n°97, en négociation.

Parallèlement, l'EPF de la Vendée a mené les actions préparatoires en vue de la déconstruction des parcelles cadastrées section AC n°85, 87, 88, 89 et 90, comprenant la réalisation des diagnostics déconstructifs, les déconnexions des réseaux (ENEDIS, TELECOM...) et le recrutement d'une maîtrise d'œuvre (Ginger Deleo). La consultation des entreprises de travaux a été lancée fin décembre pour un début des travaux de déconstruction en avril 2025. La durée prévisionnelle des travaux est de 2 mois.

Une seconde phase de travaux sera nécessaire pour la déconstruction des maisons sises sur les parcelles n°97, 98 et 99. Cela nécessitera notamment l'attribution d'un logement social adapté aux conjoints LANNIER, propriétaires de la maison sur la parcelle n°99.

A l'issue de cette déconstruction, les terrains seront revendus à la commune en 2026 en vue de la viabilisation des terrains. Afin d'anticiper cette cession, la commune a versé une première avance sur cession de 193 200 € TTC, au 4ème trimestre 2024.

Pour rappel, en raison de la dureté foncière, la partie Sud de l'ilot Charruyeau ne fait plus l'objet de négociations conformément au souhait de la municipalité.

En l'état, la cession de l'ilot interviendra en 2026, avec une possibilité d'avance sur cession en 2025.

Fait à La Roche-sur-Yon, le 23 janvier 2025

Pour l'Établissement Public Foncier
de la Vendée

Thomas WELSCH
Directeur Général