



BILAN D'ACTIVITE AU 31 DECEMBRE 2024

COMMUNE DES ACHARDS

OPERATION : Ilot Centre-bourg - La Mothe Achard

AFFAIRE SUIVIE PAR : M. Gaëtan JOURDAIN

1. RAPPEL DU CADRE CONVENTIONNEL

- **Périmètre d'intervention**

Convention d'action foncière signée entre la commune, la communauté de communes et l'EPF de Vendée le 12/04/2021

Avenant 1 signé le 10/01/2024 : modification du montant

Date d'échéance de la convention : 12/04/2026

Surface de la convention : 11 300 m²

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

Engagement financier prévisionnel de la convention : 2 000 000.00 € HT dont 748 892.79 € HT déjà engagés

Subvention EPF : Co-financement étude, Minoration foncière

Ilot Centre-bourg - La Mothe Achard :

Nature principale du projet : Habitat

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements prévus : 20

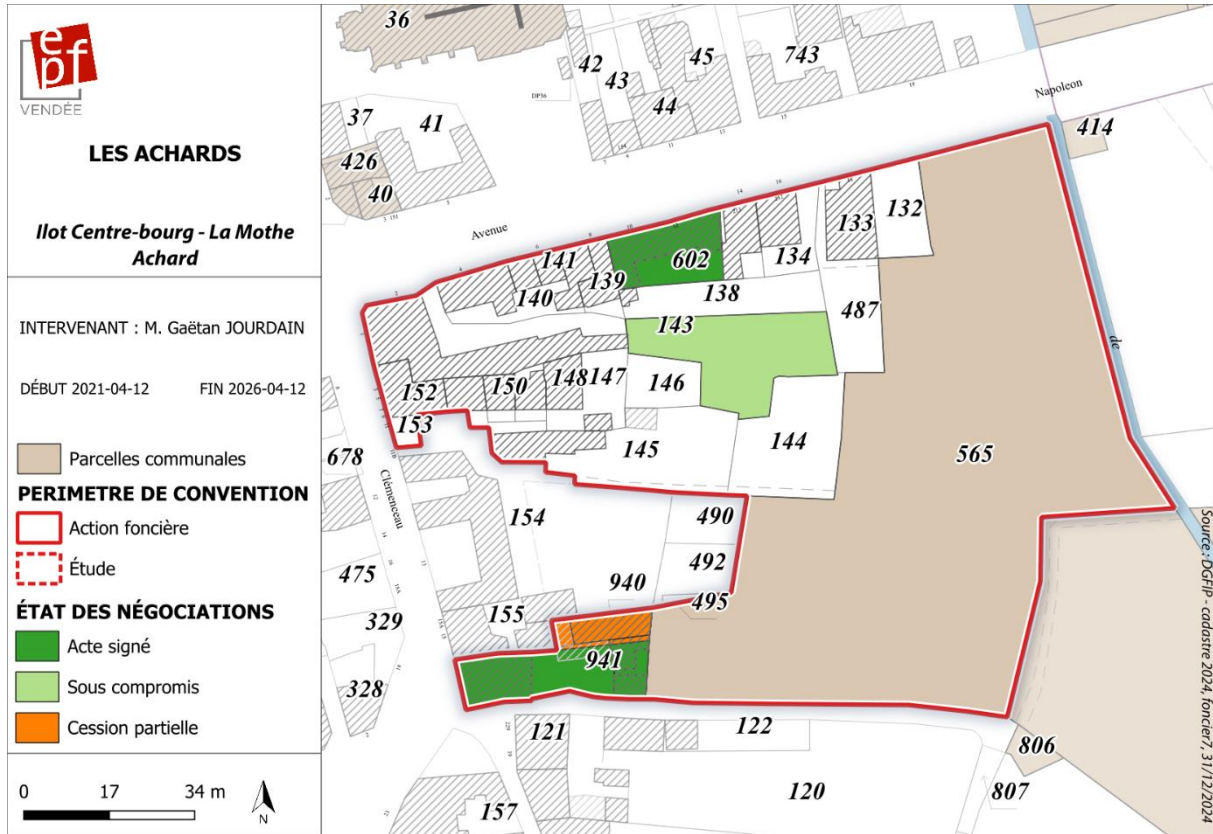
Nombre de logements locatifs sociaux prévus : 4

Autres commerces/ services : 2

Equipements :

Surface totale acquise : 760 m², pour un montant de 475 600.00 € HT

Surface restant à céder : 640 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
-	-	

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 2024

DATE	TIERS	INTITULE	MONTANT HT
-	-	-	

TOTAL : €

- Travaux réalisés au 31 décembre 2024

DATE	TIERS	INTITULE	MONTANT HT
-	-	-	

TOTAL : €

- 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 Centre-bourg - La Mothe Achard », 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 2024	2023	2024	fin 2024
1 DEPENSES	748 829,79	703 001,30	1 263,49	704 264,79
601111 Coût d'achat portage	514 600,00	475 600,00		475 600,00
6011122 Frais d'acquisition	8 053,34	6 103,34		6 103,34
601113 Frais d'études (portage)	20 996,13	18 721,13		18 721,13
601114 Travaux (portage)	190 076,52	190 076,52		190 076,52
6011151 Impôts fonciers	4 065,08	3 359,68	705,40	4 065,08
6011153 Frais accessoire	11 038,72	9 140,63	558,09	9 698,72
2 RECETTES	15 004,60	15 000,00	4,60	15 004,60
7012111 Portage foncier (acq brute)	15 000,00	15 000,00		15 000,00
7583 Annulation produits exercices antérieurs	4,60		4,60	4,60
SOLDE	733 825,19	688 001,30	1 258,89	689 260,19
Charge d'actualisation				
TOTAL HT				689 260,19
Montant TTC (à titre indicatif) *				827 112,23

* 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 :

Un compromis a été signé avec M. MASSUELLES, pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section AP n°974, d'une surface de 544 m², au prix 39 000 €. La signature de l'acte sera réalisée en 2025.

A ce jour, les négociations amiables pour les parcelles restantes n'ont pas abouti. Pour rappel, le scénario validé en 2023, issue de l'étude de faisabilité urbaine menée par l'atelier MAU, prévoit la construction d'environ 25 logements.

Conformément à la demande de la commune, l'EPF va lancer une consultation des bailleurs sociaux et de la foncière Métropolys, au 1er trimestre 2025, pour la construction d'un espace commercial avec 1 ou plusieurs logements à l'étage, sur une partie du foncier libéré par l'ancienne boulangerie.

Pour les parcelles restantes à acquérir et en vue d'allonger la durée de la convention, au-delà d'avril 2026, la commune devra se positionner en septembre 2025 ou avril 2026 sur l'opportunité de lancer une démarche de déclaration d'utilité publique, en vue d'une expropriation, afin de permettre la réalisation du projet.

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