



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 mars 2025



Délibération n° 2025/01

OBJET : Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 28 novembre 2024

Vu le décret n° 2014-1729 du 29 décembre 2014 modifiant le décret n°2010-503 du 18 mai 2010 portant création de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée et particulièrement l'article 9,

Vu le règlement intérieur institutionnel du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de la Vendée, et notamment son article 15,

Sur proposition du Président,

Le Conseil d'Administration :

- **APPROUVE**, à l'unanimité, le procès-verbal du Conseil d'Administration du 29 novembre 2024, joint en annexe à la présente délibération.

Le Président du Conseil d'administration

Valentin JOSSE

Reçu en Préfecture

Le

13 MAR 2025

EPF DE LA VENDEE

123 boulevard Louis Blanc

85000 LA ROCHE SUR YON

Procès-verbal du conseil d'administration

En date du jeudi 28 novembre à 14h30

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de la Vendée, convoqué par courrier adressé le 14 novembre 2024, s'est réuni dans ses locaux, sous la présidence de Monsieur Valentin JOSSE.

Participants titulaires

Présent(e)s :

Monsieur Pierre LEFEVBRE, Vice-Président de la Roche-sur-Yon Agglomération
Monsieur Didier ROUX, Conseiller départemental de la Vendée
Monsieur Damien MARTINEAU, Conseiller de la CESER des Pays de la Loire
Monsieur Christian DOUMAYROU, Vice-Président de la Chambre départementale de Commerce et d'Industrie
Monsieur Cyrille GUIBERT, Conseiller départemental de la Vendée
Monsieur Valentin JOSSE, Vice-Président du Conseil Départemental de la Vendée
Madame Laure BARAULT, Conseillère départementale de la Vendée
Monsieur Armel PECHEUL, Vice-Président de la Communauté d'agglomération Les Sables d'Olonne Agglomération
Madame Amélie RIVIERE, Conseillère départementale de la Vendée
Madame Céline PEIGNEY, Conseillère départementale de la Vendée
Monsieur Guy PLISSONNEAU, Président de la Communauté de communes Vie et Boulogne
Madame Nadia SEGHER, Secrétaire générale de la Préfecture de la Vendée
Madame Céline MARAVAL, Directrice départementale adjointe de la DDTM
Monsieur Manuel VASQUEZ, Contrôleur budgétaire régional de la DRFIP
Monsieur Philippe Fertier-Pottier, Administrateur général des finances publiques de la DDFIP de la Vendée

Excusé(e)s :

Monsieur Antoine CHEREAU, Vice-Président du Conseil Régional des Pays de la Loire
Madame Leslie GAILLARD, Conseillère départementale de la Vendée
Monsieur Stéphane GUILLON, Vice-Président de la Communauté de communes Vendée Sèvre Autise
Monsieur Brice GUYAU, Vice-Président de la Chambre départementale d'Agriculture
Monsieur Daniel LAIDIN, Président de la Chambre départementale de Métiers et de l'Artisanat

Participants Suppléants**Présent(e)s :**

Madame Dominique MORAU

Participants invités**Présent(e)s :**

Monsieur Sylvain DANELUTTI

EPF de la Vendée :

Monsieur Thomas WELSCH, Directeur Général de l'EPF de la Vendée

Monsieur Fabien BUFFET, agent comptable de l'EPF de la Vendée

ORDRE DU JOUR du 28 novembre 2024

1. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 3 octobre 2024
2. Approbation de la méthodologie de calcul des dépréciations du stock foncier en fin d'année
3. Approbation du budget rectificatif n°2 pour l'année 2024
4. Fixation du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement et demande de versement par douzième
5. Approbation du budget initial pour l'année 2025
6. Approbation de la mise au rebut des biens immobilisés
7. Approbation de la cartographie des processus comptables et plan d'action
8. Présentation de la cartographie des risques 2024
9. Approbation de la mise en place d'un accord télétravail au sein de l'EPF de la Vendée pour la période 2025-2028

PPI 2025-2029

10. Présentation du projet d'orientation du PPI 2025-2029

Activité opérationnelle

11. Evolution du nombre de conventions actives depuis le dernier CA

Nouvelles sollicitations conventions opérationnelles

12. Approbation de la convention d'action foncière avec la commune de Sigournais et la Communauté de communes du Pays de Chantonnay
13. Approbation de la convention d'étude – Ilot du Souvenir - avec la commune de Longeville sur Mer et la communauté de communes Vendée Grand Littoral

Passages en action foncière

14. Approbation de la convention d'action foncière avec la commune de Sainte Hermine (secteur les Ougnettes et Fief Magny)
15. Approbation de la convention d'action foncière avec la commune de Venansault (Rue ST André)

Evolution conventions opérationnelles en cours

1. Approbation de l'avenant n°2 à la convention d'action foncière – Secteur Sully avec la ville de La Roche-Sur-Yon/la Roche-Sur-Yon Agglomération
2. Approbation de l'avenant n°2 de la convention d'action foncière avec la commune de Luçon Ilot Barrois et la Communauté de Communes Sud Vendée Littoral
3. Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'action foncière en vue de réaliser un programme mixte de logements entre l'EPF et de la Vendée et la commune de Nalliers
4. Approbation de l'avenant n°3 à la convention d'action foncière ZAC Poste avec la commune de St-Christophe-du-Ligneron/ Challans-Gois Communauté
5. Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'action foncière - Quartier Seniors avec la commune de St-Christophe-du-Ligneron/ Challans-Gois Communauté
6. Approbation de l'avenant n°1 à la convention d'étude et d'action foncière - Secteur FFI avec la Ville de Challans/ Challans-Gois Communauté
7. Approbation de l'avenant n° 2 de la convention d'étude avec la commune de Coëx Ilots en friches et la Communauté du Pays de Saint Gilles Croix de Vie Agglomération
8. Approbation de l'avenant n°2 de la convention opérationnelle de veille et de maîtrise foncière entre l'EPF de la Vendée, la commune des Herbiers et la communauté de communes du pays des Herbiers

Divers

9. Questions diverses
 - Calendrier réunion RAE et CA 2025

Valentin Josse : Bonjour à tous, nous allons pouvoir commencer et nous accueillons Monsieur Fertier-Pottier, notre nouveau directeur des finances publiques qui siège à notre CA

PFP : Je vous remercie Monsieur le Président et suis heureux de participer à ces travaux. Les missions liées au foncier, son acquisition et recyclage urbain sont essentielles pour la production de logement en Vendée.

Valentin Josse : Je vous remercie. Nous accueillons également Liam, stagiaire de 3^{ème}

10. Approbation du procès-verbal du Conseil d'administration du 3 octobre 2024

Valentin Josse : je vous propose de passer à l'approbation du PV du précédent conseil. Qui vote contre, s'abstient, il est approuvé

11. Approbation de la méthodologie de calcul des dépréciations du stock foncier en fin d'année

Valentin Josse : Je propose que notre DG présente le point suivant sur les dépréciations

Le Directeur Général présente le rapport figurant dans le dossier CA et la méthodologie de calcul, s'appuyant sur une analyse des conventions passées ces 5 dernières années

Philippe Fertier-Pottier : C'est un premier travail très encourageant, il va dans le bon sens et respecte la méthode qui doit guider l'application des dépréciations s'agissant des conventions portant sur les dossier éligible à la minoration foncière. S'agissant du fonds friche, je comprends que le ratio de 80% est directement celui des aides applicables. La méthode devrait également s'appuyer sur les conventions passées

Thomas Welsch : En effet, nous appliquons directement le ratio des aides. Cela s'explique par le fait que, sur tous les dossiers examinés, le niveau d'aide fourni est toujours de 80% des travaux. Nous avons réalisé le même tableau d'analyse que pour les minations foncières. Le taux aurait été différent si le plafonnement avait trouvé à s'appliquer sur un dossier. Cela n'a jamais été le cas. Nous sommes donc à 80% par la méthode empirique. Nous vous fournirons ce tableau d'analyse.

Valentin Josse : je vous remercie et soumetts donc à vos voix cette méthodologie. Elle est adoptée.

12. Approbation du budget rectificatif n°2 pour l'année 2024

Valentin Josse : nous passons au BR2

Thomas Welsch : c'est un budget technique qui vise à prendre en compte les ajustements survenus entre nos prévision de début et milieu d'année et ce qu'on réalisera. Il y a eu des évolutions liées à des acquisitions et des cessions en moins, un arrêt maladie s'agissant des frais de personnels et aussi la nécessité de tenir compte des dépréciations.

Fabien Buffet : Une évolution majeure porte sur le résultat, très négatif du fait de l'application des dépréciations. C'est uniquement comptable.

Valentin Josse : Je vous remercie. Je vous fais lecture de la délibération

Le Président lit la délibération

Valentin Josse : qui vote contre, qui s'abstient, elle est adoptée

13. Fixation du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement et demande de versement par douzième

Valentin Josse : S'agissant du produit de la TSE, Monsieur le Directeur.

Thomas Welsch : pour cette année nous avons une évolution majeure liés à notre activité. Nous avons réduit notre trésorerie comme convenu en 2019. Grâce à l'appui du préfet, du PCD85 et du Président du CA, nous avons obtenu une réhausse à 7 870 000 € de TSE dans le PLF 2025. Cela correspond à 10€ / habitant soit le niveau avant baisse.

Cela nous permettra de stabiliser la trésorerie en 2025 – 2029 à environ 4 mois de trésorerie entre 4 et 6M€ selon nos prévisions

Valentin Josse : cela dépend toutefois du vote du PLF, nous ajusterons le budget des difficultés survenaient en ce sens. Nous allons espérer que le budget prévu soit voté.

Le Directeur fait lecture de la délibération

Valentin Josse : Je rappelle que les représentants de l'Etat ne peuvent pas voter la TSE, uniquement les représentants des collectivités. Nous avons le quorum. Bien. Qui vote contre, qui s'abstient, elle est adoptée

14. Approbation du budget initial pour l'année 2025

Valentin Josse : je laisse notre directeur présenter le point suivant :

Le Directeur présente les points essentiels du budget qui présente un niveau de TSE réhaussé et prévoit notamment une stabilisation des dépenses de fonctionnement et une légère hausse des acquisitions et cessions. Les travaux sont également plus importants comptes tenus du renforcement du pôle travaux. C'est un budget prudent pour pallier un maximum de dépenses. Comme chaque année, le budget rectificatif en fin d'année viendra sans doute acter un léger tassement des dépenses.

Le contrôleur Budgétaire, Manuel Vasquez : Je remercie notre direction pour ce budget et indique également que, dans le cadre du PLF, un certain nombre de dispositions doivent aussi être regardées au titre de l'exemplarité de l'Etat, notamment les jours de carences. Ce chantier est à regarder en 2025.

Thomas Welsch : En effet.

Le Directeur lit la délibération

Valentin Josse : Qui vote contre, qui s'abstient, le BI est adopté étant entendu qu'en fonction du vote du PLF ou non nous devons le revoir au mois de mars

15. Approbation de la mise au rebut des biens immobilisés

Valentin Josse : nous passons au point suivant

Thomas Welsch fait lecture du tableau en précisant que la voiture 508 a été finalement vendue via les domaines. Ce sont uniquement des ordinateurs.

Valentin Josse : Qui vote contre, qui s'abstient, c'est adopté

16. Approbation de la cartographie des processus comptables et plan d'action

Valentin Josse : concernant les processus comptables, la parole est au comptable public Fabien Buffet

Fabien Buffet présente les éléments relatifs aux contrôles réalisés et à venir figurant au dossier.

Valentin Josse : Qui vote contre, qui s'abstient, c'est adopté

17. Présentation de la cartographie des risques 2024

Valentin Josse : c'est à notre directeur général de présenter cette cartographie

Le Directeur fait lecture des éléments du dossier et notamment des éléments contrôlés en particulier cette année.

Analyse des conventions échues ayant conduit à appliquer des pénalités pour une commune, 4 autres communes faisant l'objet de contrôles ;

Suivi des engagements de délais et acquisition par les opérateurs : sur 20 projets, 2 ont été abandonnés notamment à Saint Julien des Landes

Céline Peigney : Effectivement mais nous avons de nouvelles offres.

Thomas Welsch : Tout à fait. Nous avons lancé la mission d'appui RH et de prestations juridiques pour moderniser les outils de l'EPF et notamment notre logiciel de gestion et contrôler la conformité avec le code du travail des documents RH. La mise en place de provisions pour dépréciation des stocks que j'évoquais précédemment. Ainsi qu'un suivi de la trajectoire financière EPF :

La sensibilisation des ministères ayant conduit à une augmentation substantielle du plafond de fiscalité affectée dans le PLF2025 fait également partie des enjeux.

Thomas Welsch : c'est un travail important qui est conduit par l'EPF pour sécuriser les processus comptables, métiers et financiers. J'ai suggéré qu'un organigramme fonctionnel de l'établissement soit réalisé en 2025 auquel la DRFIP peut aider. C'est un élément essentiel en matière de RH et clarification des tâches, des responsables et des suppléants en cas de vacances. Cela sécurise l'organisation et facilite la robustesse.

Céline Peigney : je confirme c'est un outil très important.

Valentin Josse : Effectivement je vous remercie, nous allons mettre en place cela en 2025.

Valentin Josse : Qui vote contre, qui s'abstient, c'est adopté

18. Approbation de la mise en place d'un accord télétravail au sein de l'EPF de la Vendée pour la période 2025-2028

Le Directeur Général présente l'accord qui consiste en la reconduction de l'accord précédent avec deux ajouts : une indexation de l'indemnité sur le niveau fixé par arrêté ministériel et en vigueur en début d'année et un nombre de jours par semaine ne pouvant dépasser la moitié du nombre de jours

Laure Barault : Je vous remercie. Est-ce que beaucoup recourent au Télétravail ?

Thomas Welsch : oui quasiment tout le monde fait entre 1 et 2 jours par semaine. Ponctuellement en cas de difficultés liées aux transports, aux particularités de certaines tâches (concentration sans interruption) ou pour limiter les déplacements lorsque la charge est importante, le DG peut autoriser davantage de jours au cas par cas et sur demande.

Laure Barault : y-a-t-il eu des refus ?

Thomas Welsch : Non.

Post réunion est ajouté la mention suivante : Les jours sont posés en avance ils peuvent être amenés à changer pour nécessité de service et donc décalés sur d'autres jours, notamment des réunions.

Valentin Josse : Je vous remercie, pas d'autres questions, je passe aux votes. Qui vote contre, qui s'abstient, c'est adopté

19. Présentation du projet d'orientation du PPI 2025-2029

Le Directeur Général présente en détail les orientations ministérielles et le contenu envisagé pour le PPI en 2025 – 2029.

Post-scriptum : Merci pour ce travail dans lequel nous retrouvons bien les demandes du Préfet. Quelques petits points de vigilance :

- Il faudrait bien matérialiser l'intervention sur les friches dans le document
- Un besoin de clarification sur les espaces NAF. Tel que présenté par le directeur c'est parfait mais dans le document ne pas laisser un doute sur le fait qu'on pourrait encourager la consommation d'espace.
- Il faut aussi rappeler que la compensation porte aussi sur la renaturation ;

Thomas Welsch : nous allons reprendre le document en ce sens.

Damien Martineau : Le rôle de l'EPF est extrêmement important pour les bailleurs dans un contexte du logement très compliqué. Nous travaillons bien ensemble avec l'EPF. 10% de notre production annuelle soit 100 LLS se font sur ses fonciers. L'intérêt étant d'être en maîtrise d'ouvrage directe.

Valentin Josse : je Vous remercie et c'est essentiel de pouvoir compter sur les bailleurs pour réaliser ces opérations dans toutes les communes de Vendée. Je vous en remercie. J'en profite pour remercier notre directeur général et ses équipes qui ont fait un travail remarquable auquel vous avez été associé et qui permet un projet de PPI fidèle à nos enjeux vendéens.

Valentin Josse : je vous propose de voter sur le principe de ces orientations : qui vote pour ? Unanimité, je vous remercie.

Le Directeur Général présente la convention dans le rapport et précise que :

- Cette convention avait été présentée en février 2022 et repoussée à la demande de la commune qui a approfondi sa réflexion et élargi sa réflexion à un second secteur.
- Nous avons retiré l'obligation de LLS s'agissant d'une commune peu tendue.

Valentin Josse : Je vous remercie, je passe aux votes. Qui vote contre, qui s'abstient, c'est adopté

20. Approbation de la convention d'étude – Ilot du Souvenir - avec la commune de Longeville sur Mer et la communauté de communes Vendée Grand Littoral

Le directeur général présente la convention figurant dans le rapport au CA

Valentin Josse : Je vous remercie, je passe aux votes. Qui vote contre, qui s'abstient, c'est adopté

Pierre Lefebvre sort

Le directeur général présente la convention figurant dans le rapport au CA et précise que :

- Cet avenant est présenté en avance car il est prêt mais la convention actuelle dure encore jusqu'en juillet ;
- Que la commune devra rembourser 150 k€ en 2027 à la fin de la convention ce qui est un faible montant au regard des 50 logements prévus dont 26 LLS. Le montant s'établit à 300k€ au total si on compte les travaux d'aménagement futurs
- La commune va récupérer 130 k€ cette année du fait de la cession de certains fonciers sur le secteur à l'EPF ce qui est nécessaire pour les travaux.

Philippe Fertier-Pottier : Venansault a été abordé aussi au dernier CA, comme indiqué par mes services, la situation financière de la commune requiert toute notre attention, je souhaite faire un point précis avec la commune avant d'engager de nouveaux avenants, indépendamment du bienfondé évident de cette convention compte tenu des besoins de logements et rattrapage des besoins de logements sociaux. Je vous propose de l'ajourner au prochain CA.

Valentin Josse : En effet, il est important que les communes puissent honorer leurs engagements.

Thomas Welsch : tout à fait, nous l'avons début octobre pour la convention rue du stade. La commune devra rembourser 400 k€ à la fin de l'année 2025 vraisemblablement. Nous n'avons à ce jour pas eu de saisine officielle de la commune sur des difficultés éventuelles à honorer cet engagement. Des travaux sont en cours avec Oryon pour limiter le déficit. Quoi qu'il en soit, 130 k€ seront récupérés par elle cette année.

Philippe Fertier-Pottier : Nous vous faisons part de nos échanges avec la commune en vue du prochain CA

Valentin Josse : Je vous remercie, je vous propose donc d'ajourner cette convention d'autant que cela n'emporte pas de conséquence opérationnelle.

Le directeur général présente la convention figurant dans le rapport au CA

Valentin Josse : Je vous remercie, je passe aux votes. Qui vote contre, qui s'abstient, c'est adopté

Pierre Lefebvre rentre

Pour l'ensemble des autres points à l'ordre du jour, les avenants sont approuvés après présentation du contenu par le Directeur général.

Thomas Welsch : voici les dates des prochains CA en appelant votre attention sur le CA de mai qui sera exceptionnellement un jeudi matin à 10h.