



CONSEIL D'ADMINISTRATION

Séance du 13 mars 2025



Délibération n° 2025/03

OBJET : Approbation du nouveau contenu et modèle de conventions opérationnelles

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 ses articles 2 et 9-6°,

Vu le projet d'orientations du Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPF de la Vendée par délibération n° 2025/02 du 13 mars 2025,

Vu le souhait de faire évoluer les modèles de conventions opérationnelles et les clauses associées,

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'Administration :

- APPROUVE les nouveaux modèles de convention de l'EPF
- MANDATE le Directeur Général pour procéder en tant que besoin à la mise au point technique de ces conventions ;
- DONNE DELEGATION au Directeur Général pour signer les avenants aux conventions représentant une évolution du périmètre de 20% (en plus ou en moins) et activer la clause permettant de dépasser de 20 % le montant maximal de la convention après accord de la collectivité garante ;
- MANDATE le Directeur Général de rendre compte à chaque conseil d'administration de l'usage de cette délégation.

Le Président du Conseil d'administration

Valentin JOSSE

Reçu en Préfecture

Le

13 MAR. 2025

4.Approbation nouveau modèle de convention et délégation de pouvoir au directeur général

L'EPF de la Vendée intervient dans le cadre de conventions de partenariat avec les collectivités ou leurs groupements compétents visées à l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

L'EPF a subdivisé ses conventions selon 3 catégories :

1. La convention d'étude :

- Durée de 18 mois
- Objectifs :
 - Réaliser l'étude de faisabilité urbaine sur le périmètre de la convention et le bilan financier ;
 - Réaliser de premières acquisitions rendues nécessaires (par exemple en cas de DIA) ;
- Montants : la convention doit permettre de couvrir
 - L'étude de faisabilité entre 10 et 30 k€ ;
 - Les diagnostics et sondages pollutions éventuelles avant acquisitions entre 10k et 50k€ ;
 - Les opportunités d'acquisition éventuelles.

Si la convention d'étude ne devient pas une convention d'action foncière, la commune rembourse à l'EPF l'ensemble des frais engagés (hors minoration de 50% du montant de l'étude urbaine si l'abandon est dû à un déficit trop important ou des contraintes techniques).

2. Une convention d'action foncière

- Durée : 4 ans
- Objectifs : Mettre en œuvre l'ensemble des leviers de l'intervention foncière :
 - Finaliser les acquisitions foncières
 - Réaliser les travaux de démolition et dépollution sur les fonciers dont l'EPF est propriétaire
 - Lancer les consultations d'opérateurs.
 - Réaliser des études, le cas échéant
- Le montant de la convention doit couvrir l'ensemble des dépenses de l'EPF

3. La convention de gisement foncier

- Durée de 18 mois
- Objectifs :
 - Identifier les fonciers disponibles en densification ou renouvellement urbain sur le territoire d'une commune ;
 - Objectiver la dureté foncière et le potentiel de logement et proposer une hiérarchie des interventions
- Réaliser une pré-faisabilité opérationnelle (capacitaire, agencement urbain sommaire) sur une sélection de foncier
- Montants : entre 30 et 90 k€

Dans le cadre de son nouveau PPI, l'EPF souhaite faire évoluer ses modèles de conventions et les clauses associées. Les principales modifications sont les suivantes :

1. Affirmer le caractère partenarial avec les communes des interventions sous convention.

De nombreuses modifications visent à affirmer ces conditions d'intervention pour prévenir tout risque de requalification d'activité économique concurrentielle de l'action des EPF. Les conventions foncières pourraient en effet être qualifiées de contrat de la commande publique. Tel n'est pas le cas néanmoins des contrats passés dans le cadre d'une coopération entre pouvoirs adjudicateurs. Pour ce faire, les conventions doivent délimiter et lister clairement les missions qui incombent à l'EPF et les missions qui relèvent des collectivités locales participantes. La convention doit ainsi nécessairement matérialiser le rôle actif de chacun dans la mise en œuvre de la convention.

2. Sécuriser la garantie de rachat auprès des collectivités et de leurs groupements

Le chapitre 4 a été étoffé pour affirmer la garantie de rachat des fonciers et dépenses de l'EPF par la collectivité et le délai associé. Il prévoit une indemnité de retard fixée à 10 % du montant de la convention payable chaque année. Ce montant peut être modifié si nécessaire.

3. Sécuriser la réalisation de l'opération sur le foncier prévu

Les conventions prévoient un délai de réalisation de l'opération, délai inscrit dans les actes notariés. Afin de sécuriser le contrôle, le projet de convention est modifié sur différents points :

- Le maintien en vigueur des dispositions relatives au contrôle après la fin ou la résiliation de la convention pour une durée qui dépend de la durée de réalisation de l'opération ;
- La possibilité de contrôler jusqu'à un an après la date de réalisation prévue de l'opération.
- La résiliation de la convention elle-même et donc la garantie de rachat n'est véritablement effective qu'au constat de la cession des fonciers. L'obligation de la commune ne s'éteint donc pas d'elle-même dès lors que le délai de la convention est échu. Il s'agit ici d'une clause filet en cas de blocage.

4. Simplifier la gestion administrative des conventions

En moyenne, chaque convention connaît un avenant au cours de sa période de validité. 35% de ces avenants portent sur le montant des conventions, pour la majorité, à la hausse du fait des coûts d'acquisitions ou de travaux supérieurs aux estimations.

Sur les 43 avenants concernés, 6 ont porté sur des hausses de montant inférieure à 20% du montant initial pour un montant total de +1.6M€ sur 41M€ d'engagements financiers totaux des conventions avenantes.

Ces avenants nécessitent souvent une délibération en CA de l'EPF puis en conseil municipal et en conseil communautaire alors que leur faible montant vise à absorber des aléas liés aux variations des coût de travaux et des prix d'acquisition mineurs.

A des fins de simplification, il est proposé d'introduire une clause aux conventions prévoyant que l'engagement financier peut, sur décision du directeur général de l'EPF, dépasser le montant d'engagement de la convention dans la limite de 20% de ce montant. Cette décision pourrait être visée par le contrôle budgétaire au-dessus d'un certain seuil à déterminer, par exemple 500 k€ et un bilan annuel de telles décisions présenté en conseil d'administration.

De même, une dizaine d'avenants porte sur des évolutions mineures de périmètre seulement. Ainsi, il est proposé au conseil d'administration de donner pouvoir au Directeur Général de

signer de tels avenants. Un rapport est alors fait régulièrement en CA sur l'usage de cette délégation.

5. Faciliter le débouclage des conventions et le remboursement des collectivités territoriales

55% des avenants aux conventions de l'EPF portent sur leur durée. Ces augmentations s'expliquent en général par le temps nécessaire pour terminer les opérations. Ils peuvent toutefois être dû au fait que les communes n'ont pas la capacité de racheter.

Pour diminuer ce risque, l'EPF envoie désormais en amont des CA à la DDFIP ces avenants et systématise les avances sur cession (4M€ récupérés en 2023 et 2024 auprès des communes).

Dans certains cas, les communes sollicitent l'EPF pour un report limité à une année du paiement compte tenu de leurs contraintes financières. Ce report s'accompagne alors d'un report sur la cession.

Toutefois, lorsque l'EPF cède un foncier, celui-ci fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme purgée de recours. Le projet est donc près à démarrer et les difficultés de paiement de la commune conduisent ainsi à retarder le projet d'aménagement et, in fine, la production de logement. De plus, cela conduit à un retard dans le remboursement de l'EPF.

Il serait ainsi souhaitable d'autoriser la commune à rembourser l'EPF en lissant sur deux exercices : l'année de la cession et l'année suivante.

Une telle clause pourrait être ajoutée au cas par cas et serait justifiée par deux éléments :

1. Un calendrier opérationnel de démarrage de l'opération matérialisant un lancement possible rapidement ;
2. La transmission du PPI de la commune associé à une analyse de ses dépenses, recettes et conditions de financement qui justifient la difficulté à rembourser la totalité à l'EPF au moment de la cession. Ces éléments seraient transmis au plus tard 2 mois avant le prochain CA de l'EPF pour permettre une analyse par les services de l'Etat.

Dans ces conditions, le paiement pourrait être étalé sur deux ans avec un minimum à la cession qui pourrait être de 30% à la cession. Cela permettrait aussi à la commune d'engranger de premières recettes liées à la réalisation du projet pour rembourser plus facilement l'EPF. Ce montant minimum constitue un garde-fou permettant un remboursement substantiel de l'EPF à la cession. Le restant pouvant être remboursé plus facilement du fait du démarrage de la commercialisation par la commune.

L'impact financier d'une telle mesure est difficile à objectiver. Il serait dans tous les cas limité et inférieur aux avances sur cessions perçues globalement par l'EPF. Ainsi, si l'on appliquait ce principe aux 3 cas présentés ces dernières années, les montants décalés se montant à environ 1M€ (500 k€ pour La Ferrière, 75 k€ pour La Chaize-le Vicomte et 500k€ pour L'Herbergement).

Dans les faits, une telle mesure évite un avenant de durée à la convention qui conduiraient à décaler la totalité du paiement d'un an.

Elle pourrait être introduite au cas par cas sur sollicitation du CA de l'EPF.

Il est proposé au conseil d'administration :

- *d'approuver le nouveau modèle de convention de l'EPF et de donner délégation au Directeur général pour signer les avenants aux conventions représentant moins de 20% d'évolution de montant et du périmètre (en plus ou en moins).*