



CONSEIL D'ADMINISTRATION



Séance du 13 mars 2025

Délibération n° 2025/16

OBJET : Approbation de l'avenant n°3 de la convention de maîtrise foncière avec la commune de Saint-Michel-Le-Cloucq- secteur Village de la Meilleraie

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 la convention de maîtrise foncière en vue de réaliser un projet de logements approuvée par le Conseil d'Administration du 15 juin 2017,

Vu l'avenant n°1 approuvé par le Conseil d'Administration du 08 juin 2021,

Vu l'avenant n°2 approuvé par le Conseil d'Administration du 20 juin 2023,

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

- APPROUVE l'avenant n°3 à la convention de maîtrise foncière entre la commune de Saint Michel le Cloucq et l'EPF de la Vendée relative aux actions foncières visant à favoriser la réalisation d'un projet de logements – Village de la Meilleraie,
- MANDATE le Directeur Général pour procéder en tant que besoin à la mise au point technique de cet avenant.

Le Président du Conseil d'administration



Valentin JOSSE

Vu et approuvé le



Le Préfet de la Vendée

13 MAR. 2025



**AVENANT N°3 A LA CONVENTION DE MAITRISE FONCIERE
EN VUE DE REALISER UN PROJET D'HABITAT
ENTRE L'EPF DE LA VENDEE ET LA COMMUNE DE SAINT-MICHEL-LE-CLOUCQ**

Entre

La commune de Saint-Michel-le-Cloucq, représentée par son Maire, Monsieur Francis GUILLON, dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil municipal en date du XXX,

Désignée ci-après « la commune »,

Et

D'une part,

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée, établissement public à caractère industriel et commercial, sis 123, boulevard Louis Blanc à La Roche-sur-Yon, représenté par son Directeur Général, Monsieur Thomas WELSCH, nommé par arrêté ministériel du 6 avril 2022 et dûment habilité à signer le présent avenant par délibération du Conseil d'administration en date du XXX,

Désigné ci-après « EPF de la Vendée »,

D'autre part,

Conformément à l'article 23.2 de la convention signée entre les parties le 12 juillet 2017 afin de permettre à l'EPF de la Vendée de poursuivre les actions engagées sur le projet, il est convenu ce qui suit :

Article 1 - Modification de trois articles

L'article 3 - « Engagement financier de l'EPF de la Vendée » est remplacé par l'article suivant :

Le montant de l'engagement financier de l'EPF de la Vendée au titre de la présente convention est plafonné à **260 000 euros HT**.

Il est destiné au financement de l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières notamment au paiement :

- des prix d'acquisition et frais annexes,
- des indemnités liées aux évictions,
- des prestations de tiers liées aux études (dont étude de faisabilité urbaine), travaux et opérations mentionnés à l'article 10 ci-après,
- des dépenses engendrées par la gestion des biens.

A ce jour, les dépenses de l'EPF de la Vendée sur le dossier s'élèvent à 116 317,90 € H.T.

L'article 4 - « Durée de la convention » est remplacé par l'article suivant :

La durée de la convention est fixée à **9 ans** à compter de la date de signature des présentes.

L'engagement du projet pourra nécessiter la poursuite et l'intensification de l'action foncière opérationnelle et en conséquence la passation d'avenants à la présente convention dans les conditions définies à l'article 23.2.

L'article 20 - « Versement des avances » est remplacé par l'article suivant :

20.1 VERSEMENT DES AVANCES

La collectivité garante peut choisir de verser des avances mobilisables selon un échéancier particulier en déduction des sommes à verser au titre, soit des prix de vente ou remboursement de dépenses, soit des participations dues au titre des ventes à tiers.

La collectivité peut également demander à l'EPF de la Vendée en cours de convention la mise en place d'avances mobilisables sur les prix de vente des biens portés au titre de la Convention.

L'EPF de la Vendée dispose d'un délai de 30 jours pour décider de la mise en place de ces avances, à défaut de quoi elles sont réputées refusées.

La décision de l'EPF de la Vendée retient une des trois options suivantes :

OPTION A : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 30% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION B : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 50% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes ;

OPTION C : Versement d'une avance HT à l'échéance souhaitée de 70% du prix d'acquisition du bien considéré et des dépenses annexes.

Les avances réalisées dans ce cadre sont arrondies au millier d'euros supérieur et sont soumises à la TVA. L'échéancier de versement des avances peut prévoir un paiement en plusieurs fois, dans la limite de 3 versements, d'un versement maximum par an et d'un minimum de 100 000 € HT pour chaque versement. Ces dispositions visent à encadrer la charge administrative pour l'EPF.

La décision de l'EPF de la Vendée précise l'option retenue et le montant correspondant. L'EPF de la Vendée adresse aux échéances précisées les titres de recette relatifs à l'avance à verser.

A l'approche de la date de versement de l'avance, l'EPF de la Vendée émet et communique à la collectivité garante le titre de recette correspondant. Au vu du titre, la collectivité procède au versement de l'avance dans les 30 jours suivant la date de versement inscrite aux présentes.

Dans le cas où les avances mobilisables devaient être supérieures aux subventions de complément de prix ou au prix de vente contractuel des fonciers résiduels, l'EPF de la Vendée s'engage à reverser l'excédent à la collectivité garante dans les 30 jours suivant l'émission du titre de recette par la collectivité garante, établi sur la base du bilan financier définitif.

20.2 VERSEMENT DU SOLDE OU PAIEMENT DU PRIX

Le versement du solde ou le paiement du prix aura lieu au moment de la cession, y compris en cas de substitution d'un tiers désigné par la commune.

Article 2 - Ajout d'un article

L'article 19.4 - « Minoration foncière » est remplacé par l'article suivant :

Article 19.4 - Minoration foncière

Dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (démolition/reconstruction ou en réhabilitation lourde sur le bâti existant), qui font l'objet d'une convention opérationnelle avec l'EPF - opération de logements ou mixte (logements, commerces et services) - l'EPF de la Vendée peut être amené à prendre en charge une partie du prix de revient du foncier acquis qui sera rétrocédé à la collectivité ou à un opérateur du choix de la collectivité de façon à minorer le coût du poste foncier et permettre ainsi la réalisation de l'opération.

Compte tenu de la programmation actuelle et de la charge foncière envisagée, le déficit prévisionnel de l'opération est estimé à 520 000,00 euros HT avec un poste foncier d'opération de 213 000,00 euros HT.

Ainsi, le montant maximum pris en charge par l'EPF de la Vendée au titre de la minoration foncière sera de 63 700,00 euros HT.

Ce montant accordé pourra être ajusté sur la base du programme définitif de l'opération, au vu des autorisations d'urbanisme délivré.

Fait à La Roche-sur-Yon,
en un exemplaire numérique

L'Etablissement Public Foncier de la Vendée Le Directeur général, Thomas WELSCH	La commune de Saint-Michel-le-Cloucq Le Maire, Francis GUILLON
---	--

