



L'établissement public foncier de Vendée

1°) Un établissement public foncier pour une gestion raisonnée du territoire :

La croissance démographique, le développement de l'habitat et le dynamisme de l'économie locale ont considérablement modifié le territoire vendéen au cours des dernières décennies. Le département dispose aujourd'hui d'un maillage dense, et consommateur d'espace, en matière d'équipements, d'habitats et d'infrastructures terrestres.

La gestion du foncier constitue désormais un enjeu majeur pour poursuivre un développement équilibré et respectueux de l'environnement, de la biodiversité et des différentes activités humaines présentes dans le département. Il est donc apparu nécessaire de disposer d'un outil supra communal, capable d'anticiper sur les mutations foncières à long terme, de soutenir et d'accompagner les collectivités dans leurs projets d'aménagement, pour être en mesure de planifier un développement raisonnée du territoire. L'État et les collectivités locales du département ont donc décidé de créer un établissement public foncier (EPF) pour mobiliser les moyens et les outils favorisant la mise en œuvre de politiques foncières adaptées.

2°) Le cadre réglementaire de l'Établissement Public Foncier de Vendée (EPF) :

L'EPF a été créé par décret du Premier Ministre en date du **5 décembre 2007**. Il s'agit d'un établissement public industriel et commercial (EPIC) doté de l'autonomie financière et de la personnalité morale. Il est compétent sur l'ensemble du département en matière d'interventions foncières. Sa mission principale consiste à « procéder à toutes acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L300-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que le développement de l'offre de logements. » Il peut agir pour les collectivités, pour l'Etat ou son propre compte. Il est administré par un conseil d'administration (CA) comprenant 8 membres (désignés pour 6 ans) :

- 12 représentants des collectivités territoriales : 1 du conseil régional, 7 du conseil général, 4 de communautés de communes (Pays Yonnais, les Olonnes, Pays de Fontenay-le Comte et de Mortagne sur Sèvre),
- 3 représentants des chambres consulaires (Chambre d'Agriculture, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et de l'Artisanat),
- 3 représentants de l'Etat : Préfet, Trésorier payeur général, directeur départemental de l'Équipement.

Le CA élit son président, obligatoirement issu d'une collectivité territoriale, pour une durée de 6 ans, ainsi qu'un vice-président, et désigne deux autres membres qui, aux côtés du président, du vice président et du préfet, membre de droit, complètent son bureau permanent. Le conseil d'administration est l'instance délibérante chargée de régler les affaires de l'établissement. Il définit les orientations politiques, le programme pluriannuel d'intervention, le budget, les conventions de mise en œuvre, le règlement intérieur et le recrutement du personnel de l'établissement. Le directeur de l'EPF sera nommé par le ministre en charge de l'urbanisme après avis du préfet et du président du CA.

L'EPF devrait être opérationnel courant deuxième semestre de l'année 2008.

3°) La nature des interventions de l'EPF

En intervenant sur un territoire dont l'échelle est suffisante, en termes de population, de diversité des collectivités membres, de superficie, un établissement public foncier permet de disposer d'un service foncier permanent et d'une ingénierie juridique, administrative et financière spécifique, apte à fournir aux élus les outils nécessaires à la définition d'une stratégie territoriale et à la constitution de réserves foncières.

Dans le respect des orientations politiques et du programme pluriannuel d'intervention arrêté par son conseil d'administration, l'EPF peut procéder selon trois grandes modalités d'actions :

- Observation et acquisition par voie amiable ou mise en œuvre du droit de préemption pour se doter de valeurs de référence ;
- Veille foncière active pour préparer de manière systématique les acquisitions foncières nécessaires à l'accompagnement d'une collectivité dans un projet dès sa phase amont (prospection amiable ou préemption) ;
- Acquisition des terrains nécessaires à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement défini d'une collectivité, si besoin est, par expropriation, suivie de la revente des biens au maître d'ouvrage.

Les ressources de l'EPF proviennent essentiellement du produit d'une taxe spécifique, la taxe spéciale d'équipement (TSE), qui est assise sur les taxes foncières sur les propriétés bâties et non bâties, la taxe d'habitation et la taxe professionnelle. Son plafond est fixé chaque année en loi de finances. Il est actuellement limité à 20 € par habitant. L'EPF peut également bénéficier de subventions de collectivité, du produit d'emprunts et des produits de la gestion foncière.