



REGLEMENT INTERIEUR

Adopté par le Conseil d'Administration en date du 30 octobre 2008 et modifié par les Conseils d'Administration du 11 décembre 2012 :

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 324-1 à L 324-9 ;
- Vu le code général des collectivités territoriales ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°2005-3359 du 21 décembre 2005, portant création de l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque ;
- Vu les statuts de l'EPFL Pays-Basque, modifiés par l'Assemblée Générale du 27 juin 2012.



SOMMAIRE

TITRE I : MODALITES D'INTERVENTION

Art. 1 : Engagement des acquisitions

- Art. 1.1 : Demandeur et territoire d'intervention
- Art. 1.2 : Préalables à l'intervention de l'EPFL Pays-Basque
- Art. 1.3 : Convention pour portage foncier
- Art. 1.4 : L'organe compétent pour valider l'intervention
- Art. 1.5 : Spécificités des acquisitions par préemption
- Art. 1.6 : Spécificités des acquisitions par expropriation

Art. 2 : Thématiques de l'action de l'EPFL Pays-Basque

- Art. 2.1 : Habitat et mixité sociale
- Art. 2.2 : Développement économique
- Art. 2.3 : Equipement public d'infrastructure
- Art. 2.4 : Equipement public ce superstructure
- Art. 2.5 : Réserve foncière d'opportunité

Art. 3 : Portage

- Art. 3.1 : Durées de portage
 - Art. 3.1.1 : Principes généraux
 - Art. 3.1.2 : Principes détaillés
 - Art. 3.1.3 : Prorogation de portage
- Art. 3.2 : Suivi du portage
- Art. 3.3 : Modalités de gestion des biens propriété de l'EPFL Pays-Basque
- Art. 3.4 : Etat de portage
- Art. 3.5 : Conditions financières de portage
 - Art. 3.5.1 : Définitions
 - Art. 3.5.2 : Modalités et règlement des échéances
 - Art. 3.5.3 : Délai de paiement
 - Art. 3.5.4 : Pénalités de retard

Art. 4 : Rétrocessions

- Art. 4.1 : Modalités de mise en œuvre des rétrocessions
 - Art. 4.1.1 : Ouverture de la procédure
 - Art. 4.1.2 : Délibérations concordantes
 - Art. 4.1.3 : Saisine du notaire
- Art. 4.2 : Modalités de règlement
 - Art. 4.2.1 : Définition du prix de rétrocession
 - Art. 4.2.2 : Le solde de rétrocession
 - Art. 4.2.3 : Versement et délai
 - Art. 4.2.4 : Pénalités de retard
 - Art. 4.2.5 : Renonciation du demandeur
- Art. 4.3 : Clôture de l'opération

Art. 5 : Programmes d'actions foncières thématiques

Art. 6 : Le Conseil d'Administration

- Art. 6.1 : Périodicité des séances
- Art. 6.2 : Convocation
- Art. 6.3 : Lieu des séances
- Art. 6.4 : Ordre du jour des séances
- Art. 6.5 : Procurations
- Art. 6.6 : Quorum
- Art. 6.7 : Présidence et secrétariat des séances
- Art. 6.8 : Le vote
- Art. 6.9 : Diffusion des documents relatifs aux séances

Art. 7 : Le Bureau

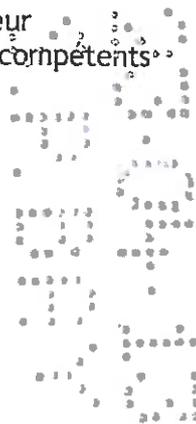
Art. 8 : L'Assemblée Générale

- Art. 8.1 : Périodicité des séances
- Art. 8.2 : Convocation
- Art. 8.3 : Lieu des séances
- Art. 8.4 : Ordre du jour des séances
- Art. 8.5 : Procurations
- Art. 8.6 : Quorum
- Art. 8.7 : Présidence et secrétariat des séances
- Art. 8.8 : Le vote
- Art. 8.9 : Diffusion des documents relatifs aux séances

Art. 9 : Assistances diverses

- Art. 9.1 : Commissions thématiques, ad hoc ou de secteur
- Art. 9.2 : Assistance de la part ou auprès d'organismes compétents

Art. 10 : Modification du règlement intérieur



MODALITES D'INTERVENTION

ARTICLE 1

ENGAGEMENT DES ACQUISITIONS

▪ Article 1.1 :

DEMANDEUR ET TERRITOIRE D'INTERVENTION

Toute opération foncière ou immobilière réalisée sur le territoire constituant l'aire d'intervention de l'EPFL Pays-Basque nécessite l'accord des communes d'implantation, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'il ne s'agit pas d'intentions engagées sur demande de la commune, le président ou le directeur de l'EPFL Pays-Basque informe la commune des mutations en projet. La commune dispose d'un délai de deux mois pour approuver ou s'opposer aux mutations. En l'absence de réponse de la part de la commune d'implantation dans un délai de deux mois, à compter de la saisine, son accord est réputé acquis et le conseil d'administration peut statuer.

Les acquisitions foncières ou immobilières qui ne sont donc pas réalisées pour le propre compte de l'EPFL Pays-Basque sont réalisées à la demande :

- des collectivités adhérentes à l'EPFL Pays-Basque
- des communes faisant partie des collectivités adhérentes, et avec leur accord

▪ Article 1.2 :

PREALABLES A L'INTERVENTION DE L'EPFL PAYS-BASQUE

L'intervention de l'EPFL Pays-Basque répond à la réalisation des étapes préalables suivantes :

- Saisine écrite par le demandeur sollicitant l'intervention de l'EPFL Pays-Basque et comprenant à minima l'objet général poursuivi ainsi que la précision relative au bien ;
- Renvoi de la fiche de demande d'intervention préalablement transmise par l'EPFL Pays-Basque, pour instruction par les services ;
- Validation par l'organe délibérant du demandeur de la mise à disposition à l'EPFL Pays-Basque de tous les moyens techniques et juridiques lui permettant de mener à bien ses interventions ainsi que la reconnaissance de l'EPFL Pays-Basque comme opérateur foncier unique sur le dossier concerné ;

- Présentation de la demande d'intervention au conseil d'administration de l'EPFL Pays-Basque. Conformément à l'article 1.1 al. 2, le demandeur sera invité à présenter son projet en séance ;
- La délibération du Conseil d'Administration, validant l'intervention de l'EPFL Pays-Basque, précisera les durées et modalités de portage proposées à la collectivité demandeuse ;
- Réalisation des procédures préalables à l'acquisition (négociations...) jusqu'à la signature de la promesse de vente ;
- Validation des conditions d'interventions et du projet de convention pour portage foncier par l'organe délibérant du demandeur ;
- Présentation au conseil d'administration des modalités d'acquisition (vendeur(s) et ayant(s)-droit(s), bien, prix, conditions particulières...) pour validation avant signature.

Ces étapes peuvent être confondues dans le cas où l'ensemble des informations nécessaires serait disponible.

▪ Article 1.3 :

CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

La convention pour portage foncier signée par la collectivité attributaire précise l'ensemble de ces modalités et notamment que l'EPFL Pays-Basque demeure le seul et l'unique propriétaire des biens durant l'intégralité de la période de portage et par conséquent qu'il assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire.

Cette convention opérationnelle pour portage foncier, a également pour objet de définir les responsabilités des parties dans le cadre de la gestion de la sécurité des biens et des personnes et de permettre à l'EPFL Pays-Basque de bénéficier de toute l'aide nécessaire pour le respect de l'ordre public.

La convention pour portage foncier est signée entre la collectivité attributaire et l'EPFL Pays-Basque laquelle engage la collectivité sur le respect des conditions et modalités de portage figurant au règlement intérieur de l'EPFL Pays-Basque, notamment :

- en premier lieu de garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un tiers désigné par ses soins et qui doit obligatoirement être une autre collectivité, une autre personne publique, une SEM, un bailleur social ou tout autre aménageur titulaire d'une concession d'aménagement ;
- en second lieu, de respecter l'objet qui a motivé l'intervention de l'EPFL Pays-Basque, même une fois les biens rétrocédés au demandeur ou tout tiers lui ayant été substituée.

La signature de la convention pour portage foncier intervient dès que l'EPFL Pays-Basque détient la copie de l'acte authentique d'acquisition enregistré aux hypothèques et au plus tard avant le 1^{er} anniversaire de ladite acquisition.

▪ Article 1.4 :

L'ORGANE COMPETENT POUR VALIDER L'INTERVENTION

Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du programme pluriannuel d'intervention relèvent en dernier ressort de la décision du conseil d'administration qui statue par délibération en fonction des priorités et des capacités d'intervention de l'EPFL Pays-Basque.

Le Conseil d'Administration, compétent pour statuer sur les demandes d'intervention, invitera chaque demandeur à présenter son projet en séance. Lorsque le demandeur est une commune, il s'agira du maire ou de son représentant. Lorsque le demandeur est un EPCI, il s'agira du président ou de son représentant. Après sa présentation, le membre invité se retirera pour permettre au Conseil d'Administration de débattre et prendre une décision.

Si la collectivité demandeuse n'est pas représentée, le Conseil d'Administration restera alors souverain pour décider d'ajourner sa décision et proposer de reporter le dossier au Conseil d'Administration suivant.

▪ Article 1.5 :

SPECIFICITES DES ACQUISITIONS PAR PREEMPTION

Pour ce qui concerne le droit de préemption (urbain ou ZAD) ou le droit de priorité et dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, outre les délégations spécifiques portant sur des biens ayant fait l'objet de déclarations d'intention d'aliéner (DIA) déposées, l'EPFL Pays-Basque peut accepter délégation sur des secteurs prédéterminés en concertation avec le titulaire du droit et la Commune concernés.

Le maintien de cette délégation sera confirmé chaque année, par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque, afin d'en vérifier la pertinence ainsi que la capacité de l'EPFL Pays-Basque à faire face aux mutations s'y rapportant.

Pour les procédures de préemption qui n'ont pas été conclues par l'acquisition du bien (annulation par acte judiciaire suite à contentieux, retrait de la vente par le cédant...), la collectivité qui a sollicité l'EPFL Pays-Basque et lui a délégué son droit de préemption ou de priorité, s'engage à rembourser à l'EPFL Pays-Basque, au constat de la clôture de la procédure, l'ensemble des dépenses qu'il aurait été amené à réaliser (huissier, géomètre, avocat, expert...), sur présentation des factures.

Le Conseil d'Administration donne délégation au Directeur pour l'exercice au nom de l'EPFL Pays-Basque du (ou des) droit(s) de préemption ou de priorité délégué(s) par leur titulaire pour un montant qui ne peut dépasser de plus de 10% l'estimation du service des domaines.

Dans ce cadre le Directeur aura capacité à exercer la préemption sur demande d'intervention motivée du délégant, par simple courrier motivé, selon les modalités prévues par l'article L. 324-6 du code de l'urbanisme, sous réserve que la dite demande lui soit transmise (avec copie de la DIA annexée) au plus tard dans les 15 jours suivant la réception de la DIA en mairie.

▪ Article 1.6 :

SPECIFICITES DES ACQUISITIONS PAR EXPROPRIATION

Pour ce qui concerne la mise en œuvre d'une procédure d'acquisition par expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, l'EPFL Pays-Basque n'engagera la procédure que dans le cadre d'une Déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve Foncière ou Simplifiée » (application de l'art. R. 11-3-II du Code de l'expropriation).

L'EPFL Pays Basque étant juridiquement incompétent pour conduire une D.U.P. dite « Projet ». Pour ce type de dossiers, son intervention se limitera donc à la phase concernant l'enquête parcellaire et aux phases en découlant permettant d'aboutir à l'expropriation des biens nécessaires à l'opération objet de la D.U.P.

L'ensemble de ces procédures que l'EPFL Pays-Basque met en œuvre, l'engage dans des dépenses et frais notamment de publicités et de constat d'huissier, d'enquête (reprographie des dossiers, indemnisation du commissaire enquêteur...) et le cas échéant de frais judiciaires (avocat...).

Ces frais généraux et communs liés à la procédure sont affectables à une opération mais non affectables à une acquisition en particulier. La collectivité s'engage donc à les rembourser à l'EPFL Pays-Basque, sur présentation de factures, selon les échéances suivantes :

- à l'obtention de la DUP purgée du recours de tiers ;
- à l'obtention de l'arrêté de cessibilité purgé du recours de tiers ;
- à l'obtention de l'ordonnance d'expropriation purgée du recours des tiers ;
- à l'obtention du jugement de fixation judiciaire du (des) prix purgé du recours des tiers.

ARTICLE 2

THEMATIQUES DE L'ACTION DE L'EPFL PAYS-BASQUE

L'intervention de l'EPFL Pays-Basque, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique, pour mise en réserve d'unités foncières ou tenements, est menée pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé. De ce fait, l'EPFL Pays-Basque entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées portant sur les actions décrites dans les articles 2.1 à 2.5 du présent règlement.

Le projet ayant motivé l'intervention de l'EPFL Pays-Basque, ainsi que la thématique d'action à laquelle il est attaché, sont inscrits dans la convention opérationnelle. Ledit projet et/ou ladite thématique d'action peuvent être modifiés, par voie d'avenant, sur décision du Conseil d'Administration après justification motivée de la collectivité. Si le nouvel objet est conforme à l'une des thématiques d'action précisée aux articles 2.1 à 2.5, la convention opérationnelle est modifiée dans son objet mais perdure dans tous ses autres articles (durée, modalités de remboursement...). Par contre si le nouvel objet est hors cadre des thématiques d'intervention, le conseil d'administration peut décider de la rétrocession anticipée du bien.

▪ Article 2.1 :

HABITAT ET MIXITE SOCIALE

- 2.1.1. : Acquisition de terrain pour une opération d'aménagement ou de construction d'initiative publique, dans laquelle seront édifiés au moins 30 % de logements sociaux (locatif et/ou accession) ;
- 2.1.2. : Acquisition de terrain, pour des communes de - 1.000 habitants, pour des lotissements communaux inférieurs à 10 lots (pas de critère de logements sociaux mais prix de sortie du lot inférieur de 15% au prix du marché local).

▪ Article 2.2 :

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- 2.2.1. : Acquisition de terrain pour un opération d'aménagement destinée à la création, l'extension ou le renouvellement (friche) de zones d'activités en vue de soutenir le développement économique du territoire et prioritairement son développement industriel et artisanal ;
- 2.2.2. : Acquisition d'un immeuble ou partie d'immeuble dans le but de conforter la vitalité et la diversité économiques, artisanales et commerciales des centres-bourgs ruraux (<3.500 habitants) afin d'y maintenir du lien social.

▪ Article 2.3 :

EQUIPEMENT PUBLIC D'INFRASTRUCTURE

- Acquisition de terrain destiné à l'implantation d'un équipement public d'infrastructure nécessaire à la réalisation d'une opération pouvant s'inscrire dans les Thèmes 1 et/ou 2, mais situé en dehors de ces périmètres d'opération ;

NB : toute acquisition de terrain destiné à la création de voies de transit routier (rocade, déviation...) est exclue.

▪ Article 2.4 :

EQUIPEMENT PUBLIC DE SUPERSTRUCTURE

- Acquisition de terrain destiné à l'implantation d'un équipement public de superstructure rendu nécessaire par la réalisation d'une (d') opération(s) d'habitat en mixité sociale dans les deux dernières années (à l'appréciation du C.A.) tel qu'équipement scolaire et/ou périscolaire et équipement pour la petite enfance.

▪ Article 2.5 :

RESERVE FONCIERE D'OPPORTUNITE

- Acquisition de terrain par saisine d'une opportunité foncière sans projet particulier porté par la collectivité. L'accord du Conseil d'Administration est conditionné à la qualité du site, son prix, sa rareté.

Hormis les acquisitions relevant de modes d'intervention identifiés, l'EPFL Pays-Basque peut procéder à des acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en œuvre rapide.

ARTICLE 3

PORTAGE

▪ Article 3.1 :

DUREES DE PORTAGE

- Article 3.1.1 : Principes généraux

Il est prévu 4 durées de portage foncier : 4, 6, 8 et 12 ans.

La durée de portage des biens est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte définitif d'acquisition du bien par l'EPFL Pays-Basque et, d'autre part, l'acte de rétrocession au profit de la collectivité ou l'opérateur de son choix.

Les durées de portage sur 4 ans, 6 ans, 8 ans ou 12 ans sont mobilisables avec un remboursement par annuités constantes, selon les conditions et principes détaillés ci-après.

NB : La durée du portage à 4 ans peut exceptionnellement être mobilisée avec un remboursement du capital in fine. Cette exception pourra être proposée par l'EPFL Pays-Basque au regard des critères spécifiques à l'opération, son objet, son maître d'ouvrage, sa procédure réglementaire de réalisation. La durée du portage à 4 ans in fine pourra être refusée au regard des capacités budgétaires du demandeur à rembourser l'intégralité du capital en fin de portage et de l'état de son stock à l'EPFL Pays-Basque déjà constitué notamment au travers d'autres opérations.

Les durées de portage sont donc déclinées comme suit :

- PI 1 : 4 ans par annuités constantes ;
- PI 1a : 4 ans à terme (sur cas exceptionnels) ;
- PI 2 : 6 ans par annuités constantes ;
- PI 3 : 8 ans par annuités constantes ;
- PI 4 : 12 ans par annuités constantes.

o Article 3.1.2 : Principes détaillés

Le conseil d'administration a pré affecté des durées de portage au regard des thématiques d'actions :

- pour la thématique d'action 2.1.1 : les durées PI 1, PI 2, PI 3 et PI 4 sont proposées. Les durées PI 1, PI 2 et PI 3 peuvent être prorogées de 4 ans maximum à condition que la demande soit faite au plus tard à mi-portage initial. La durée PI 1a pourra être proposée à l'initiative de l'EPFL Pays-Basque, exceptionnellement et dans les cas et conditions cités ci-dessus. La durée PI 1a ne pourra être prorogée ;
- pour la thématique d'action 2.1.2 : seule la durée PI 1 est proposée. Il n'y a pas de prorogation possible ;
- pour la thématique d'action 2.2.1 : les durées PI 1, PI 2, PI 3 et PI 4 sont proposées. Les durées PI 1, PI 2 et PI 3 peuvent être prorogées de 4 ans maximum à condition que la demande soit faite au plus tard à mi-portage initial. La durée PI 1a pourra être proposée à l'initiative de l'EPFL Pays-Basque, exceptionnellement et dans les cas et conditions cités ci-dessus. La durée PI 1a ne pourra être prorogée ;
- pour la thématique d'action 2.2.2 : seule la durée PI 1 est proposée. Il n'y a prorogation possible ;
- pour la thématique d'action 2.3 : les durées PI 1, PI 2 et PI 3 sont proposées. Il n'y a pas de prorogation possible ;
- pour la thématique d'action 2.4 : les durées PI 1, PI 2 et PI 3 sont proposées. Il n'y a pas de prorogation possible ;
- pour la thématique d'action 2.5 : seule la durée PI 4 est proposée. Il n'y a pas de prorogation possible.

La durée du portage est arrêtée avec la collectivité attributaire, après validation par le Conseil d'Administration, lors de la signature de la convention pour portage foncier liant à l'EPFL Pays-Basque, au regard des caractéristiques spécifiques de l'opération poursuivie (contraintes techniques et/ou réglementaires, calendrier de réalisation, procédures réglementaires...).

L'EPFL Pays-Basque, par décision de son Conseil d'Administration, peut refuser une durée de portage souhaitée par la collectivité s'il estime, après justification, qu'elle n'est pas concordante avec les caractéristiques de l'opération.

o Article 3.1.3 : Prorogation de portage

L'appréciation du maintien d'un portage pour une période supplémentaire relève de la seule décision du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque et porte sur les éléments fournis par la collectivité lors de sa demande de prorogation.

Les modalités et conditions de demande de prorogation de portage par la collectivité signataire de la convention pour portage foncier, à l'EPFL Pays-Basque, sont précisées à l'article 3.4.

En l'absence de décision de prorogation, l'EPFL Pays-Basque sera en capacité d'inscrire le produit de vente des tenements concernés au projet de budget en cours d'élaboration.

▪ Article 3.2 :

SUIVI DU PORTAGE

A chaque date anniversaire de la signature de l'acte authentique, l'EPFL Pays-Basque rencontre la collectivité signataire de la convention pour portage foncier, afin de dresser un bilan d'étape sur le portage, l'avancement du projet poursuivi, le suivi des démarches engagées pour le mettre en œuvre...

Ce bilan est présenté au conseil d'administration de l'EPFL Pays-Basque qui est souverain pour décider de la poursuite du portage jusqu'au terme de la convention.

L'objectif de ce bilan annuel est :

- d'assister la collectivité dans la réalisation de son projet ;
- de veiller au respect de l'application de la convention opérationnelle et de ses conditions.

Dans le cadre d'une convention pour portage foncier à 4 ans in fine, valablement autorisée par la délibération de son Conseil d'Administration, le bilan annuel de portage permettra de définir chaque année les conditions de poursuite, ou non, de la dite convention.

En effet, en cas de non respect des engagements pris par la collectivité et ayant justifiés l'accord exceptionnel d'un portage en 4 ans in fine, l'EPFL Pays-Basque pourra, après délibération de son Conseil d'Administration :

- mettre un terme à la convention de portage et par conséquent demander à la collectivité le rachat des biens objets du dit contrat ;
- modifier les modalités de remboursement prévus dans la convention en les passant en remboursement par annuités constantes sur une durée jugée adaptée et cohérente avec le contexte du projet mené par la collectivité.

▪ Article 3.3 :

MODALITES DE GESTION DES BIENS PROPRIETE DE L'EPFL PAYS-BASQUE

Pendant toute la durée de portage, hors dispositions particulières, l'EPFL Pays-Basque assume toutes les responsabilités et les charges du propriétaire.

Pour les biens bâtis, l'EPFL Pays Basque :

- entreprend la réalisation des travaux de sécurisation et/ou de mise aux normes des diverses installations (électricité, gaz...) en vue d'une gestion locative du bien ;
- et
- gère la location du bien (recherche des locataires, rédaction des conventions d'occupation, suivi des loyers...)

Pour un bien non bâti, l'EPFL Pays Basque :

- fait réaliser les travaux d'entretien (broyage) et de sécurisation si nécessaire (clôture) ;
- OU
- met le bien gratuitement à disposition d'un exploitant (convention de mise à disposition temporaire) ;
- OU
- délègue la gestion locative à la SAFER (convention).

La Collectivité attributaire et qui a signé la convention pour portage foncier, s'engage :

- à ne pas faire usage des biens sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'EPFL Pays-Basque ;
- à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPFL Pays-Basque. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'EPFL Pays-Basque qui les reversera en totalité à la Collectivité chaque année ;
- à n'entreprendre aucun aménagement sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPFL Pays-Basque.

Pour ce qui concerne la gestion des biens et sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, les tènements mis en réserve foncière peuvent faire l'objet d'une mise à disposition auprès de la collectivité garante ou, en cas de carence, auprès de la commune d'implantation, selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition qui sera annexée à la convention opérationnelle.

L'EPFL Pays-Basque, en accord avec la collectivité, ne pourra assumer la maîtrise d'ouvrage de la démolition d'un bien bâti dont il a la propriété que lorsque cette démolition sera justifiée par des causes de salubrité et/ou de sécurité publique (ex : péril imminent, dangerosité de l'ouvrage...) et avec l'accord express du Conseil d'Administration.

En cas d'occupation, l'EPFL Pays-Basque perçoit les recettes locatives et assume les charges locatives de gestion.

▪ Article 3.4 :

ETAT DE PORTAGE

Chaque année, le conseil d'administration :

- fixe l'état des propriétés ;
- fixe les propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du règlement intérieur ;
- précise les propriétés arrivant au terme de la durée de portage à 4 ans mobilisée avec un remboursement à terme ;
- précise les propriétés arrivant à mi-période de portage pour les portages mobilisés avec remboursement par annuités constantes.

Ces états de portage à mi-période et des sorties du patrimoine de l'EPFL Pays-Basque à l'année n+1, est notifié au plus tard le 15 juillet de l'année n, auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier, au plus tard au 1^{er} novembre, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPFL Pays-Basque, dans le respect des dispositions prévues par le règlement intérieur.

En l'absence de décision de prorogation, l'EPFL Pays-Basque sera en capacité d'inscrire le produit de vente des tènements concernés au projet de budget en cours d'élaboration.

La signature des actes de rétrocession devant intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'EPFL Pays-Basque.

Toute décision d'acquisition nouvelle par l'EPFL Pays-Basque pour le compte de la collectivité garante sera conditionnée par la décision adoptée par l'instance délibérative concernée (collectivité garante ou l'opérateur de son choix qu'elle se sera substituée) d'acquiescer le tènement arrivant au terme de sa période de réserve foncière.

▪ Article 3.5 :

CONDITIONS FINANCIERES DE PORTAGE

○ Article 3.5.1. : Définitions

Le capital porté (ou stocké) : prix d'achat de l'immeuble par l'EPFL Pays-Basque, déduction faite des subventions éventuellement perçues au titre de ladite acquisition, et majoré des frais de notaire liés à la signature de l'acte authentique d'acquisition par l'EPFL Pays-Basque.

Les frais financiers de portage : résultat de l'application d'un taux, fixé par décision du conseil d'administration, au capital porté et restant dû à l'EPFL Pays-Basque. Ils sont facturés annuellement et exigibles à chaque anniversaire de l'acquisition. En cas de rétrocession au cours de la première année, les frais financiers de portage restent intégralement acquis à l'EPFL Pays-Basque et seront facturés à la collectivité. Précision faite qu'à partir de la deuxième année les frais seront calculés au prorata temporis de la durée réelle de portage.

Les frais annexes : ensemble des frais liés et indissociables de l'acquisition des biens par l'EPFL Pays-Basque (frais de géomètre en cas de division préalable, de bornage ou d'arpentage, d'huissier, d'avocat, d'agence immobilière ...).

Les frais de gestion : tous les frais liés à la gestion des biens après acquisition et au cours de toute la durée du portage (impôts et taxes, assurances, charges de copropriété, travaux d'entretien ...).

Les produits de gestion des biens : tous les revenus réellement perçus par l'EPFL Pays-Basque provenant de la location ou de la mise à disposition de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci tels que loyers, redevances etc.... entre la date d'acquisition du bien par l'EPFL Pays-Basque et la date de rétrocession à la Collectivité ou son repreneur.

o Article 3.5.2. : Modalités de règlement des échéances

La Collectivité signataire de la convention pour portage foncier s'engage à faire face aux conséquences financières entraînées par l'acquisition et le portage des biens par l'EPFL Pays-Basque, et notamment :

a/. Obligatoirement au remboursement à l'EPFL Pays-Basque du capital porté :

- par annuités constantes, à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition, sur la durée qu'elle aura fixée avec l'EPFL Pays-Basque dans la convention pour portage foncier ;
- exceptionnellement au terme de 4 années, dans le cas où l'EPFL Pays-Basque aurait accepté un portage avec remboursement du capital porté au terme de 4 années ;

b/. Obligatoirement au paiement annuel à l'EPFL Pays-Basque des frais financiers de portage au taux fixé par le conseil d'administration de l'EPFL Pays-Basque, applicable au capital porté restant dû ;

c/. Obligatoirement au remboursement à l'EPFL Pays-Basque des frais annexes, à la 1^{ère} date d'anniversaire de l'acquisition des biens par l'EPFL Pays-Basque ;

d/. Optionnellement au remboursement annuel à l'EPFL Pays-Basque des frais de gestion supportés par l'EPFL Pays-Basque. Dans le cas où la convention pour portage foncier prévoirait le remboursement par la collectivité des frais de gestion, dès perception de l'ensemble des frais facturés à la Collectivité, les produits de gestion lui seront reversés annuellement, en totalité et directement par l'émission du titre correspondant, à la date anniversaire de l'acte authentique d'acquisition des biens par l'EPFL Pays-Basque. Un bilan annuel détaillé sera transmis à la Collectivité.

o Article 3.5.3. : Délai de paiement

L'ensemble des frais facturés annuellement, sera exigible à la date anniversaire de l'acquisition et réglé à l'EPFL Pays-Basque dans les 45 jours suivant l'émission de la facture.

o Article 3.5.4. : Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement des frais de portage seront appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours susmentionné ;
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours susmentionnés.

ARTICLE 4

RETROCESSIONS

▪ Article 4.1 :

MODALITES DE MISE EN ŒUVRE DES RETROCESSIONS

Les biens acquis par l'EPFL Pays-Basque sont normalement rétrocédés à la collectivité attributaire au terme du délai de portage défini dans la convention opérationnelle.

A la demande expresse, par délibération opposable, de la collectivité attributaire, ceux-ci peuvent être rétrocédés (entièrement ou partiellement) avant le terme du délai défini dans la dite convention ou bien faire l'objet d'une demande de prorogation du dit délai (art.3)

Dans tous les cas de sortie de réserve foncière, la rétrocession doit être effective, avant l'affectation définitive du bien au projet ayant motivé la demande d'intervention, suivant les modalités suivantes :

Pour un bien bâti :

- Devant être démoli avant affectation définitive au projet, la rétrocession sera antérieure à la démolition (sauf cas particulier précisé à l'art. 6 du présent règlement) ;
- Que le demandeur souhaite affecter à son projet, par tranches, alors 2 possibilités sont offertes :
 1. Une rétrocession de la totalité des biens concernés dès la 1^{ère} tranche ;
 2. La constitution d'une copropriété au frais exclusifs du demandeur afin de permettre la rétrocession des lots concomitamment à la mise en œuvre de chacune des tranches.

Pour un bien non-bâti :

- Nécessitant des travaux de viabilisation, la rétrocession sera antérieure aux démarrages des travaux. Toutefois une autorisation, permettant à la collectivité d'engager ces travaux avant rétrocession, pourra être consentie par l'EPFL Pays-Basque après délibérations de la collectivité sollicitant la rétrocession du bien et du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque l'autorisant.
- Que le demandeur souhaite affecter à son projet, par tranches, alors 2 possibilités sont offertes :
 1. Une rétrocession de la totalité des biens concernés dès la 1^{ère} tranche ;
 2. Une rétrocession partielle des biens concernés, au moins équivalente à l'emprise nécessaire à la réalisation de la tranche d'aménagement engagée. Cette rétrocession interviendra après division parcellaire (si nécessaire), et délibérations de la collectivité sollicitant la rétrocession du bien et du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque l'autorisant et en tout état de cause avant le début des aménagements.

Dans tous les cas, les sorties de réserve foncière s'effectuent dans le respect des procédures suivantes.

o **4.1.1 : Ouverture de la procédure**

Pour un bien arrivant au terme de son portage :

L'EPFL Pays-Basque informe la collectivité des conditions financières de la rétrocession au plus tard 12 mois avant le terme du portage, afin que cette dernière puisse inscrire à son futur budget le montant de la dépense correspondante.

Pour une rétrocession par anticipation :

La collectivité, par courrier motivé, sollicite auprès de l'EPFL Pays-Basque, la rétrocession partielle ou en totalité du bien.

L'EPFL Pays-Basque informe la collectivité des conditions financières de la rétrocession.

o **4.1.2 : Délibérations concordantes**

La collectivité par délibération, accepte et valide le montant de la rétrocession, autorise son représentant à signer l'ensemble des actes liés à cette dernière.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays-Basque délibère afin d'autoriser la rétrocession.

o **4.1.3 : Saisine du notaire**

L'EPFL Pays-Basque saisit le notaire de son choix, prioritairement le notaire étant en charge de la vente du bien lors de son acquisition, pour la rédaction le projet d'acte.

▪ **Article 4.2**

MODALITES DE REGLEMENT

o **4.2.1 Définition du prix de rétrocession**

Le prix de rétrocession correspond au capital porté (ou « stocké ») ce dernier étant constitué par le prix d'achat de l'immeuble par l'EPFL Pays-Basque (valeur vénale) déduction faite des subventions éventuellement perçues au titre dudit immeuble, majoré des frais de notaire liés à l'acte authentique d'acquisition par l'EPFL Pays-Basque.

o 4.2.2 : Le solde de rétrocession

Pour une rétrocession en totalité, le solde de rétrocession correspond au prix défini à l'article 4.2.1, déduction faite des annuités versées par la collectivité au titre du portage.

Pour une rétrocession partielle, le solde de rétrocession correspond à la valeur définie de l'immeuble, déduction faite du prorata des annuités déjà versées par la collectivité au titre du portage de ce dernier.

$$*prorata = \frac{\text{montant de la rétrocession}}{\text{montant du capital porté}} \times \text{annuités déjà versées}$$

o 4.2.3 : Versement et délai

Le solde de rétrocession correspondant au prix ainsi défini déduction faite des annuités versées par la collectivité au titre du portage.

Le solde de rétrocession, sera exigible et réglée dans les 45 jours suivant la date de signature de l'acte authentique de rétrocession.

o 4.2.4 : Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement du solde de rétrocession, seront appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 45 jours susmentionné ;
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours susmentionnés.

o 4.2.5 : Renonciation du demandeur

Si le demandeur décidait de renoncer à l'acquisition des biens objet de la présente convention, il serait tenu, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPFL Pays-Basque l'ensemble des frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière des dits biens.

Après validation par son Conseil d'Administration, l'EPFL Pays-Basque sera autorisé à revendre les biens concernés à l'acquéreur de son choix.

Afin d'éviter à l'EPFL Pays-Basque de subir une perte financière suite à la décision du demandeur, il est expressément convenu que :

- Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais dont le demandeur reste redevable auprès de l'EPFL Pays-Basque.
- Sera également facturé au demandeur, le différentiel entre le capital porté et restant dû, et le montant de la rétrocession effectuée par l'EPFL Pays-Basque.

Si ce solde s'avérait être positif celui-ci sera reversé au demandeur.

▪ Article 4.3 :

CLOTURE DE L'OPERATION

Dès la rétrocession réalisée, un bilan financier sera établi. Celui-ci permettra de définir le montant des frais, dont la Collectivité reste redevable auprès de l'EPFL Pays-Basque.

La liquidation de l'ensemble des frais dus par la Collectivité à l'EPFL Pays-Basque mettra un terme définitif à l'opération.

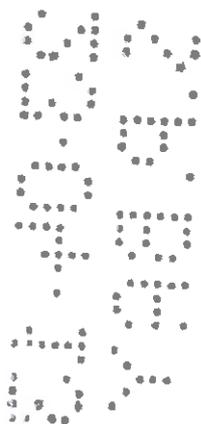
ARTICLE 5

PROGRAMMES D' ACTIONS FONCIERES THEMATIQUES

L'intervention de l'EPFL Pays-Basque est menée dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention.

Ce programme est décliné en Programmes d'Action Foncière (PAF) reprenant les thématiques définies par l'EPFL Pays-Basque.

Ces PAF sont établis pour une durée de cinq années, permettant ainsi aux collectivités bénéficiaires de disposer d'une lisibilité à moyen terme, tout en donnant à l'EPFL Pays-Basque la capacité à mener en cohérence son action sur les différentes thématiques.



ARTICLE 6

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

▪ Article 6.1 :

PERIODICITE DES SEANCES

Le conseil d'administration se réunit au moins quatre fois par an.

▪ Article 6.2 :

CONVOCATION

Toute convocation est faite par le président.

Elle est adressée aux conseillers (titulaires et suppléants) par voie électronique pour ceux qui l'auront valablement accepté, par écrit pour les autres et à leur domicile (ou à l'adresse de leur choix expressément précisée), cinq jours francs au moins avant celui de la réunion.

Une note explicative de synthèse sur les questions soumises à délibération est adressée aux conseillers avec la convocation.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le président, sans pouvoir toutefois être inférieur à un jour franc.

▪ Article 6.3 :

LIEU DES SEANCES

Il est précisé sur la convocation.

Le conseil d'administration est habituellement convoqué au siège de l'EPFL Pays-Basque, 2 allée des Platanes - BP 50511 - 64105 BAYONNE Cedex.

▪ Article 6.4 :

ORDRE DU JOUR DES SEANCES

L'ordre du jour est établi par le président.

Il est communiqué aux membres du conseil d'administration (titulaires et suppléants) avec la convocation.

- Article 6.5 :

PROCURATIONS

Un administrateur empêché à une séance peut :

- Soit se faire remplacer par son suppléant,
 - Soit donner à un administrateur de son choix, pouvoir écrit de voter en son nom,
- Un même administrateur ne peut être porteur que d'un seul pouvoir.

- Article 6.6 :

QUORUM

Le conseil d'administration délibère valablement lorsque la majorité des membres, titulaires ou suppléants, est présent.

Le quorum s'apprécie à l'ouverture de la séance et à la mise en discussion de chacune des affaires soumises à délibération.

Si, après une première convocation régulièrement faite, le quorum n'est pas atteint, les délibérations prises après une seconde convocation du conseil à trois jours au moins d'intervalle sont valables quel que soit le nombre des membres présents.

- Article 6.7 :

PRESIDENCE ET SECRETARIAT DES SEANCES

Présidence des séances :

Le président de l'EPFL Pays-Basque préside les séances du conseil d'administration.

Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des vice-présidents dans leur ordre d'élection.

Secrétariat des séances :

Au début de chaque séance, le conseil d'administration élit, sur proposition du président, un de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le secrétaire de séance assiste le président pour la vérification du quorum, la validité des pouvoirs, la constatation des votes, le dépouillement des scrutins.

- Article 6.8 :

LE VOTE

Procédure de vote :

Lorsque les projets de délibération sont mis aux voix, il est procédé au vote à main levée.

Il est voté au scrutin secret toutes les fois qu'un tiers des votants présents le réclame ou s'il s'agit de procéder à une désignation ou une représentation, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

Calcul de la majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés, y compris, le cas échéant, les votes par procuration.

Pour le calcul de la majorité, il n'est tenu compte ni des absents, ni des bulletins blancs, ni des bulletins nuls.

En cas de partage, sauf dans le cas de scrutin secret, la voie du président est prépondérante.

Majorités particulières :

Aux termes des statuts de l'EPFL Pays-Basque, certaines décisions doivent être prises à la majorité des 2/3 des droits de votes présents ou représentés :

- L'approbation du programme pluriannuel d'intervention (PPI)
- L'état prévisionnel des recettes et dépenses
- La modification des statuts

Vote séparé :

Lorsque le dispositif d'une délibération porte sur plusieurs éléments distincts, un conseiller peut demander un vote séparé.

- Article 6.9 :

DIFFUSION DES DOCUMENTS RELATIFS A LA SEANCE

Chaque séance du conseil d'administration donne lieu à un compte rendu comportant le relevé des décisions ainsi que le résultat des votes.

Ce compte rendu est soumis pour approbation au conseil d'administration au début de la séance suivante.

Il est diffusé à chaque administrateur.

ARTICLE 7

BUREAU

Le conseil d'administration élit un bureau, auquel il peut déléguer tout ou partie de ses attributions, à l'exception de :

- Délibérer sur les orientations de l'EPFL Pays-Basque et sur le programme annuel d'acquisitions foncières,
- Arrêter le montant de la taxe prévue à l'article 1607bis du code général des impôts,
- Voter le budget, autoriser les emprunts et approuver les comptes.

Le président et les vice-présidents du conseil d'administration sont de droit membres du bureau.

Le bureau est présidé et convoqué par le président du conseil d'administration, qui fixe l'ordre du jour des séances et dirige les débats. Il règle les affaires qui lui sont confiées par le conseil d'administration et participe à la préparation et à la mise en œuvre de

l'ensemble des décisions du conseil d'administration. Il rend compte de son activité au conseil d'administration.

ARTICLE 8

L'ASSEMBLEE GENERALE

▪ Article 8.1 :

PERIODICITE DES SEANCES

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an.

▪ Article 8.2 :

CONVOCATION

Toute convocation est faite par le président.

Elle est adressée aux conseillers (titulaires et suppléants) par voie électronique pour ceux qui l'auront valablement accepté, par écrit pour les autres et à leur domicile (ou à l'adresse de leur choix expressément précisée), cinq jours francs au moins avant celui de la réunion.

Une note explicative de synthèse sur les questions soumises à délibération est adressée aux délégués avec la convocation.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le président, sans pouvoir toutefois être inférieur à un jour franc.

▪ Article 8.3 :

LIEU DES SEANCES

Il est précisé sur la convocation.

L'assemblée générale est habituellement convoquée au siège de l'EPFL Pays-Basque, 2 allée des Platanes BP 50511 64105 BAYONNE Cedex.

Sur proposition du président, elle pourra être délocalisée dans une commune membre de l'EPFL Pays-Basque.

▪ Article 8.4 :

ORDRE DU JOUR DES SEANCES

L'ordre du jour est établi par le président.

Il est communiqué aux délégués titulaires et suppléants avec la convocation.

- Article 8.5 :

PROCURATIONS

Un délégué titulaire empêché à une séance peut :

- Soit se faire remplacer par son suppléant,
 - Soit donner à un délégué de son choix, pouvoir écrit de voter en son nom,
- Un même délégué ne peut être porteur que d'un seul mandat.

- Article 8.6 :

QUORUM

L'Assemblée Générale délibère valablement lorsque la majorité des membres, titulaires ou suppléants, est présente.

Le quorum s'apprécie à l'ouverture de la séance et à la mise en discussion de chacune des affaires soumises à délibération.

Si, après une première convocation régulièrement faite, le quorum n'est pas atteint, les délibérations prises après une seconde convocation du conseil à trois jours au moins d'intervalle sont valables quel que soit le nombre des membres présents.

- Article 8.7 :

PRESIDENCE ET SECRETARIAT DES SEANCES

Présidence des séances :

Le président de l'EPFL Pays-Basque préside les séances de l'Assemblée Générale.

Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des vice-présidents dans leur ordre d'élection.

Secrétariat des séances :

Au début de chaque séance, l'Assemblée Générale élit, sur proposition du président, un de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

Le secrétaire de séance assiste le président pour la vérification du quorum, la validité des pouvoirs, la constatation des votes, le dépouillement des scrutins.

- Article 8.8 :

LE VOTE

Procédure de vote :

Lorsque les projets de délibération sont mis aux voix, il est procédé au vote à main levée.

Il est voté au scrutin secret toutes les fois que un tiers des votants présents le réclame ou qu'il s'agit de procéder à une désignation ou une représentation, dans les conditions prévues par le code général des collectivités territoriales.

Calcul de la majorité :

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés, y compris, le cas échéant, les votes par procuration.

Pour le calcul de la majorité, il n'est tenu compte ni des absents, ni des bulletins blancs, ni des bulletins nuls.

En cas de partage, sauf dans le cas de scrutin secret, la voie du président est prépondérante.

Majorités particulières :

Aux termes des statuts de l'EPFL Pays-Basque et plus précisément de l'article 19, la décision relative à l'adoption d'une modification statutaire (hors articles 7 et 8) doit être prise à la majorité des 2/3 des droits de vote présents ou représentés.

Vote séparé :

Lorsque le dispositif d'une délibération porte sur plusieurs éléments distincts, un délégué peut demander un vote séparé.

▪ **Article 8.9 :**

DIFFUSION DES DOCUMENTS RELATIFS A LA SEANCE :

Chaque séance de l'Assemblée Générale donne lieu à un compte rendu comportant le relevé des décisions ainsi que le résultat des votes.

Ce compte rendu est soumis pour approbation à l'Assemblée Générale au début de la séance suivante.

Il est diffusé à chaque délégué.

ARTICLE 9

ASSISTANCES DIVERSES

▪ **Article 9.1 :**

COMMISSIONS THEMATIQUES, AD HOC OU DE SECTEUR :

Le conseil d'administration et le bureau peuvent prendre l'initiative, chaque fois que de besoin, de constituer des commissions thématiques, ad hoc ou de secteurs, jugées nécessaires dans l'élaboration, le suivi et le bilan des programmes d'action foncière.

▪ **Article 9.2 :**

ASSISTANCE DE LA PART OU AUPRES D'ORGANISMES COMPETENTS :

L'EPFL Pays-Basque peut participer par ses membres, par son directeur ou par son personnel, à des travaux, rencontres, échanges ou assistance auprès d'organismes compétents en matière d'action foncière, d'aménagement et d'urbanisme ou d'action publique.

L'EPFL Pays-Basque peut adhérer aux structures et associations œuvrant dans son champ d'intervention et recourir aux prestations et services utiles à l'exercice de son activité.

ARTICLE 10

MODIFICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur peut à tout moment faire l'objet de modifications à la demande et sur proposition du président ou de la majorité des membres du conseil d'administration en exercice.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

