



# Réglement d'Intervention EPFL Pays Basque



**Anticipons...**

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain







Adopté par le Conseil d'Administration en date du 12 Septembre 2014 :

- 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.

## Article 1

### Les Programmes d'Action Foncière

P 6

Art. 1.1 - Le contenu des Programmes d'Action Foncière .....	p 6
Art.1.1.1 - La partie conventionnelle .....	p 6
Art. 1.1.2 - L'annexe programmatique .....	p 6
Art. 1.2 - La validation .....	p 7
Art. 1.3 - Le fonctionnement .....	p 7
Art. 1.3.1 - Evolution des Programmes d'Action Foncière .....	p 7
Art. 1.3.2 - Création d'une instance de pilotage du PAF dans chaque EPCI .....	p 7

## Article 2

### Thématiques de l'action de l'EPFL Pays Basque et durées de portage

P 8

Art. 2.1 - Habitat et mixité sociale .....	p 8
Art. 2.2 - Développement économique .....	p 10
Art. 2.3 - Constitution de stocks fonciers de long terme .....	p 11
Art. 2.4 - Equipements et services publics .....	p 12
Art. 2.5 - Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels .....	p 13

## Article 3

### Engagement des acquisitions

P 14

Art. 3.1 - Demandeur et territoire d'intervention .....	p 14
Art. 3.2 - Préalables à l'intervention de l'EPFL Pays Basque .....	p 15
Art. 3.3 - L'organe compétent pour valider l'intervention .....	p 16
Art. 3.4 - Spécificités des acquisitions par préemption .....	p 16
Art. 3.5 - Spécificités des acquisitions par expropriation .....	p 17

# Sommaire

## Article 4

### Le portage foncier

**P 18**

Art. 4.1 - La convention de portage .....	p 18
Art. 4.2 - Suivi du portage .....	p 18
Art. 4.3 - Etat de portage .....	p 19
Art. 4.4 - Conditions financières de portage .....	p 20
Art. 4.4.1 - Définitions .....	p 20
Art. 4.4.2 - Modalités et règlement des échéances .....	p 21
Art. 4.4.3 - Délai de paiement .....	p 21
Art. 4.4.4 - Pénalités de retard .....	p 21
Art. 4.5 - Modalités de gestion des biens propriété de l'EPFL Pays Basque .....	p 22

## Article 5

### Les rétrocessions

**P 24**

Art. 5.1 - Modalités de mise en œuvre des rétrocessions .....	p 24
Art. 5.1.1 - Ouverture de la procédure .....	p 25
Art. 5.1.2 - Délibérations concordantes .....	p 25
Art. 5.1.3 - Enregistrement de la promesse d'achat .....	p 25
Art. 5.1.4 - Saisine du notaire .....	p 25
Art. 5.2 - Modalités de règlement .....	p 26
Art. 5.2.1 - Définition du prix de rétrocession .....	p 26
Art. 5.2.2 - Le solde de rétrocession .....	p 26
Art. 5.2.3 - Versement et délai .....	p 26
Art. 5.2.4 - Pénalités de retard .....	p 26
Art. 5.2.5 : Renonciation du demandeur .....	p, 27
Art.5.3 : Clôture de l'opération .....	p 27

# ARTICLE 1

## Les Programmes d'Action Foncière

Les Programmes d'Action Foncière sont des conventions d'objectifs partagés entre les EPCI et l'EPFL Pays Basque. Ils ciblent de manière hiérarchisée l'ensemble des sites d'intervention publique sur lesquels les collectivités envisagent à court/moyen terme de solliciter l'EPFL Pays Basque en acquisition. Signés avec chacun des EPCI adhérent, ils constituent le cadre général des interventions de l'EPFL Pays Basque durant la période du Programme Pluriannuel d'Intervention en vigueur.

### Article 1.1

#### Le contenu des Programmes d'Action Foncière

##### 1.1.1 - La partie conventionnelle

La partie conventionnelle fixe le cadre des relations entre l'EPFL et ses collectivités adhérentes.

Elle précise les modalités de fonctionnement du Programme d'Action Foncière. En outre, elle détermine les moyens mis en œuvre par l'EPFL Pays Basque et les EPCI pour accompagner les collectivités locales dans la construction de leur politique foncière et la mise en œuvre d'actions foncières spécifiques (*cf. suivi et animation*).

##### 1.1.2 - L'annexe programmatique

L'annexe programmatique des Programmes d'Action Foncière est composée par les « fiches projet ».

Ces fiches précisent pour chaque foncier identifié par les collectivités, les caractéristiques générales du secteur, la(les) thématique(s) du PPI à laquelle se rattache l'intervention potentielle et la hiérarchisation du niveau d'intervention souhaité. Ces éléments sont renseignés par les collectivités dans le cadre de l'élaboration des PAF et de leur animation. Ces « fiches projet » constituent le préalable indissociable à toute sollicitation de l'EPFL.



## Article 1.2

### La validation

Chaque Programme d'Action Foncière conventionné entre l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque et l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale adhérent fait préalablement l'objet d'une délibération du Conseil Communautaire validant son contenu et autorisant le Président de l'EPCI à signer la convention.

La signature de chaque PAF, par le président de l'EPFL Pays Basque et le Président de l'EPCI concerné, doit être effective dans le courant de l'année de validation du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.

Ces conventions sont intégrées au Programme Pluriannuel d'Intervention en cours de l'EPFL Pays Basque. Elles sont ainsi conclues pour une durée équivalente à celle du Programme Pluriannuel d'Intervention.

## Article 1.3

### Le fonctionnement

#### 1.3.1 – Evolution des Programmes d'Action Foncière

Les besoins fonciers exprimés par les collectivités sont amenés à évoluer en fonction de l'avancée de leurs réflexions. Pour accompagner ces évolutions en temps réel, le contenu des PAF peut évoluer à la demande des collectivités pour intégrer de nouveaux sites d'intervention où éventuellement supprimer des sites déjà ciblés.

- Deux modalités sont prévues pour l'ajout d'un site d'intervention :

- Ajout d'un nouveau site d'intervention qui ne remet pas en cause l'équilibre général du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL Pays Basque.

Dans ces conditions, la collectivité demandeuse sollicite l'EPCI pour inclure le nouveau site au sein du PAF à travers la fiche de demande d'intégration. Après validation, l'EPCI sollicite par écrit l'EPFL Pays Basque pour l'inclure dans le PAF. La demande motivée est présentée en bureau, compétent pour statuer sur les demandes d'intégration de nouveaux sites.

- Ajout d'un nouveau site d'intervention qui pourrait venir bouleverser l'équilibre général du Programme Pluriannuel d'Intervention.

Dans ces conditions, l'évolution souhaitée du Programme d'Action Foncière est sous-tendue à une négociation entre l'EPCI et l'EPFL Pays Basque en vue de vérifier la capacité de l'EPFL à faire face aux sollicitations identifiées.

- Le retrait d'un site identifié à l'intérieur du Programme d'Action Foncière n'appelle pas de demande de validation. La collectivité demandeuse s'engage néanmoins à informer l'EPCI du retrait.

#### 1.3.2 – Création d'une instance de pilotage du PAF dans chaque EPCI

Pour suivre les évolutions des PAF, évaluer ses actions et le cas échéant proposer des pistes d'actions, chaque EPCI s'engage à mettre en place une instance spécifique de pilotage de son Programme d'Action Foncière.

Cette instance associe les représentants définis par l'EPCI aux représentants de l'EPFL Pays Basque.

# ARTICLE 2

## Thématique d'intervention de l'EPFL Pays Basque et durées de portage

L'intervention de l'EPFL Pays Basque, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique est menée d'une part pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques et d'autre part pour réguler durablement les marchés fonciers en limitant les effets spéculatifs liés à l'activité privée.

Pour répondre à ce double objectif de développement et de régulation, l'EPFL Pays Basque propose 5 thématiques d'intervention, déclinées dans les articles 2.1 à 2.5 du présent règlement.

Pour chacune de ces thématiques des durées de portage sont pré affectées et mises en œuvre selon les principes décrits à l'article 3 du présent Règlement d'Intervention

D'une manière générale, la durée de portage est proposée par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale en fonction de critères opérationnels précis portant notamment sur la nature du projet, le contexte réglementaire (adaptation du document d'urbanisme) et la dynamique des marchés locaux.

### Article 2.1

#### Habitat et mixité sociale

##### Objectifs :

- Accompagner les politiques favorisant la mixité sociale et notamment l'accès au logement des jeunes ménages, en s'inscrivant dans la logique des démarches de planification et de programmation engagées par les collectivités locales (SCOT, PLH, PLU),
- Favoriser un urbanisme économe en ressources foncières en privilégiant les opérations réalisées en centres urbains ou en centres bourgs.

##### Typologie des opérations éligibles :

#### ▪ Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages.

> Création de nouveaux quartiers ou réaménagement de quartiers existants avec mixité des fonctions urbaines (habitat, services, équipements, commerces,...) et production de logements sociaux (en accession et en location).

#### ▪ Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve

> Opérations de construction de logements avec mixité sociale,

> Opérations de lotissements communaux avec offre de lots à coûts maîtrisés et/ou lots réservés à l'accession sociale ou au locatif social.

#### ▪ Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation

> Réhabilitation de bâti existant permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (accession sociale ou locatif social) avec mixité d'usages possible (services, commerces, professions libérales),

> Baux à réhabilitation dans le cadre d'une convention tripartite liant la collectivité locale, l'EPFL Pays Basque et l'opérateur retenu.



## Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Seront privilégiés les projets recherchant la densification ou l'intensification urbaine s'inscrivant au sein d'une stratégie de rationalisation des consommations foncières et d'utilisation des réseaux existants.
- Le niveau de mixité sociale s'apprécie au cas par cas mais en aucun cas le nombre de logements maîtrisés ne pourra être inférieur à 25% du nombre total de logements.
- En tout état de cause les programmes retenus devront privilégier la production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI.
- Dans le cas des lotissements communaux, la commercialisation des lots à bâtir devra se situer à un niveau inférieur d'au moins 20% à celui des marchés locaux.
- Dans le cas des opérations de réhabilitation, les logements sociaux ne pourront être que soit des logements locatifs conventionnés, de type PLUS PLAI ou bien financés par l'ANAH, soit des logements en accession sociale.
- Par ailleurs, la mise en concurrence d'opérateurs sur des emprises foncières portées par l'EPFL Pays Basque pour la mise en œuvre de projets relevant de cette thématique ne pourra en aucun cas porter sur le prix de cession. Celui devra être fixé préalablement et figurer dans le cahier des charges de consultation.

## Les durées de portage

- Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages :  
**> 4 à 12 ans.**
- Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve :  
**> 4 à 12 ans.**
- Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation :  
**> 4 à 20 ans.**

*\* Prorogation : une prorogation de deux années de portage supplémentaire peut être accordée, une seule fois, au vu de circonstances exceptionnelles.*



## Article 2.2

### Développement économique

#### Objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique des territoires
- Contribuer aux équilibres habitat/emplois
- Maintenir une activité commerciale dans les zones en déshérence économique
- Participer à la requalification des structures d'accueil et d'hébergement touristiques

#### Typologie des opérations éligibles :

##### ▪ Opérations d'aménagement sous maîtrise publique destinée à créer, étendre ou restructurer du foncier à vocation économique.

> Opérations visant l'aménagement ou l'extension de zones d'activité économiques, à l'exclusion des zones commerciales.

> Opérations visant le renouvellement de ZAE existantes (friches, densification foncière)

##### ▪ Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centre bourgs

##### ▪ Opérations sous maîtrise d'ouvrage publique destinées au développement ou à la restructuration d'infrastructures d'accueil touristique

> Réhabilitation de patrimoine bâti en vue de la création ou restructuration de gîtes d'hébergement touristique,

> Création d'infrastructures d'accueil touristique.

#### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

▪ Seront privilégiées les zones d'activité économique d'échelle communautaire, inscrites dans des schémas de programmation spécifiques mis en place par les EPCI.

▪ Les zones d'activité sous maîtrise d'ouvrage communale devront préalablement obtenir l'aval de la communauté de communes avant sollicitation de l'EPFL Pays Basque.

▪ Pour la revitalisation des centres bourgs les opérations pourront comporter un volet habitat destiné à l'hébergement du porteur de projet artisanal ou commercial. Compte tenu de l'internalisation généralisée de l'activité de gestion, l'EPFL Pays Basque devra être associé à la désignation du porteur de projet afin de préparer au mieux les conditions d'exercice de son activité et d'occupation des biens concernés.

▪ Pour la relance et le maintien des activités touristiques, les projets devront relever d'une politique intercommunale s'inscrivant dans une démarche globale.

#### Les durées de portage

▪ Opérations d'aménagement d'ensemble (ZAE existantes ou à créer) :

> 4 à 12 ans.

▪ Revitalisation des centres bourgs :

> 4 à 6 ans.

▪ Infrastructures touristiques, d'accueil ou d'hébergement :

> 4 à 8 ans.

\* Prorogation : une période de deux années de portage supplémentaire peut être accordée, une seule fois, au vu de circonstances exceptionnelles.



## Article 2.3

### Constitution de stocks fonciers de long terme

#### Objectifs :

- Réguler les marchés fonciers en constituant d'importants stocks fonciers publics de long terme, dans des secteurs présentant des tensions conséquentes
- Disposer au terme des durées de portage des emprises foncières permettant la mise en place des politiques publiques de développement à des coûts très maîtrisés
- Impacter le moins possible les ressources des collectivités locales pour la constitution de ces stocks

#### Typologie des opérations éligibles :

- **Acquisition de fonciers essentiellement non bâtis, sans projet d'affectation opérationnelle à court et moyen termes.**

#### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Les emprises foncières concernées par cette thématique ne pourront être acquises qu'à la suite de négociations amiables.
- Elle devront se situer très majoritairement dans les secteurs non constructibles des PLU (zones A,N et 2AU) et des cartes communales.
- Toutes les emprises foncières accueillant ou pouvant accueillir une activité agricole feront l'objet d'une convention de mise à disposition entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER, conformément à la convention partenariale liant les 2 structures.

#### Les durées de portage

- Les durées de portage proposées pour la constitution de stocks fonciers non affectés sont de **15 ou 20 ans**.

*Les rétrocessions par anticipation ne pourront être autorisées que de manière très exceptionnelle, à l'issue d'une période incompressible de 12 ans.*





## Article 2.4

### Equipements et services publics

#### Objectifs :

- Contribuer au développement de l'offre d'équipements et de services liés aux nouveaux besoins générés par la dynamique démographique
- Maintenir un niveau minimal d'équipements et de services dans les territoires en stagnation ou en recul démographique
- Permettre l'aménagement d'espaces publics requalifiant les centres bourgs.

#### Typologie des opérations éligibles :

##### ▪ Opérations contribuant à l'amélioration du cadre de vie et de l'offre de services publics.

> *Création ou extension de crèches, de maisons de retraite, d'établissements scolaires, de salles polyvalentes, de bâtiments municipaux, de cimetières, d'équipements sportifs, de stations d'épuration*

> *Aménagement d'espaces publics, de parkings publics, de cheminements piétons, de voies de transport (TCSP)*

> *Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage*

#### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Seront privilégiées les opérations d'intérêt communautaire.

#### Les durées de portage

- Pour l'ensemble des opérations éligibles les durées de portage proposées sont de **4, 6 ou 8 ans**.

*Modification de durée : une période de deux années de portage supplémentaire peut être accordée, une seule fois, au vu de circonstances exceptionnelles.*



## Article 2.5

### Soutien aux politiques de préservation des espaces agricoles et naturels

#### Objectifs :

- Apporter une complémentarité aux dispositifs et aux structures en charge de ces questions (SAFER, Conseil Général, Conservatoire du Littoral,...)
- Répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles
- Répondre aux mesures destinées à compenser l'extension urbaine et notamment les objectifs de biodiversité fixés par le Grenelle de l'environnement
- Préserver les espaces naturels remarquables

#### Typologie des opérations éligibles :

- **D'une manière générale, toutes les opérations pour lesquelles la SAFER préempte sans disposer toutefois de la possibilité réglementaire d'inscrire son intervention dans la durée (au-delà de 5 ans). Il faut une volonté de la collectivité locale pour pérenniser la maîtrise de ces fonciers agricoles et les soustraire aux effets spéculatifs qui contraignent l'installation notamment de jeunes agriculteurs.**
- Acquisitions d'emprise foncières situées notamment dans les trames bleues et vertes des SCOT et des PLU.
- Acquisition de terrains pouvant servir de stocks d'échange pour des agriculteurs concernés par la mise en œuvre de projets publics non agricoles sur des emprises exploitées.

#### Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Les modalités de rétrocession des biens portés, et notamment l'identification des structures chargées de racheter les fonciers au terme des conventions de portage restent à définir.

#### Les durées de portage

- Les durées de portage proposées pour la mise en œuvre de cette thématique sont de **10, 12, 15 ou 20 ans**.

*En cas d'occupation agricole ou de vocation compensatoire, les emprises foncières ne pourront faire l'objet d'une rétrocession anticipée à la collectivité qu'à la condition que celle-ci s'engage à maintenir ces destinations jusqu'au terme de la durée de portage initialement conventionnée.*



# ARTICLE 3

## Engagement des acquisitions

*En premier lieu, il est nécessaire de rappeler, que l'ensemble des dispositions définies ci-après concerne les interventions préalablement identifiées dans le Programme d'Action Foncière de l'EPCI, dont est membre le demandeur. En effet, seules celles-ci seront prises en considération dans l'objectif d'une intervention de l'EPFL Pays Basque.*

### Article 3.1

#### 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 3.2

### Préalable à l'intervention de l'EPFL Pays Basque

- Saisine écrite par le demandeur sollicitant l'intervention de l'EPFL Pays Basque,
- Délibération de la collectivité sollicitant l'intervention de l'EPFL Pays Basque précisant 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. Cette délibération validera également la durée de portage proposée par l'EPFL Pays Basque,
- En complément de la délibération, renvoi de la **note d'information\*** préalablement transmise par l'EPFL Pays Basque, pour instruction par les services,
- Dans le cas d'une intervention au profit d'un EPCI, joindre l'accord écrit de la commune où se situe le bien objet de la demande,
- **Présentation de la demande au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque** par la collectivité qui sollicite l'intervention, comme il sera rappelé à l'art. 3.3 du présent règlement,
- La délibération du Conseil d'Administration validant l'intervention de l'EPFL Pays Basque permettra d'engager l'ensemble des démarches et procédures nécessaires pour parvenir aux acquisitions souhaitées,
- Réalisation des procédures préalables à l'**acquisition** (négociations...) jusqu'à la signature de la promesse de vente,
- Validation des conditions d'intervention 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), prix, conditions particulières...) pour validation avant signature.

\* Note d'information : pièce complémentaire à la délibération de la collectivité sollicitant l'intervention de l'EPFL Pays Basque. La note d'information permet de renseigner des informations relatives au projet porté, de préciser le périmètre d'intervention et de déterminer les moyens conférés à l'EPFL pour parvenir à la maîtrise foncière des biens ciblés par la demande d'intervention.

## Article 3.3

### L'organe compétent 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 de 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 3.4

### Spécificités des acquisitions par préemption

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 leur délégation sur des secteurs prédéterminés en concertation avec le titulaire du droit et la commune concernée.

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 3.5

### Spécificités 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 publicité et de constat d'huissier, d'enquête (*reprographie des dossiers, indemnisation du commissaire enquêteur...*) et le cas échéant de frais judiciaires (avocat...).

Par conséquent, une convention annexe, liant la collectivité et l'EPFL Pays Basque, viendra préciser les modalités d'intervention de ce dernier ainsi que les modalités de prise en charge et de remboursement des frais généraux et communs liés à la procédure.



# ARTICLE 4

## Le portage foncier

### Article 4.1

#### Convention pour portage foncier

La convention pour portage foncier signée par la collectivité attributaire précise l'ensemble des modalités de portage. Elle précise 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 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. Elle permet 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. Elle engage la collectivité sur le respect des conditions et modalités de portage figurant dans le règlement d'intervention 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 substitué.

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 1er anniversaire de ladite acquisition.

#### > *Cas particulier des immeubles en copropriété*

Dans le cadre d'acquisition d'immeuble en copropriété, la convention de portage est rattachée à l'intégralité de l'immeuble. Elle sera modifiée par voie d'avenant au fur et à mesure de l'avancement des acquisitions des lots de copropriété. La durée de portage effective de l'immeuble ne pourra excéder celle définie dans la convention originelle. Le portage des lots acquis ultérieurement se fera donc au prorata du temps restant.

Au terme de l'acquisition de l'ensemble de l'immeuble, l'EPFL Pays Basque engagera l'extinction de la copropriété.

### Article 4.2

#### Suivi du portage

Chaque année, l'EPFL Pays Basque rencontre la collectivité signataire de la convention pour portage foncier afin de dresser un bilan d'étape sur le portage : avancement du projet poursuivi, 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 de portage et de ses conditions.

En effet, en cas de non respect des engagements pris par la collectivité, notamment toute modification du projet ayant motivé l'intervention de l'EPFL Pays Basque ne respectant pas les thématiques de l'action de notre établissement (PPI) et/ou les engagements liés à ces dernières, 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,
- appliquer rétroactivement le taux des frais de portage à 3% HT (application du taux de TVA en vigueur à la date de facturation).

Si, au cours du portage, la collectivité signataire de la convention pour portage foncier souhaite changer la motivation de l'intervention, elle s'engage au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPFL Pays Basque pour approbation de son Conseil d'Administration en justifiant d'une nouvelle destination conforme au présent règlement d'intervention.

## Article 4.3

### 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 d'intervention,
- 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.

Les états de portage à mi-période et les sorties du patrimoine de l'EPFL Pays Basque à l'année n+1, sont notifiés au plus tard le 15 juillet de l'année n, auprès des collectivités concernées, lesquelles doivent justifier au plus tard au 1er novembre, d'une éventuelle demande de prorogation à titre exceptionnel et pour une durée ne pouvant excéder deux années de portage supplémentaires.

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*) d'acquiescer le tènement arrivant au terme de sa période de réserve foncière.

## Article 4.4

### Conditions financières de portage

#### Article 4.4.1 : définitions

- **Le capital porté** : 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 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 ...*).
- **Le capital stocké** : correspond au capital porté majoré des frais annexes. C'est ce montant qui sera porté au stock de l'EPFL Pays Basque.
- **Les frais 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 d'une année entamée de portage, les frais de portage restent intégralement acquis à l'EPFL Pays Basque et seront facturés à la collectivité.
- **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.





#### 4.4.2 - 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 stocké :

- par annuités, à partir de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition pendant la durée qu'elle aura fixée avec l'EPFL Pays Basque dans la convention pour portage foncier.

La première annuité comprendra le remboursement de la totalité des frais annexes.

**b/** Obligatoirement au paiement annuel à l'EPFL Pays Basque des frais de portage au taux fixé par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque, applicable au capital porté restant dû.

Les éléments a/. et b/. sont repris et détaillés en annexe de la convention pour portage foncier. Ils feront l'objet d'un titre de paiement pour le a/ et d'une facture pour le b/.

Etablis annuellement par l'EPFL Pays Basque, chacun des documents pourra comprendre plusieurs articles budgétaires.

#### 4.4.3 - Délais 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'échéance susmentionnée.

#### 4.4.4 - 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 suivant la date de l'échéance ;
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 45 jours suivant la date d'échéance.

## Article 4.5

### Modalités de gestion des biens propriétés 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 les biens non bâtis, 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 ayant 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 ;
- ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit. En cas de location à titre onéreux pendant la durée de portage, les loyers seront perçus par l'EPFL Pays Basque et resteront acquis à l'EPFL Pays Basque ;
- 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 pour portage foncier.

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 produits de gestion des biens, dans tous les cas, assume les frais de gestion. A la demande de la collectivité attributaire du bien, l'EPFL Pays Basque peut être chargé de libérer les locaux préalablement à la rétrocession. Dans ce cas, une convention annexe, liant la collectivité et l'EPFL Pays Basque, viendra préciser les modalités d'intervention de ce dernier ainsi que les modalités de prise en charge et de remboursement des frais généraux et communs liés à la procédure.







# ARTICLE 5

## Les rétrocessions

### Article 5.1

#### Modalités de mise en oeuvre des rétrocessions

Les biens acquis par l'EPFL Pays Basque sont rétrocédés à la collectivité attributaire (*ou au tiers qu'elle aura préalablement désigné - cf. art. 4.1*) au terme du délai de portage défini dans la convention de portage foncier.

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, à titre exceptionnel, d'une demande de prorogation dudit délai (*cf. art. 2*).

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. 4.5 du présent règlement*) ;

- que le demandeur souhaite affecter à son projet, par tranches, alors trois possibilités sont offertes :

1. une rétrocession de la totalité des biens concernés dès la 1ère tranche ;

2. la constitution d'une copropriété aux frais exclusifs du demandeur afin de permettre la rétrocession des lots concomitamment à la mise en œuvre de chacune des tranches.

3. une rétrocession par tranche, suite à la création d'un ensemble immobilier complexe donnant suite à une division en volume du bâti.

#### Pour un bien non-bâti :

- nécessitant des travaux de viabilisation, la rétrocession sera antérieure au démarrage des travaux.

Toutefois une autorisation permettant à la collectivité d'engager ces travaux avant rétrocession pourra être consentie par l'EPFL Pays Basque après délibération de la collectivité sollicitant la rétrocession du bien et signature d'une promesse d'achat dûment validée par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

- 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 1ère 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*), délibération de la collectivité sollicitant la rétrocession du bien, signature d'une promesse d'achat dûment validée par délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque et, en tout état de cause, avant le début des aménagements.



### 5.1.1 - 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 le 15 novembre de l'année N-1 de la date du 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 totale du bien.  
L'EPFL Pays Basque informe la collectivité des conditions financières de la rétrocession.

### 5.1.2 - 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 et notamment la promesse d'achat définissant :

- la qualification du/des bien(s),
- le montant de la rétrocession,
- les annuités versées au titre du portage,
- le solde de rétrocession,
- l'assujettissement lié à la qualification du/des bien(s) rétrocedé(s).

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

### 5.1.3 - Enregistrement de la promesse d'achat

La promesse d'achat fera l'objet d'une publication et d'un enregistrement à la conservation des Hypothèques de Bayonne.

### 5.1.4 - 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 5.2

### Modalités de règlement

#### 5.2.1 - Définition du prix de rétrocession

Le prix de rétrocession correspond au capital stocké. Ce dernier est 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 ainsi que des frais annexes.

#### 5.2.2 - Le solde de rétrocession

Pour une rétrocession en totalité, le solde de rétrocession correspond au prix défini à l'article 5.2.1, 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.

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

#### 5.2.3 - 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 réglé dans les 45 jours suivant la date de signature de l'acte authentique de rétrocession.

#### 5.2.4 - 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.

### 5.2.5 - Renonciation du demandeur

Si le demandeur décidait de renoncer à l'acquisition des biens objet de la convention pour portage foncier, 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 de son Conseil d'Administration, l'EPFL Pays Basque sera autorisé à revendre les biens concernés à l'acquéreur de son choix.

> 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 serait reversé au demandeur. Toutefois, si la renonciation du demandeur n'était pas motivée par des éléments indépendants de sa volonté, ce solde resterait acquis à l'EPFL Pays Basque.

## **Article 5.3**

### **Cloture de l'opération**

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.



## **Anticipons...**

Préparons aujourd'hui  
le Pays Basque de demain

**Etablissement Public Foncier Local  
Pays Basque**

---

2 Allée des Platanes / BP 50511  
64105 Bayonne Cedex

Tél : 05 59 01 63 60  
Fax : 05 59 01 63 68  
Email : [contact@epfl-pb.fr](mailto:contact@epfl-pb.fr)

**[www.epfl-pb.fr](http://www.epfl-pb.fr)**

