



epfl
PAYS BASQUE

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

PROGRAMME **PLURIANNUEL** D'INTERVENTION
2024 - 2028





Adopté par le Conseil d'Administration en date du 25 janvier 2024 :

- 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, votés par l'Assemblée Générale du 08 février 2019 ;
- Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 approuvé par le Conseil d'Administration le 25/01/2024.



SOMMAIRE

Article 1 - LES AXES D'INTERVENTION.....	6
1.1 - Les axes d'intervention	6
1.1.1 - Axe 1 : Habitat et mixité sociale	6
1.1.2 - Axe 2 : développement économique	7
1.1.3 - Axe 3 : équipements et infrastructures publiques	8
1.1.4 - Axe 4 : soutien à la préservation du foncier agricole et environnemental	8
1.2 - Les fonds pour participer au financement d'études	9
Article 2 - SAISINE DE L'EPFL ET CONDITIONS D'INTERVENTION	10
2.1 - Les demandes d'intervention	10
2.2 - Animation de projet et dispositif de suivi	11
Article 3 - ACQUISITIONS ET PROCEDURES FONCIERES	12
3.1 - Les acquisitions amiables.....	13
3.2 - Les acquisitions par voie de préemption	14
3.2.1 - Conditions et cadre d'intervention de l'EPFL par voie de préemption	14
3.2.2 - Délais de saisine de l'EPFL Pays Basque.....	14
3.2.3 - Objet d'une sollicitation pour intervenir par voie de préemption.....	14
3.2.4 - Cas des interventions par préemption par délégation du représentant de l'Etat	15
3.2.5 - La refacturation des frais de procédure en préemption	15
3.3 - Les acquisitions par voie d'expropriation.....	15
3.3.1 - Modalités d'intervention par voie d'expropriation.....	15
3.3.2 - La refacturation des frais de procédure en expropriation	15
Article 4 - LE PORTAGE FONCIER	16
4.1 - Le conventionnement.....	16
4.1.1 - La convention de portage.....	16
4.1.2 - La convention d'opération d'aménagement.....	16
4.2 - Les demandes de changement de destination.....	17
4.3 - Les conditions financières de portage	17
4.3.1 - Définitions	17
4.3.2 - Calcul des éléments financiers liés au portage.....	17
4.3.3 - Règlement des échéances	18
4.3.4 - Les bilans d'opération foncière	18
4.3.5 - Pénalités de retard	18
4.3.6 - Modification de la durée de portage.....	18
4.3.7 - Moratoire	18
4.4 - Les modalités de portage.....	19
4.4.1 - Le portage par annuités constantes	19
4.4.2 - Le portage par annuités avec différé de 4 ans	19
4.4.3 - Le portage par annuités plafonnées	19
4.4.4 - Synthèse des modalités de portage.....	20



Article 5 - LA GESTION DU PATRIMOINE DE L'EPFL PAYS BASQUE	21
5.1 - Dispositions générales.....	21
5.1.1 - Cas des biens bâtis.....	21
5.1.2 - Cas des biens non bâtis.....	22
5.2 - Dispositions particulières	22
5.3 - Mise à disposition des biens.....	22
5.4 - Engagements de la collectivité	23
5.5 - Relogement	23
5.6 - Travaux engagés par l'EPFL Pays Basque.....	23
5.6.1 - Cas des travaux de sécurisation/remise en état du foncier.....	23
5.6.2 - Cas des travaux destinés à remettre un bien en état d'occupation transitoire	24
Article 6 - LES CESSIONS DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFL PAYS BASQUE	24
6.1 - Conditions de cession	24
6.1.1 - Principes généraux.....	24
6.1.2 - Modalités de désignation du maître d'ouvrage.....	24
6.1.3 - Cas des cessions anticipées	25
6.2 - Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession.....	25
6.2.1 - Cession en totalité à une collectivité	25
6.2.2 - Cession en totalité à un opérateur tiers.....	26
6.2.3 - Cession partielle à une collectivité.....	26
6.2.4 - Cession partielle à un opérateur tiers	27
6.2.5 - Cas des biens arrivant en fin de portage sans engagement opérationnel du projet.....	27
6.2.6 - Dispositions particulières.....	28
6.3 - Mise en œuvre de la procédure de cession.....	29
6.3.1 - Mise en œuvre des rétrocessions selon la nature des biens	29
6.3.2 - Ouverture de la procédure	29
6.3.3 - Délibérations concordantes.....	30
6.3.4 - Promesse d'achat et convention de rétrocession	30
6.3.5 - Saisine du notaire.....	30
6.3.6 - Versement et délais	30
6.3.7 - Pénalités de retard	31
6.3.8 - Renonciation du demandeur.....	31
6.3.9 - Clôture de l'opération.....	31
Article 7 - PROJETS MOBILISANT L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE BIZITEGIA.....	31
Article 8 - SUIVI DES CESSIONS ET DES REALISATIONS APRES PORTAGES	32
GLOSSAIRE.....	33
Dépenses liées à l'acquisition du(des) bien(s).....	33
Dépenses liées au portage et à la gestion du(des) bien(s).....	34
Recettes liées à la rétrocession du(des) biens	35
Facturation	36
Autres.....	37

1.1 - Les axes d'intervention

L'intervention de l'EPFL Pays Basque, à l'amiable, par voie de préemption ou d'expropriation pour cause d'utilité publique est menée pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques. Pour ce faire, l'EPFL Pays Basque propose 4 axes d'intervention :

- Habitat et mixité sociale,
- Développement économique,
- Equipements et infrastructures publiques,
- Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels

1.1.1 - Axe 1 : Habitat et mixité sociale

Objectifs

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

Typologies des opérations éligibles :

- Opérations d'aménagement d'ensemble d'initiative publique avec mixité sociale et/ou mixité d'usages :
 - Réaménagement de quartiers existants ou création de nouveaux quartiers avec mixité des fonctions urbaines (*habitat, services, équipements, commerces...*) et production de logements sociaux (*en accession et/ou en location*).
- Opérations d'habitat maîtrisé en construction neuve :
 - Opérations de construction de logements intégrant des logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale.
 - Opérations de lotissements communaux avec offre de lots à coûts maîtrisés et lot(s) réservé(s) à l'accession sociale ou au locatif social.
- Opérations d'habitat maîtrisé en réhabilitation :
 - Réhabilitations de bâtis existants permettant de développer l'offre de logements maîtrisés (*accession sociale ou locatif social*) avec mixité d'usages possible (*services, commerces*).
- Création d'aires d'accueil pour les gens du voyage.

Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Sont 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 du patrimoine bâti et des réseaux existants.
- Le niveau de mixité sociale s'apprécie au cas par cas mais en aucune manière le nombre de logements maîtrisés ne peut être inférieur à 25% du nombre total de logements ou de m² de surface plancher. En tout état de cause, les programmes retenus doivent privilégier la production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI.
- Dans le cas des opérations de réhabilitation, les logements sociaux ne peuvent être que :
 - des logements locatifs conventionnés, de type PLUS PLAI ou bien financés par l'ANAH,
 - des logements en accession sociale.

1.1.2 - Axe 2 : développement économique

Objectifs :

- Favoriser l'attractivité économique des territoires,
- Contribuer aux équilibres habitat/emplois,
- Maintenir des activités commerciales, de services et artisanales dans les zones en fragilité démographique et économique.

Typologies des opérations éligibles :

- Opérations d'aménagement sous maîtrise publique destinées à créer, étendre ou restructurer du foncier à vocation économique :
 - Opérations visant le renouvellement de ZAE existantes (*friches, densification foncière*).
 - Opérations visant l'aménagement ou l'extension de zones d'activité économiques (*exclusion des zones commerciales*),
- Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centres-bourg et centres-villes.

Conditions d'intervention de l'EPFL Pays Basque :

- Zones d'activités économiques de compétence communautaire ou régionale,
- Pour la revitalisation des centres-bourgs et centres-villes, les opérations peuvent comporter un volet habitat destiné à l'hébergement du porteur de projet artisanal ou commercial.

1.1.3 - Axe 3 : équipements et infrastructures publiques

Objectifs :

- Contribuer au développement de l'offre d'équipements et de services,
- Maintenir un niveau minimal d'équipements et de services dans les territoires,
- Permettre l'aménagement d'espaces publics participant à la requalification/embellissement des centres-bourgs (*espaces récréatifs, liaisons douces...*).

Typologies 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)...

1.1.4 - Axe 4 : soutien à la préservation du foncier agricole et environnemental

Objectifs :

- Apporter une complémentarité aux institutions et aux structures en charge de ces questions (*SAFER, Conseil Départemental, Conservatoire du Littoral...*). De la même manière qu'il le fait sur les questions d'aménagement et d'habitat, l'EPFL Pays Basque doit apporter une plus-value foncière sur des thématiques qui participent pleinement à l'équilibre du projet de territoire,
- Répondre aux enjeux de préservation des terres agricoles, du foncier environnemental ainsi qu'à la régulation de leurs marchés respectifs,
- Participer à la mise en œuvre des mesures compensatoires liées à l'extension urbaine et notamment les objectifs de biodiversité,
- Préserver les espaces naturels sensibles ou remarquables.

Typologies 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*),
- Acquisitions d'emprise foncières situées notamment dans les trames vertes et bleues du SCOT et des PLUi/PLU,
- Acquisitions d'emprises foncières pouvant faciliter la mise en œuvre des mesures compensatoires (*agricoles, environnementale, forestières*),
- Acquisitions 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.

1.2 - Les fonds pour participer au financement d'études

Au travers du PPI 2024-2028, l'EPFL Pays Basque maintient l'appui aux collectivités dans l'élaboration de leurs stratégies foncières comme dans l'accompagnement opérationnel suite à des portages réalisés par l'EPFL (*montage de projets*). La systématisation de cet appui vise à mieux cibler les secteurs d'intervention, à préparer les conditions optimales de négociations et à organiser une sortie opérationnelle conforme aux missions de l'Etablissement.

Le PPI 2024-2028 mobilise ainsi un fonds d'études ayant vocation à s'inscrire dans des cadres partenariaux et conventionnels adaptés selon la nature des réflexions menées ou des projets poursuivis. La mobilisation de bureaux d'études spécialisés permet de compléter ponctuellement les expertises internalisées à l'EPFL et au sein du réseau des partenaires publics.

Typologie	Partenaires Prestataires	Financement/moyens EPFL
Connaissance foncière		
Intégration des DIA SAFER dans le SIF de l'EPFL	SAFER	100% du financement (<i>migration de données</i>)
Regards architectural et technique	CAUE	100 % (<i>cf. Convention EPFL/CAUE</i>)
Relevé topographique et bâtiment	Bureau d'études	Avance de financement.
Etude de faisabilité (<i>technique et/ou économique</i>) d'un projet de réhabilitation	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 50% plafonné à 3.000 € HT/étude
Stratégies urbaines et foncières		
Elaboration de plans de référence	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 25% plafonné à 5.000 € HT/étude
Opérations en Bail Réel Solidaire		
Etude de capacité pour montage opérationnel de type BRS par Bizitegia	Bureau d'études	100% du financement/opération

La mobilisation de ce fonds d'études est sous-tendue au respect des prérogatives suivantes :

- Réflexions préalables à l'élaboration d'une stratégie foncière globale ou propre à un secteur de projet,
- Réflexions préalables à une intervention foncière publique via l'EPFL Pays Basque,

Article 2 - SAISINE DE L'EPFL ET CONDITIONS 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.

Concernant les sollicitations communales de constitution de réserves foncières destinées à la réalisation ultérieure de projets de compétence(s) communautaire(s), l'intervention de l'EPFL Pays Basque est conditionnée à l'information préalable de la Communauté d'Agglomération Pays Basque (*courrier adressé au Président de la CAPB avec copie adressée au Président de l'EPFL Pays Basque*).

2.1 - Les demandes d'intervention

Les demandes d'intervention ont pour vocation de cadrer et formaliser l'engagement de l'EPFL Pays Basque en négociations foncières. Elles interviennent dès lors qu'une collectivité sollicite l'EPFL pour entreprendre les négociations foncières actives au sein d'un périmètre d'intervention établi. En ce sens, elles constituent l'acte d'engagement à travers lequel l'EPFL mobilise des moyens humains et financiers pour procéder aux acquisitions et aux portages fonciers.

Principes :

- Identification par les collectivités du(des) secteur(s) d'intervention à l'intérieur duquel(desquels) elle souhaite engager des négociations foncières (*il peut s'agir d'un seul bien, d'un secteur ou de plusieurs secteurs d'intervention*),
- Objectifs et moyens portant sur les missions et moyens confiés à l'EPFL,

Instruction d'une demande d'intervention :

- Formalisation de la note d'instruction par les services de l'EPFL,
- Présentation en Bureau pour analyse et avis,
- Délibération de saisine de la collectivité exprimant ses motivations,
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL validant la demande d'intervention.

Engagements de l'EPFL :

- Engagement des négociations foncières par le pôle « Négociations et acquisitions foncières »,
- Capacité à répondre à des propositions d'acquisition, à intervenir par préemption (*délégation DPU/DP ZAD*) et par expropriation dans le périmètre d'intervention,
- Animation/suivi des réflexions avec les partenaires ciblés,
- Proposition(s) de portage(s) adapté(s).

2.2 - Animation de projet et dispositif de suivi

L'engagement de l'EPFL Pays Basque se traduit nécessairement par la mise en place d'un dispositif de suivi et d'animation spécifique. Son rôle et ses missions sont définis dans chaque convention pour tenir compte des différents contextes d'intervention et de projet.

D'une façon générale, ce dispositif vise à :

- faciliter la coordination des différents acteurs concernés par la démarche de projet,
- déterminer les modalités de gestion (*rénovation/usage transitoire, sécurisation, démolition...*),
- proposer les évolutions jugées souhaitables ou nécessaires à l'exécution des missions foncières de l'EPFL ou de tout autre acteur impliqué dans la démarche de projet.

Article 3 - ACQUISITIONS ET PROCEDURES FONCIERES

Une fois avoir délibéré sur le cadre et ses modalités d'intervention, l'EPFL Pays Basque met en œuvre l'ensemble des actions et des procédures conformément à la stratégie foncière validée.

Les agents du pôle « Négociations et Acquisitions Foncières » mènent ainsi les négociations amiables, les procédures de préemption et d'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'EPFL acquiert des biens :

- **par voie amiable.** Il s'agit du mode d'acquisition privilégié,

- **par usage du droit de préemption (délégation)** sous réserve que les documents de la DIA et propres à la délégation soient transmis dans les délais inscrits dans le règlement d'intervention,

- **par voie de délaissement ou de mise en demeure,**

- **par voie d'adjudication,**

- **par voie d'expropriation** selon deux cas distincts :
 - la Déclaration d'Utilité Publique (*DUP*) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation : l'EPFL Pays Basque met en œuvre la phase administrative de la procédure et sera désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
 - la Déclaration d'Utilité Publique (*DUP*) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et, est désignée comme bénéficiaire de la DUP, demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFL Pays Basque. L'EPFL Pays Basque, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

3.1 - Les acquisitions amiables

La validation d'une demande d'intervention entraîne l'engagement des négociations foncières par le pôle « Négociations et Acquisitions Foncières ».

Déroulement des acquisitions amiables :

- Vérification de l'identité du(des) propriétaire(s) et autre(s) ayant(s)-droits,
- Visite et évaluation du bien (*en interne ou avec le service du Domaine selon les articles L.2241-1 et L.5211-37 du CGCT et L.3221-1 du CG3P*),
- Définition de l'offre et des modalités de négociations et proposition à la collectivité,
- Notification d'une offre d'acquérir au(x) propriétaire(s) après validation par la collectivité, et négociations,
- Si accord, rédaction de la Promesse Unilatérale de Vente (PUV) et transmission au(x) propriétaire(s),
- Signature de la PUV par les propriétaires et transmission au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bayonne,
- Approbation de la promesse et décision d'acquisition du Conseil d'Administration,
- Saisine du notaire pour réitération de la vente (*notaire choisi par le(s) propriétaire(s) vendeur(s)*),
- Signature de l'acte authentique (*transfert de propriété*),
- Paiement du prix et prise de possession (*selon les modalités de négociation*),
- Transfert du dossier au pôle « Gestion du Patrimoine ».

3.2 - Les acquisitions par voie de préemption

3.2.1 - Conditions et cadre d'intervention de l'EPFL par voie de préemption

En 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, l'EPFL Pays Basque intervient :

- **Par délégations spécifiques** portant sur des biens ayant fait l'objet de déclarations d'intention d'aliéner (*DIA*),
- **Par délégations dans des secteurs d'intervention.**

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.

Dans ce cadre, le Directeur aura capacité à exercer la préemption sur simple courrier motivé, selon les modalités prévues par l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme.

3.2.2 - Délais de saisine de l'EPFL Pays Basque

Dans le cas où une collectivité titulaire d'un droit de préemption souhaite le déléguer à l'EPFL Pays Basque, **la décision motivée de délégation (*délibération ou arrêté*) doit lui être notifiée dans un délai qui n'excèdera pas 40 jours de la réception de la DIA en mairie.**

Au-delà de ces délais, l'EPFL Pays Basque se réserve le droit :

- **de refuser une délégation de l'exercice de préemption,**
- **de refuser d'exercer un droit de préemption.**

3.2.3 - Objet d'une sollicitation pour intervenir par voie de préemption

Lorsque qu'un droit de préemption est délégué à l'EPFL Pays Basque, la délégation a pour objet de :

- demander expressément à l'EPFL Pays Basque d'exercer ce droit, dans la limite d'un montant soit inférieur, soit égal au montant inscrit dans la(*les*) DIA,
- autoriser l'EPFL Pays Basque à saisir la juridiction de l'expropriation si telle en est la demande du propriétaire,
- ester en justice, en défense, en cas de recours contentieux par devant le tribunal administratif.

Dans le cadre d'une procédure de fixation judiciaire d'un prix :

- en 1^{ère} instance : l'EPFL Pays Basque participe directement à la procédure, sans représentation d'un avocat (*sauf cas exceptionnel ou disposition réglementaire/législative nouvelle*). A l'issue de la procédure, il transmet la décision à la collectivité et lui demande quelle suite elle entend donner (*acquiescement ou appel*),
- en cas de poursuite des procédures, l'EPFL Pays Basque choisit l'avocat chargé de le représenter.

Dans le cadre d'une requête en suspension et/ou annulation de la décision de l'EPFL Pays Basque, par devant le Tribunal Administratif, l'EPFL Pays Basque choisit l'avocat chargé de le représenter. A l'issue de chaque instance, il transmet la décision à la collectivité dans l'intérêt de laquelle il agit, et lui demande quelle suite elle entend donner (*acquiescement ou appel*).

3.2.4 - Cas des interventions par préemption par délégation du représentant de l'Etat

Dans le cadre de l'exercice du droit de préemption par délégation du représentant de l'Etat (*commune carencées - article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation*), l'action de l'EPFL Pays Basque s'inscrit dans les secteurs d'intervention identifiés par la commune et ses partenaires.

A travers les contrats de mixité sociale dont il est signataire, l'EPFL s'engage à produire un diagnostic foncier intégrant une identification des disponibilités foncières suivie d'une qualification des secteurs pouvant permettre la production de logements sociaux. Partagé avec les membres du comité de pilotage de chaque contrat, ce diagnostic participe à la définition et validation des secteurs constituant la feuille de route des interventions potentielles de l'EPFL Pays Basque.

3.2.5 - La refacturation des frais de procédure en préemption

Dans le cadre de procédures contentieuses, les frais engagés par l'EPFL Pays sont :

- Cas de contentieux donnant lieu à une acquisition par l'EPFL : les frais de procédure sont refacturés lors de la (des) rétrocession(s) selon les modalités définies entre l'EPFL Pays Basque et la collectivité,
- Cas de contentieux ne donnant pas lieu à une acquisition par l'EPFL (*ex : retrait de la vente*) : les frais sont refacturés à la collectivité une fois la procédure contentieuse clôturée.

3.3 - Les acquisitions par voie d'expropriation

3.3.1 - Modalités d'intervention par voie d'expropriation

L'action de l'EPFL Pays Basque en application des procédures ouvertes par le Code de l'Expropriation peut être sollicitée selon deux cas distincts :

- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'Expropriation** : l'EPFL Pays Basque met en œuvre la phase administrative de la procédure et est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité et, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- **la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'Expropriation** : la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure et :
 - est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
 - demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFL Pays Basque,
 - l'EPFL Pays Basque, dans un second temps, met en œuvre la procédure judiciaire.

3.3.2 - La refacturation des frais de procédure en expropriation

Les frais de procédure engagés par l'EPFL Pays sont refacturés lors de la (des) rétrocession(s) selon les modalités définies entre l'EPFL Pays Basque et la collectivité.

4.1 - Le conventionnement

Le conventionnement permet de lier l'EPFL Pays Basque et la collectivité locale. Il cadre notamment :

- Les modalités de portage qui s'appliquent aux biens portés,
- Les engagements de la collectivité locale et de l'EPFL Pays Basque,
- Les modalités de gestion du patrimoine.

Deux types de convention peuvent être proposées selon la nature des opérations et les engagements de maîtrise foncière : la convention de portage et la convention d'opération d'aménagement.

4.1.1 - La convention de portage

Elle constitue le mode de contractualisation courant liant la collectivité et l'EPFL Pays Basque afin d'encadrer le portage foncier des biens acquis par l'EPFL. Outre le respect des objectifs d'intervention et des engagements réciproques, la convention de portage entérine les modalités de portage, les conditions de gestion du bien ainsi que les conditions de rétrocession. La convention de portage est signée après l'acquisition de chaque bien par l'EPFL.

4.1.2 - La convention d'opération d'aménagement

Elle constitue un mode de conventionnement spécifique ouvrant droit au portage par annuités plafonnées. La convention d'opération d'aménagement est dédiée à la réalisation d'opérations foncières complexes. Fondée sur un périmètre défini, des engagements opérationnels forts et la capacité de disposer de l'ensemble des outils permettant de procéder aux acquisitions foncières, l'action foncière engagée par l'EPFL Pays Basque est mise en œuvre dans une dynamique de réalisation de projet à court/moyen terme.

Opérations éligibles

Opérations de renouvellement urbain nécessitant du remembrement foncier.

Conditions intangibles :

- définition par la collectivité du périmètre d'intervention,
- engagement de la collectivité à entreprendre les études urbaines dans un délai défini,
- engagement de la collectivité à mobiliser l'ensemble des outils et procédures foncières garantissant l'aboutissement des acquisitions foncières dans un délai fixé (*notamment expropriation*),
- définition d'une durée de conventionnement (*début et fin d'opération prévisionnelle définie*),
- définition d'un montant d'annuité.

4.2 - Les demandes de changement de destination

Si au cours du portage, la collectivité signataire d'une convention de portage souhaite changer la motivation de l'intervention de l'EPFL, 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.

4.3 - Les conditions financières de portage

4.3.1 - Définitions

Le capital porté. Il est constitué par la somme :

- du(des) prix d'acquisition du(es) bien(s) par l'EPFL Pays Basque,
- des frais d'acte et de publication.

Capital stocké. Il est constitué par la somme :

- du capital porté (*prix d'acquisition et frais d'acte*),
- des frais préalables,
- des frais annexes,
- des frais de GEGR,
- des frais de proto-aménagement.

Les frais de portage.

Les frais de portage sont des frais facturés annuellement sur les portages. Ils sont le résultat de l'application d'un taux, fixé par décision du Conseil d'Administration, au montant du capital porté restant dû à l'EPFL Pays Basque.

Le taux des frais de portage varie selon la durée de portage conventionnée, la mobilisation d'un « bail longue durée » ou encore les objectifs de maîtrise foncière/engagements opérationnels.

Calcul annuel des frais de portage HT : « Taux de portage HT » X « Capital restant dû »

4.3.2 - Calcul des éléments financiers liés au portage

La durée de portage conventionnée est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte authentique d'acquisition et, d'autre part, l'acte de rétrocession du bien porté.

En signant une convention, la collectivité s'engage à faire face aux conséquences financières et notamment au remboursement annuel des frais liés au portage foncier (*annuités/frais de portage*).

4.3.3 - Règlement des échéances

- Clôture du capital porté et du capital stocké au 31 décembre de chaque année : édition d'un bilan du capital porté et du capital stocké,
- Envoi à la collectivité d'une information indiquant le montant à inscrire aux budgets (*investissement pour l'annuité et fonctionnement pour les frais de portage*) au titre de chaque portage : janvier/février (*cette note d'information synthétise la(les) somme(s) à régler à l'EPFL par la collectivité et précise également le détail des dépenses engagées dans l'année écoulée par l'EPFL*),
- Envoi de l'avis des sommes à payer : avril/mai.

4.3.4 - Les bilans d'opération foncière

Réalisés préalablement aux rétrocessions, les bilans d'opération foncière permettent d'établir la différence entre les recettes perçues (*loyers et/ou subventions*) par l'EPFL et les frais engagés par l'EPFL (*gestion du patrimoine*, frais de procédure**).

Cas des bilans positifs : les gains viennent en déduction du montant de rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

Cas des bilans négatifs : les dépenses non amorties sont refacturées lors de la rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

4.3.5 - Pénalités de retard

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

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 30 jours susmentionné,
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 30 jours susmentionnés.

4.3.6 - Modification de la durée de portage

Si au cours du portage, la collectivité souhaite modifier la durée de portage initialement conventionnée, la collectivité sollicite le Conseil d'Administration qui reste souverain pour décider des suites à donner. Dans le cas d'une réponse favorable, il est procédé à un avenant à la convention après délibérations concordantes du Conseil d'Administration l'EPFL Pays Basque et de la collectivité.

La durée totale du portage ne peut cependant pas excéder les durées autorisées par le présent Règlement d'Intervention.

4.3.7 - Moratoire

En cas de recours ou de problématiques d'ordre règlementaire qui retarderaient la mise en œuvre d'une opération dans le cadre d'un portage assuré par l'EPFL Pays Basque, le Conseil d'Administration peut autoriser un moratoire sur la facturation des annuités après transmission d'une demande écrite par la collectivité.

Ce moratoire ne peut cependant pas excéder la durée de deux années.

4.4 - Les modalités de portage

Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque aux collectivités locales sont conditionnées par plusieurs entrées :

- la catégorie d'opération (1 acte/1 projet ou remembrement),
- l'utilisation des baux longues durées,
- les engagements opérationnels (utilisation des outils de maîtrise foncière).

4.4.1 - Le portage par annuités constantes

Le portage par annuités constantes correspond au remboursement annuel du capital stocké lissé le long de la durée de portage conventionnée.

Des frais de portage sont appliqués annuellement sur le capital porté restant dû.

$ANNUITE = (STOCK\ PORTE - ANNUITES\ VERSEES) / NOMBRE\ D'ANNUITES\ RESTANTES$

Durées de portage autorisées par annuités constantes : 4 à 12 ans (*18 à 25 ans pour les baux longues durées)

4.4.2 - Le portage par annuités avec différé de 4 ans

Le portage par annuités avec différé de 4 ans correspond à la suspension des annuités durant quatre années maximums. Des frais de portage sont appliqués annuellement sur le capital porté restant dû. Si au bout des quatre premières années le foncier n'a pas été versé au projet (rétrocession par l'EPFL ou engagement d'un bail à réhabilitation ou emphytéotique administratif), le portage par annuités s'applique durant les quatre années de portage restantes.

$ANNUITES = 0$ (absence d'annuité pendant une durée maximum de 4 ans)

Conditions cumulatives à remplir :

- Intention programmatique définie et communiquée à l'EPFL,
- document d'urbanisme compatible avec le projet porté par la commune,
- une seule acquisition à réaliser pour mettre en œuvre le projet (1 acte d'acquisition ; 1 projet).

Durée du portage : 8 ans dont 4 ans de différé d'annuités

4.4.3 - Le portage par annuités plafonnées

Le portage par annuités plafonnées correspond au remboursement plafonné du capital stocké tel que défini par la convention d'opération d'aménagement. Par les engagements qu'il génère, seul ce mode de conventionnement ouvre droit au portage par annuités plafonnées.

Les frais de portage sont appliqués annuellement sur le capital porté restant dû.

$ANNUITE = MONTANT\ PLAFONNE\ DEFINI\ DANS\ LA\ CONVENTION\ D'OPERATION\ D'AMENAGEMENT$

Durées de portage autorisées par annuités plafonnées : 5 à 10 ans.

4.4.4 - Synthèse des modalités de portage

Typologie de portage	Taux de portage HT	Conventionnement	Axe d'intervention
Annuités constantes 4 à 8 ans	2,00 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Annuités constantes 9 à 12 ans	2,50 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Annuités constantes * baux longues durées 18 à 25 ans	2,00 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics Soutien à la préservation des espaces agricoles et naturels
Différé de 4 ans	3,00 %	Convention de portage	Habitat & mixité sociale Développement économique Equipements et infrastructures publics
Annuités plafonnées 5 à 10 ans	<i>* cas par cas</i>	Convention d'opération d'aménagement	Habitat & mixité sociale Développement économique

** Durée du portage dans le cadre d'un bail à réhabilitation : la durée du portage ne peut pas excéder la durée du bail à réhabilitation.*

** Durée du portage dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif inversé : durée minimum de 18 ans.*

5.1 - Dispositions générales

Pendant toute la durée de portage, hors dispositions particulières (*mise à disposition, bail à réhabilitation, bail emphytéotique administratif*), l'EPFL Pays Basque assume les responsabilités et les charges du propriétaire (*entretien, surveillance, sécurisation, suivi des locations ou mise à disposition*).

5.1.1 - Cas des biens bâtis

Pour les biens bâtis, l'EPFL Pays Basque maintient, dans la mesure du possible, une occupation des locaux dont il a la propriété.

Cas des biens bâtis acquis libres d'occupation

Pour les biens bâtis acquis libres d'occupation, l'EPFL recherche prioritairement à mettre en œuvre une occupation. Selon l'état d'entretien des biens constaté avant la signature de l'acte d'acquisition, la durée de portage conventionnée et l'échéance opérationnelle du projet envisagé, l'EPFL se chargera :

- de faire réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux lui permettant de mettre en location les biens en recherchant un équilibre entre les coûts de travaux consentis et les recettes tirées de la mise en location,
- de sécuriser les biens pour éviter tout risque d'occupation illégale,
- en accord avec la collectivité, de mettre le bien à sa disposition conformément aux dispositions du présent règlement d'intervention,
- de procéder à la démolition des biens très dégradés présentant des problématiques de salubrité et/ou de sécurité publique avérées.

Cas des biens bâtis acquis occupés

Pour les biens bâtis acquis occupés, l'EPFL procède à un état des lieux préalable à la signature de l'acte d'acquisition. L'analyse qui en résulte doit permettre de déterminer si le bien occupé :

- peut continuer d'être occupé en l'état (*selon les conditions du bail en vigueur au moment de la signature de l'acte*),
- nécessite des travaux de mise aux normes pour maintenir une occupation,
- n'est pas adapté à la mise en location et qu'une solution de relogement doit être engagée.

5.1.2 - Cas des biens non bâtis

Cas des biens non bâtis libres d'occupation

Pour les biens non bâtis libres d'occupation, l'EPFL Pays Basque :

- fait réaliser les travaux d'entretien (*broyage*) et de sécurisation si nécessaire (*clôture*),
- délègue la gestion locative à la SAFER (*convention de mise à disposition SAFER*),
- consent un prêt à usage ou bail à commodat.

Cas des biens non bâtis occupés

Pour les biens non bâtis occupés, l'EPFL Pays Basque :

- gère le contrat existant jusqu'à libération du foncier par l'occupant.

5.2 - Dispositions particulières

Le maître d'ouvrage souhaite engager les travaux préalables (*préparatoires*) dans le cadre de son projet pour un bien bâti : l'EPFL Pays Basque rédige une convention de mise à disposition à travers laquelle le maître d'ouvrage est autorisé sous son contrôle et sous sa responsabilité, à procéder aux travaux.

Cette convention de mise à disposition ne peut être consentie qu'après la prise de délibération engageant la rétrocession du bien porté, la signature d'un bail à réhabilitation ou encore la signature d'un bail emphytéotique administratif inversé.

5.3 - Mise à disposition des biens

Sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, les biens portés par l'EPFL Pays Basque peuvent faire l'objet au cas par cas, d'une mise à disposition auprès de la collectivité signataire de la convention, de la commune d'implantation ou d'une association à but non lucratif selon les conditions précisées dans une concession de mise à disposition spécifique. La durée de mise à disposition peut être ponctuelle ou pérenne selon les objectifs recherchés et validés par les parties.

La mise à disposition gratuite d'un bien ne peut s'entendre que pour l'activité propre de la collectivité (*services techniques, manifestations culturelles...*) ou pour l'organisation ponctuelle d'événements sportifs ou culturels organisés par une association à but non lucratif. Il est expressément convenu qu'aucune sous-location n'est autorisée par l'EPFL Pays Basque.

Le signataire de la convention de mise à disposition est dès lors subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de l'EPFL Pays Basque. Le signataire doit dès lors prendre à sa charge l'ensemble des frais inhérents à la gestion du patrimoine (*assurance, impôts et taxes, entretien divers, menues réparations*).

5.4 - Engagements de la collectivité

La collectivité s'engage à ne pas faire usage des biens ni à entreprendre aucun aménagement sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'EPFL Pays Basque.

Dans le cas où la collectivité ne respecterait pas ces engagements, l'EPFL Pays Basque se réserve le droit d'engager la rétrocession de l'ensemble des biens portés à l'échelle de l'opération concernée.

5.5 - Relogement

Pour les biens occupés à usage d'habitation, la collectivité concernée par la mise en œuvre du projet prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des logements. Le dispositif de relogement fait l'objet d'un groupe de travail spécifique associant la collectivité, ses partenaires dédiés et l'EPFL Pays Basque.

Le dispositif de relogement est initié :

- pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation,
- pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Selon les besoins de relogement, il peut faire l'objet d'une convention spécifique co-signée par la collectivité, ses partenaires dédiés et l'EPFL Pays Basque.

5.6 - Travaux engagés par l'EPFL Pays Basque

5.6.1 - Cas des travaux de sécurisation/remise en état du foncier

L'EPFL Pays Basque assume les responsabilités et les charges du propriétaire. Il doit à cet effet sécuriser son patrimoine et assurer la sécurité publique. A cet effet, les immeubles très dégradés présentant des risques imminents d'effondrement seront déconstruits/démolis par l'EPFL suite à leur acquisition.

Dans le cas où une collectivité refuserait la démolition d'un bien porté par l'EPFL, motivée pour des raisons de sécurité publique, l'EPFL Pays Basque se réserve le droit d'engager la rétrocession de l'ensemble des biens portés à l'échelle du secteur de projet concerné.

En outre, et en accord avec les collectivités partenaires, pourront être déconstruits/démolis ou faire l'objet de travaux de dépollution durant le portage :

- les immeubles et sites dégradés présentant des risques élevés d'occupation illégale,
- les immeubles et sites destinés à être démolis dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction.

Pour lui permettre d'évaluer, conduire ou mettre en œuvre des solutions de sécurisation, l'EPFL Pays Basque peut solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire (*bureaux d'études, maître d'œuvre...*). Il est précisé que les dépenses liées aux procédures de démolition/dépollution sont considérées comme :

- des frais de GEGR lorsqu'il s'agit de la démolition de biens en état de ruine,
- des frais de proto-aménagement pour tous les autres cas.

Ces frais engagés par l'EPFL Pays Basque sont intégrés dans le capital stocké.

5.6.2 - Cas des travaux destinés à remettre un bien en état d'occupation transitoire

L'EPFL Pays Basque cherche prioritairement à mettre en œuvre une occupation des biens dont il assume le portage jusqu'au lancement des phases opérationnelles des projets.

Dans le but de définir les modalités de gestion des biens et d'identifier le cas échéant les usages transitoires les plus adaptés aux biens portés, des réflexions préalables et partenariales sont menées sur l'occupation des biens en lien avec les collectivités locales. Sont notamment étudiées les programmations adaptées et le montant des travaux nécessaires à un usage sécurisé des biens.

Les travaux de remise en état d'un bien en vue de son occupation transitoire sont pris en charge par l'EPFL Pays Basque qui perçoit en retour les loyers et/ou les subventions éventuelles. Les bilans d'opération foncière établis en fin de portage permettent in fine d'établir la différence entre les recettes perçues et les frais engagés par l'EPFL (*honoraires et frais d'études, travaux de rénovation, sécurisation...*).

Article 6 - LES CESSIONS DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFL PAYS BASQUE

6.1 - Conditions de cession

6.1.1 - Principes généraux

L'EPFL Pays Basque rétrocède l'ensemble des biens portés directement au maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement/construction. Le maître d'ouvrage peut être :

- la collectivité signataire de la convention,
- un opérateur aménageur/constructeur désigné par la collectivité signataire de la convention.

Le notaire chargé de la rédaction de(des) l'acte(s) de rétrocession est choisi par l'EPFL Pays Basque et si les conditions le permettent, est celui ayant réalisé le(s) acte(s) d'acquisition initial(aux) du(des) bien(s) par l'EPFL Pays Basque.

6.1.2 - Modalités de désignation du maître d'ouvrage

Cas où le maître d'ouvrage est la collectivité signataire de la convention

Dans le cadre où la collectivité souhaite réaliser l'opération en maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée, la cession des biens lui est consentie au terme du(des) portage(s) ou par anticipation eu égard à l'engagement opérationnel du projet.

La désignation de la collectivité comme maître d'ouvrage de l'opération fait l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

Cas où le maître d'ouvrage est un opérateur tiers (constructeur, aménageur...)

Dans le cadre où la collectivité souhaite désigner un opérateur pour engager le projet dont elle est à l'initiative, celui-ci doit obligatoirement être une autre collectivité, une autre personne publique, une SEM, un bailleur social ou tout autre opérateur titulaire d'une concession d'aménagement ou lauréat d'une consultation préalable à une vente avec charges. Dans ce cas, l'EPFL Pays Basque est associé à la rédaction du cahier des charges de consultation prévalant au lancement d'une consultation.

Il est également précisé que :

- en cas de consultation d'opérateurs, les conditions de cession sont clairement précisées dans le cahier des charges de consultation et ne peuvent pas correspondre à un montant supérieur au capital stocké par l'EPFL Pays Basque éventuellement augmenté par le report des frais de portage et/ou des frais d'études et/ou plus largement des frais ayant permis d'assurer la maîtrise foncière et la gestion des biens (*frais de procédures foncières ; travaux de rénovation/entretien/sécurisation...*).
- la désignation de l'opérateur doit intervenir conformément aux lois et règlements en matière de : concession d'aménagement, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération selon les prérogatives ayant motivé l'intervention de l'EPFL Pays Basque,
- la désignation de l'opérateur fait l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

6.1.3 - Cas des cessions anticipées

Les cessions anticipées sont conditionnées à la mise en œuvre opérationnelle du projet (*programmation établie et engagement des travaux*).

6.2 - Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession

6.2.1 - Cession en totalité à une collectivité

Dans le cadre d'une cession à la collectivité, l'EPFL Pays Basque cède directement le(s) foncier(s) porté(s) à la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Selon les annuités préalablement versées par la collectivité, un solde de rétrocession sera appelé à l'acte. A celui-ci sera ajouté les éventuels frais de procédure et/ou frais d'étude engagés, et/ou frais de gestion refacturables non amortis par l'EPFL.

Calcul du solde de rétrocession :

SOLDE DE RETROCESSION COLLECTIVITE = MONTANT DE RETROCESSION – ANNUITES DEJA VERSEES

6.2.2 - Cession en totalité à un opérateur tiers

Dans le cadre d'une cession à un opérateur désigné par la collectivité après consultation, l'EPFL Pays Basque cède directement les fonciers portés à l'opérateur.

Le prix de vente est payé à l'EPFL Pays Basque par la comptabilité du notaire chargé de l'acte.

Le remboursement conventionnel, éventuellement augmenté des frais mis à la charge de l'opérateur (*frais d'études, frais de procédure(s), frais de portage, frais de gestion...*) est versé directement à l'EPFL Pays Basque par l'opérateur dans les conditions fixées par la convention de rétrocession à signer entre eux.

Dès lors que l'EPFL Pays Basque a cédé le(s) foncier(s) à l'opérateur et une fois que le versement du montant de rétrocession est perçu par l'EPFL Pays Basque, ce dernier rembourse à la collectivité l'ensemble des frais déjà versé par elle, éventuellement déduit de sa(ses) participation(s).

6.2.3 - Cession partielle à une collectivité

Dans le cadre d'une cession à la collectivité, l'EPFL Pays Basque cède directement le foncier porté à la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

Pour définir les modalités de règlement du montant de rétrocession par la collectivité, il est tenu compte des annuités cumulées déjà versées par la collectivité :

- si celles-ci sont supérieures au montant de rétrocession partielle, aucun versement n'intervient entre les parties ;
- si celles-ci sont inférieures au montant de rétrocession partielle, la collectivité verse la différence à l'EPFL Pays Basque (*le fait générateur est la signature de l'acte de cession*).

6.2.4 - Cession partielle à un opérateur tiers

Dans le cadre d'une cession partielle à un opérateur désigné par la collectivité après consultation, l'EPFL Pays Basque cède directement le foncier porté à l'opérateur.

Le montant de rétrocession est composé :

- du prix de vente de la partie rétrocédée, défini par l'EPFL Pays Basque au regard de la consistance de chacune des fractions du bien à la date de leur acquisition,
- du report proratisé du remboursement conventionnel éventuellement :
 - augmenté des frais de procédure, et/ou des frais d'études, et/ou des frais de portage, et/ou des frais de gestion refacturables non amortis.
 - diminué de la(des) participation(s) perçue(s) par l'EPFL Pays Basque.

Le prix de vente est payé à l'EPFL Pays Basque par la comptabilité du notaire chargé de l'acte.

Le remboursement conventionnel, éventuellement augmenté des frais mis à la charge de l'opérateur (*frais d'études, frais de procédure(s), frais de portage, frais de gestion refacturables non amortis*) est versé directement à l'EPFL Pays Basque par l'opérateur dans les conditions fixées par la convention de rétrocession à signer entre eux.

Dès lors que l'EPFL Pays Basque a cédé le foncier à l'opérateur et une fois que le versement du montant de rétrocession est perçu par l'EPFL Pays Basque, ce dernier rembourse à la collectivité l'ensemble des frais déjà versé par elle, éventuellement déduit de sa(ses) participation(s).

6.2.5 - Cas des biens arrivant en fin de portage sans engagement opérationnel du projet

Cas où l'engagement opérationnel du projet ne peut pas encore démarrer

Dans les conditions où, en fin de portage, l'engagement opérationnel du projet ne peut pas démarrer (*études toujours en cours, consultations non engagées, acquisitions foncières non finalisées*), la dernière annuité liée au portage foncier n'est pas appelée par l'EPFL. Des frais de portage sont maintenus sur le capital porté restant dû jusqu'à ce que la rétrocession soit effective. Si la collectivité devient in fine le maître d'ouvrage du projet, la dernière annuité est versée par la collectivité via la comptabilité du notaire.

Cas où l'engagement opérationnel du projet n'est pas programmé

Dans les conditions où, en fin de portage, l'engagement opérationnel du projet n'est pas programmé ou ne fait pas l'objet d'études avancées, l'EPFL Pays Basque engage la rétrocession du bien au profit de la collectivité signataire de la convention de portage.

6.2.6 - Dispositions particulières

Considérant les objectifs opérationnels poursuivis, les collectivités conservent la possibilité, lors de la (des) cession(s) à l'(aux) opérateur(s), de demander à l'EPFL Pays Basque de :

- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais d'acte** liés à l'(aux) acquisition(s) réalisée(s) par l'EPFL,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais préalables** liés à l'(aux) acquisition(s) réalisée(s) par l'EPFL,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais annexes** liés à l'(aux) acquisition(s) réalisée(s) par l'EPFL,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les frais liés aux **travaux de GEGR** engagés par l'EPFL au cours du portage du(des) bien(s).
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les frais liés aux **travaux de proto-aménagement**,
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les **frais de portage** dont elles se sont préalablement acquittées,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais de procédure** engagés par l'EPFL. Les frais de procédure qui ne sont pas refacturés à l'opérateur sont refacturés à la collectivité par l'EPFL,
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les **frais d'étude(s)** préfinancés par l'EPFL. Les frais d'étude(s) qui ne sont pas refacturés à l'opérateur sont refacturés à la collectivité par l'EPFL,
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les **frais de gestion**,
- solliciter l'EPFL Pays Basque pour qu'il rétrocède le(s) foncier(s) à(aux) opérateur(s) à un prix inférieur au prix d'acquisition par l'EPFL. **Cette vente à un prix minoré est financée par la collectivité.**

Ces dispositions particulières sont débattues préalablement à l'engagement de la phase opérationnelle. Les décisions prises par la collectivité sont délibérées puis communiquées à l'EPFL Pays Basque préalablement à la consultation ou à l'engagement de la rétrocession directe à un bailleur social.

6.3 - Mise en œuvre de la procédure de cession

6.3.1 - Mise en œuvre des rétrocessions selon la nature des biens

Pour les biens bâtis :

- devant être démolis avant affectation définitive au projet, la rétrocession est antérieure à la démolition,
- que le demandeur souhaite affecter à son projet, par tranches, alors deux possibilités sont offertes :
 1. une rétrocession de la totalité des biens concernés dès la 1^{ère} tranche ;
 2. une rétrocession par tranche, suite à la création d'un ensemble immobilier complexe donnant suite à une division en volume du bâti.

Pour les biens non bâtis :

- nécessitant des travaux de viabilisation, la rétrocession est antérieure au démarrage des travaux. Toutefois une autorisation permettant à la collectivité d'engager ces travaux avant rétrocession peut 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 deux 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 aux frais de l'acquéreur*), 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.

6.3.2 - Ouverture de la procédure

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 se rapproche de la collectivité pour définir les conditions de cession.

Cas d'une cession à un opérateur

La collectivité informe l'EPFL Pays Basque de son choix que le(s) foncier(s) soit(nt) rétrocédé(s) à un opérateur. Les pièces de la consultation font l'objet d'une co-construction entre la collectivité et l'EPFL Pays Basque préalablement à l'engagement de la consultation.

Pour un bien arrivant au terme du portage foncier

L'EPFL Pays Basque informe la collectivité de la fin du(des) portage(s) l'année précédant la date du terme du(des) portage(s). L'EPFL Pays Basque se rapproche de la collectivité pour anticiper et définir les conditions de cession.

6.3.3 - Délibérations concordantes

Cas d'une cession à la collectivité :

La collectivité par délibération, accepte et valide les conditions de rétrocession, autorise son représentant à signer l'ensemble des actes liés à la rétrocession (*promesse d'achat, modalités de remboursement, acte authentique...*).

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque délibère afin d'autoriser la rétrocession dans les conditions financières de rachat prévues. A cet effet, le projet engagé est présenté devant le Conseil d'Administration.

Cas d'une cession à un opérateur :

La collectivité par délibération, désigne l'opérateur auquel l'EPFL Pays Basque doit rétrocéder le(s) foncier(s) dont il a la propriété, ainsi que des conditions et modalités de paiement du montant de rétrocession.

Le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque délibère afin d'autoriser la rétrocession, dans les conditions financières convenues, à l'opérateur désigné par la collectivité après consultation. A cet effet, la collectivité est invitée à venir présenter le projet devant le Conseil d'Administration.

6.3.4 - Promesse d'achat et convention de rétrocession

La promesse d'achat :

La promesse d'achat fait l'objet d'un enregistrement au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bayonne. Celle-ci définit :

- la qualification du/des bien(s),
- le prix de vente,
- les modalités de paiement du prix de vente,
- l'assujettissement lié à la qualification du/des bien(s) rétrocédé(s).

La convention de rétrocession :

La convention de rétrocession définit :

- le contexte opérationnel dans lequel elle est intervenue,
- le montant du remboursement conventionnel mis à charge de l'opérateur ou de la collectivité,
- les modalités de versement de ce remboursement conventionnel.

6.3.5 - 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 du projet d'acte.

6.3.6 - Versement et délais

Les versements liés aux rétrocessions sont exigibles et réglés dans les 30 jours suivant la date de signature de l'acte authentique de rétrocession.

6.3.7 - Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement du montant de rétrocession sont appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 30 jours susmentionné,
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 30 jours susmentionnés.

6.3.8 - Renonciation du demandeur

Si le demandeur décide de renoncer à l'acquisition des biens portés par l'EPFL Pays Basque, il est 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 est autorisé à revendre les biens concernés à l'acquéreur de son choix.

6.3.9 - Clôture de l'opération

La liquidation de l'ensemble des frais dûs par la collectivité, ou l'opérateur désigné par elle, à l'EPFL Pays Basque met un terme définitif à l'opération.

Article 7 - PROJETS MOBILISANT L'ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE BIZITEGIA

Agréé OFS le 18 avril 2019, l'EPFL Pays Basque a internalisé cette compétence au sein de sa structure. A ce titre, elle est régie par les mêmes instances que celle de l'établissement, soit l'Assemblée Générale et le Conseil d'Administration dont la composition, les pouvoirs et le fonctionnement sont définis aux articles 9 à 14 de ses statuts.

A l'instar des demandes d'intervention et des décisions d'acquisition, le Conseil d'Administration est compétent pour autoriser le transfert de biens acquis par l'EPFL Pays Basque vers l'activité d'Organisme Foncier Solidaire (*cf. budget annexe*). Le Conseil d'Administration se réserve le droit de mobiliser autant que de besoin le comité consultatif.

L'activité de BIZITEGIA est priorisée sur les opérations de renouvellement urbain (*réhabilitation et démolition/reconstruction*) située en zone rétro-littorale ou rurale.

Article 8 - SUIVI DES CESSIONS ET DES REALISATIONS APRES PORTAGES

La loi ALUR (LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté - Article 102) est venue compléter les dispositions relatives aux Etablissements Publics Fonciers Locaux.

L'article L 324-2-2 du Code de l'Urbanisme précise que :

I. - L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1 - Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2 - Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. - Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

Ce programme est transmis au Préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

La notion de suivi et d'évaluation des actions menées introduite par la loi amène l'EPFL Pays Basque à consolider un dispositif de suivi et de connaissances des réalisations opérationnelles engagées suite à des portages fonciers. Ces dispositions se traduisent principalement par une base de données de suivi des réalisations après portage.

Dépenses liées à l'acquisition du(des) bien(s)

Le prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition correspond à la valeur vénale du(es) bien(s) acquis par l'EPFL Pays Basque.

(Prix d'achat, Indemnité de réemploi, Indemnité principale d'expropriation, Indemnité principale d'éviction/libération).

Les frais d'acte et de publication :

Les frais d'acte et de publication correspondent à l'ensemble des frais liés à l'acte authentique d'acquisition par l'EPFL Pays Basque.

(Honoraires du notaire liés à l'acte d'acquisition, Honoraires du notaire liés à la publication d'ordonnance et/ou de jugement, Honoraires de l'avocat rédacteur de la convention d'indemnisation pour éviction ou de libération, droits d'enregistrement).

Les frais préalables :

Les frais préalables sont constitués par la somme des frais indissociables et antérieurs à la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFL Pays Basque *(frais de géomètre, d'huissier, d'agence immobilière, d'avocat poursuivant en cas d'adjudication, SAFER...).*

Les frais annexes :

Les frais annexes sont constitués par la somme des frais liés à la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFL Pays Basque et ayant fait l'objet d'un accord dans le cadre de la négociation avec le(s) vendeur(s) *(remboursement de travaux non amortis, rachat de mobilier, indemnités accessoires, frais de licenciement...).*

Dépenses liées au portage et à la gestion du(des) bien(s)

Les frais de gros entretien/grosse réparation (GEGR)

Les frais de GEGR sont constitués par la somme des frais engagés dans le cadre de travaux importants pour permettre la remise en état ou l'adaptation du patrimoine immobilier afin d'assurer son occupation ou sa conservation. Sont également pris en compte les frais de démolition dans le cas d'un immeuble menaçant ruine. L'EPFL Pays Basque décide seul de leur engagement au regard de l'état de ces patrimoines et de leur destination finale. Ces travaux lui sont remboursés dans le cadre des modalités de portage définies entre les parties.

Les frais de proto-aménagement

Les frais de proto-aménagement correspondent à l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFL Pays Basque au titre des opérations de préparation du foncier, après leur acquisition et en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement telle que définie à l'art. L. 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus précisément des travaux de remise en état des terrains, de démolition du bâti ancien inutilisable dans le cadre du futur projet, de dépollution des sols, de préparation de certains cheminements. Ces travaux ne sont engagés qu'avec l'accord de la collectivité ayant pris l'initiative de l'opération et sont intégralement remboursés à l'EPFL Pays Basque dans le cadre des modalités de portage définies entre les parties.

Les frais de gestion courante, d'entretien et de remise en état

Les frais de gestion courante, d'entretien et de remise en état sont constitués par la somme des dépenses réalisées par l'EPFL Pays Basque en sa qualité de propriétaire des biens et dans le cadre de sa mission de gestion de son patrimoine en « bon père de famille ». Il décide de leur engagement, au vu des besoins d'entretien, de ses obligations de propriétaires mais également au regard des orientations validées en matière d'usage/occupation transitoire (*charges de copropriété, assurance des biens, taxes foncières, travaux de petit entretien et petites réparation, frais de consommations de fluides [EDF, eau...], frais de mandat de gestion éventuels ...*). Non intégrées dans le capital stocké, ces frais sont refacturés dans le cadre des rétrocessions en fonction des résultats des bilans d'opération foncière.

Recettes liées à la rétrocession du(des) biens

Le prix de vente

Le prix de vente est défini par l'EPFL Pays Basque et figure à l'article « PRIX » de l'acte notarié de cession.

Il peut être inférieur au(x) prix d'acquisition payé(s) par l'EPFL Pays Basque si le(s) bien(s) vendu(s) a(ont) été déprécié(s) entre les 2 dates.

Ce prix de vente est payé à l'EPFL Pays Basque :

- soit par la collectivité ayant sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque (*au travers des annuités versées notamment*) si elle assume la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- soit par l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération.

Le remboursement conventionnel

Le remboursement conventionnel est constitué par le paiement à l'EPFL Pays Basque de la différence constatée au moment de la revente du(des) bien(s) porté(s) entre le capital stocké cumulé (*Cf. ci-dessous*) et le prix de vente, éventuellement diminué de participations de tiers ou de l'EPFL Pays Basque lui-même (*apport en fonds propres*). Ce remboursement conventionnel est payé à l'EPFL Pays Basque, hors comptabilité du notaire :

- soit par la collectivité ayant sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque (*au travers des annuités versées notamment*) si elle assume la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- soit par l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération.

Le montant de rétrocession

Le montant de rétrocession correspond à la somme :

- du prix de vente du(des) bien(s) portés par l'EPFL Pays Basque,
- du remboursement conventionnel, éventuellement déduit des participations perçues par l'EPFL Pays Basque au titre du(des) bien(s) acquis,

et peut être augmenté :

- des frais d'étude(s) engagés par l'EPFL Pays Basque,
- des frais de portage,
- des frais de procédure(s),
- des frais de gestion.

Facturation

Capital porté

A l'échelle des biens acquis définis dans les conventions, il est constitué par la somme :

- du(des) prix d'acquisition du(es) bien(s) par l'EPFL Pays Basque,
- des frais d'acte et de publication.

Capital stocké

A l'échelle des biens acquis définis dans les conventions, il est constitué par la somme :

- du capital porté,
- des frais préalables,
- des frais annexes,
- des frais de GEGR,
- des frais de proto-aménagement.

L'annuité

L'annuité correspond au capital stocké restant dû au 31/12 de chaque année, divisée par le nombre d'années de portage restantes.

Elle est facturée annuellement dès l'année suivant l'acquisition du bien. Le solde du capital stocké est payé à la date de la revente du(des) bien(s), celle-ci pouvant être ultérieure à la date de fin de portage conventionnellement définie.

Les frais de portage

Les frais de portage sont des frais facturés annuellement. Ils sont le résultat de l'application d'un taux, fixé par décision du Conseil d'Administration, au montant du capital porté restant dû à l'EPFL Pays Basque.

Le bilan d'opération

Réalisé préalablement aux rétrocessions, le bilan d'opération foncière permet d'établir la différence entre les recettes perçues (*loyers et/ou subventions*) par l'EPFL et les frais engagés par l'EPFL pour assurer ses missions d'acquisition et de portage foncier (*taxe foncière, assurance, travaux d'entretien, de sécurisation ou de remise en état, frais de procédure...*).

Cas des bilans positifs : les gains viennent en déduction du montant de rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

Cas des bilans négatifs : les dépenses non amorties sont refacturées lors de la rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

Les frais de procédure

Les frais de procédure correspondent à l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFL Pays Basque au titre des procédures contentieuses liées aux démarches d'acquisition d'un bien, que l'EPFL Pays Basque soit requérant ou défendeur (*frais divers d'avocat, Art 700 du Code de Procédure Civile et Art 761 du Code de Justice Administrative, indemnités pour réparation de préjudice...*).

Ces frais sont remboursés à l'EPFL Pays Basque :

- une fois la procédure contentieuse clôturée dès lors qu'aucune acquisition n'a été conclue. Les frais sont remboursés par la collectivité à l'initiative de l'intervention.
- au moment de la revente du(des) bien(s) si la procédure est conclue par une acquisition du(des) bien(s) :
 - soit par la collectivité ayant sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque si elle assume la maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
 - soit par l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération.

Les frais d'étude

Les frais d'étude correspondent aux frais qui selon leur nature et leur objectif sont financés, co-financés ou préfinancés par l'EPFL Pays Basque au titre du fonds d'études.



epfl
PAYS BASQUE

REGLEMENT D'INTERVENTION

PROGRAMME **P**LURIANNUEL D'**I**NTERVENTION
20**24** - 20**28**



**Etablissement Public Foncier Local
Pays Basque**

2 Allée des Platanes - BP 50511
64105 Bayonne Cedex

Tél. : 05 59 01 63 60

Email : contact@epfl-pb.fr


www.epfl-pb.fr