epfl
PAYS BASQUE

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION
2019-2023

V.2 – Règlement d'intervention voté le 08/02/2019, modifié le 27/09/2019

Adopté par le Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, modifié par le Conseil d'Administration en date du 27 septembre 2019 :

▪ 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 2019-2023 approuvé par le Conseil d'Administration le 08/02/2019.

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES AXES D'INTERVENTION 8

Article 1.1 – Les axes d'intervention 8

1.1.1 – Axe 1 : habitat et mixité sociale 8
1.1.2 – Axe 2 : développement économique 10
1.1.3 – Axe 3 : stocks fonciers de long terme 11
1.1.4 – Axe 4 : équipements et infrastructures publiques 12
1.1.5 – Axe 5 : préservation du foncier agricole et environnemental 13

Article 1.2 – Les fonds d'intervention spécifique 14

1.2.1 – Le fonds pour alimenter l'activité « Organisme Foncier Solidaire » 14
1.2.2 – Le fonds pour participer au financement d'études 15

CHAPITRE 2 : CADRES ET CONDITIONS D'INTERVENTION 16

Article 2.1 – Les Conventions de Veille Foncière 17
Article 2.2 – Les Conventions d'Action Foncière 18
Article 2.3 – Les Conventions de Portage 20
Article 2.4 – Les Conventions Thématiques 21
Article 2.5 – Evolution du cadre d'intervention 22

CHAPITRE 3 : ACQUISITIONS ET PROCEDURES FONCIERES 23

Article 3.1 – Les acquisitions amiables 24
Article 3.2 – Les acquisitions par voie de préemption 25

3.2.1 – Conditions et cadre d'intervention de l'EPFL par voie de préemption 25
3.2.2 – Délais de saisine de l'EPFL Pays Basque 26
3.2.3 – Objet d'une sollicitation pour intervenir par voie de préemption 26
3.2.4 - Frais de procédure 26

Article 3.3 – Les acquisitions par voie d'expropriation 27

3.3.1 – Modalités d'intervention par voie d'expropriation 27
3.3.2 – Frais de procédure 27

CHAPITRE 4 : LE PORTAGE FONCIER 28

Article 4.1 – Cadre général 28

4.1.1 – Le conventionnement 28
4.1.2 – Etat des portages 28
4.1.3 – Changement de destination 28

Article 4.2 – Conditions financières de portage 29

4.2.1 – L'échelle des portages 29
4.2.2 – Calcul des éléments financiers liés au portage 30
4.2.3 – Règlement des échéances 30
4.2.4 – Pénalités de retard 31
4.2.5 – Modification de la durée de portage 31
4.2.6 - Moratoire 31

Article 4.3 – Les modalités de portage 32

4.3.1 – Le portage par annuités 32
4.3.2 – Le portage par annuités et bail à réhabilitation 33
4.3.3 – Le portage par annuités et bail emphytéotique administratif 34
4.3.4 – Le portage par annuités avec différé de paiement 35

Article 4.4 – Animation de projet et dispositif de suivi 36

4.4.1 – Dispositions dans le cadre des conventions d'action foncière et des conventions thématiques 36
4.4.2 – Dispositions dans le cadre des conventions de portage 36
4.4.3 – Dispositions dans le cadre des conventions de veille foncière 36

CHAPITRE 5 : LA GESTION DU PATRIMOINE DE L'EPFL PAYS BASQUE 37

Article 5.1 – Dispositions générales 37

5.1.1 - Cas des biens bâtis 37
5.1.1.1 - Cas des biens bâtis acquis libres d'occupation 37
5.1.1.2 - Cas des biens bâtis acquis occupés 37
5.1.2 – Cas des biens non bâtis 38
5.1.2.1 – Cas des biens non bâtis libres d'occupation 38
5.1.2.2 – Cas des biens non bâtis occupés 38

Article 5.2 – Dispositions particulières 38

Article 5.3 – Mise à disposition des biens 38

Article 5.4 – Engagements de la collectivité 39

Article 5.5 – Relogement 39

5.5.1 – Les modalités de relogement 39
5.5.2 – La constitution d'un parc temporaire de relogement 39

Article 5.6 - Travaux de sécurisation et/ou de remise en état du foncier 40

CHAPITRE 6 : LES CESSIONS DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFL PAYS BASQUE 41

Article 6.1 – Cas des cessions dans le cadre des conventions d'action foncière..... 41

6.1.1 – Conditions de cession 41
6.1.1.1 – Principes généraux 41
6.1.1.2 – Modalités de désignation du maître d'ouvrage 41
6.1.1.3 – Cas des cessions anticipées 42
6.1.2 – Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession 42
6.1.2.1 – Cession(s) en totalité 42
6.1.2.2 – Cession(s) partielle(s) 43
6.1.3 – Cas des secteurs d'intervention arrivant en fin de portage sans engagement opérationnel du projet 44
6.1.4 – Dispositions particulières 45

Article 6.2 – Cas des cessions dans le cadre des conventions de portage, des conventions de veille foncière et des conventions thématiques..... 46

6.2.1 – Conditions de cession 46
6.2.1.1 – Principes généraux 46
6.2.1.2 – Cas des cessions anticipées 46
6.2.2 – Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession 47
6.2.2.1 – Cession(s) en totalité 47
6.2.2.2 – Cession(s) partielle(s) 48

Article 6.3 – Dispositions communes : procédures 49

6.3.1 - Mise en œuvre des rétrocessions selon la nature des biens 49
6.3.2 – Ouverture de la procédure 49
6.3.3 – Délibérations concordantes 50
6.3.4 – Promesse d'achat et convention de rétrocession 50
6.3.5 – Saisine du notaire 50
6.3.6 – Versement et délais 51
6.3.7 – Pénalités de retard 51
6.3.8 – Renonciation du demandeur 51
6.3.9 – Clôture de l'opération 51

CHAPITRE 7 – SUIVI DES CESSIONS ET DES REALISATIONS APRES PORTAGE 52

GLOSSAIRE 53

Dépenses liées à l'acquisition du(des) bien(s) 53
Dépenses liées au portage et à la gestion du(des) bien(s)..... 54
Recettes liées à la rétrocession du(des) biens..... 55
Facturation 56
Autres 57

Annexes..... 58

CHAPITRE 1 : LES AXES D'INTERVENTION

Article 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 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. Pour répondre à ce double objectif de développement et de régulation, l'EPFL Pays Basque propose 5 thématiques d'intervention et deux fonds d'intervention spécifiques.
Pour chacune de ces thématiques, différentes modalités de portage peuvent être appliquées. Celles-ci sont conditionnées par le cadre d'intervention (*cf. chapitre 2*) et des critères d'ordres opérationnel, foncier et règlementaire.

1.1.1 – Axe 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, 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 :
  - 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/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/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*).

- 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.

Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale sont conditionnées par un double filtre :

- le cadre d'intervention (*Convention de veille foncière, Convention d'Action Foncière, Convention de Portage, Convention Thématique)*,
- des critères d'ordres opérationnel, foncier et règlementaire.

Celles-ci sont détaillées dans l'article 4.3 du présent règlement d'intervention.

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 l'aménagement ou l'extension de zones d'activité économiques (*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 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.

Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale sont conditionnées par un double filtre :

- le cadre d'intervention (*Convention de Veille Foncière, Convention de Portage, Convention d'Action Foncière, Convention Thématique*),
- des critères d'ordres opérationnel, foncier et règlementaire.

Celles-ci sont détaillées dans l'article 4.3 du présent règlement d'intervention.

1.1.3 – Axe 3 : 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.

Typologies 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 peuvent être acquises qu'à la suite de négociations amiables.
- Toutes les emprises foncières accueillant ou pouvant accueillir une activité agricole font l'objet d'une convention de mise à disposition entre l'EPFL Pays Basque et la SAFER, conformément à la convention partenariale liant les deux structures.

Les modalités de portage

- Cadre d'intervention : demande d'intervention
- Portage foncier : 15 à 20 ans par annuités *
- Frais de portage : 1% HT
- Conditions de cession : cession à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité

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

1.1.4 – Axe 4 : 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 en stagnation ou en recul démographique,
- 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)...

Les modalités de portage

Les modalités de portage proposées par l'EPFL Pays Basque à la collectivité locale sont conditionnées par un double filtre :

- le cadre d'intervention (*Convention de Veille Foncière, Convention d'Action Foncière, Convention de Portage, Convention Thématique*),
- des critères d'ordres opérationnel, foncier et règlementaire.

Celles-ci sont détaillées dans l'article 4.3 du présent règlement d'intervention.

1.1.5 – Axe 5 : 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 fixés par le Grenelle de l'environnement,
- 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.

Les modalités de portage

- Cadre d'intervention : convention cadre
- Portage foncier : 4 à 20 ans par annuités
- Frais de portage : 1% HT
- Conditions de cession : cession à la collectivité et/ou aux acteurs signataires de la convention cadre.

Article 1.2 – Les fonds d'intervention spécifique

1.2.1 – Le fonds pour alimenter l'activité « Organisme Foncier Solidaire »

Au terme de l'étude de préfiguration, l'EPFL Pays Basque a décidé d'internaliser la compétence OFS au sein de sa structure. Le modèle retenu a pour principaux objectifs de favoriser l'efficacité financière ainsi que l'attractivité des logements créés sous BRS, en limitant le report sur les redevances, des frais financiers liés à l'investissement et ceux liés à la gestion des programmes.

Pour ce faire, il a été décidé d'affecter 10% des moyens mobilisés dans le cadre du PPI 2019-2023 à l'activité OFS, soit la somme prévisionnelle de 7,5 Millions d'Euros pour cette période, notamment pour assurer l'acquisition des biens concernés.

Afin de limiter les charges impactées sur l'activité d'OFS, les missions liées au développement et à la gestion des logements en Bail Réel Solidaire sont par ailleurs assurées par les salariés de l'EPFL Pays Basque.

Ces missions correspondent à :

- la recherche d'opportunités foncières et la procédure d'acquisition des fonciers identifiés,
- le pilotage des baux réels solidaires (*signature des baux initiaux et de chaque mutation ultérieure*). Ce pilotage implique la vérification des conditions d'éligibilité des ménages à l'accession en BRS, la délivrance de l'agrément et la signature du bail réel solidaire avec le ménage,
- la gestion de la redevance foncière (*quittancement, gestion des impayés assurée conjointement avec le trésorier payeur*),
- la gestion administrative de l'activité.

Par ailleurs, les locaux et frais généraux liés à l'activité d'Organisme Foncier Solidaire sont pris en charge dans le cadre de l'activité principale de l'EPFL Pays Basque.

1.2.2 – Le fonds pour participer au financement d'études

Au travers du PPI 2019-2023, l'EPFL Pays Basque renforce de façon significative 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 2019-2023 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 (*migration de données*)
Pré-diagnostic environnementaux	Bureau d'études	100% du financement plafonné à 5.000 € HT/étude
Croisement de données géographiques (*compétences géomatiques/statistiques*)	AUDAP	100% du financement (*cf. Convention EPFL/AUDAP*)
Regard architectural et technique	CAUE	100 % (*cf. Convention EPFL/CAUE*)
Etude de faisabilité technique et économique d'un projet de réhabilitation	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 50% plafonné à 3.000 € HT/étude
Etude « Démolition/dépollution »	Bureau d'études	Avance de financement.
Relevé topographique et géotechnique	Bureau d'études	Avance de financement.
Stratégies urbaines et foncières		
Elaboration de plans de référence	Bureau d'études	Co-financement à hauteur de 25% plafonné à 5.000 € HT/étude
Projets urbains		
Etude de capacité ou technique pour montage opérationnel de type BRS	Bureau d'études	100% du financement/opération
Etude de capacité pour montage opérationnel en mixité intégrant des BRS	Bureau d'études	Co-financement plafonné à 5.000 € HT/étude

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,
- Etudes menées dans le cadre d'une convention d'action foncière approuvée par délibérations réciproques.

CHAPITRE 2 : CADRES 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.

Lorsqu'il ne s'agit pas d'intentions engagées sur demande d'une commune, la collectivité adresse à l'EPFL Pays Basque l'accord écrit de la commune à l'intérieur de laquelle des actions foncières seront engagées.

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).*

Pour statuer sur les différentes sollicitations qui lui sont adressées :

- Convention de veille foncière,
- Convention d'action foncière,
- Convention de portage,
- Convention thématique,

Le Conseil d'Administration invite chaque demandeur à présenter ses motivations en séance.
Lorsque le demandeur est une commune, il s'agit du maire ou de son représentant. Lorsque le demandeur est une autre collectivité, il s'agit du Président ou de son représentant.
Après la présentation, le représentant du demandeur se retire 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 reste souverain pour décider d'ajourner sa décision et proposer de reporter le dossier à une séance ultérieure.

Article 2.1 – Les Conventions de Veille Foncière

Pour les fonciers à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent pas l'exécution future de projets portés par les collectivités locales. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir si nécessaire par préemption ou par saisie d'une demande d'acquisition.
Cette convention permet en outre de fixer les relations contractuelles avec la collectivité pour assurer les portages fonciers des biens acquis à travers ce principe d'intervention.

Principes des Convention de Veille Foncière (CVF) :

- Identification par la collectivité de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où la collectivité veut assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition mais sans procéder à des négociations foncières actives,
- L'instauration d'une convention de veille foncière revient à inscrire un périmètre de surveillance.

Instauration d'une CVF :

- Présentation de la sollicitation en Bureau de l'EPFL pour analyse et avis,
- Délibération de la collectivité exprimant ses motivations,
- Dans le cas où la convention de veille foncière n'est pas instaurée pour le compte d'une commune, la commune doit délibérer pour autoriser l'intervention de l'EPFL dans son territoire,
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL acceptant l'instauration de la CVF.

Engagements de l'EPFL au titre d'une CVF :

- Capacité à intervenir par voie de préemption,
- Capacité à répondre à des propositions d'acquisition.

Article 2.2 – Les Conventions d'Action Foncière

Les conventions d'action foncière ont pour vocation de cadrer et de formaliser l'engagement de l'EPFL Pays Basque en négociations foncières et en portage foncier. Elles interviennent dès lors qu'une collectivité entend solliciter l'EPFL pour entreprendre les négociations foncières actives au sein d'un périmètre d'intervention clairement 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 au portage foncier.

Ce principe de conventionnement a pour objectif de déterminer l'ensemble des missions de l'EPFL Pays Basque, des expertises préalables jusqu'à la cession des fonciers.
Fondés sur des engagements opérationnels, la mise en place d'un dispositif de suivi et la cession directe des fonciers portés par l'EPFL Pays Basque au maître d'ouvrage désigné par la collectivité, les engagements réciproques induits par les CAF sont de nature à ouvrir droit à l'ensemble des modalités de portage proposées par l'EPFL.

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)*,
- Conventionnement d'objectifs et de moyens portant sur les missions et moyens confiés à l'EPFL, la(*les*) modalité(*s*) de portage, le dispositif de suivi et d'animation, la stratégie de gestion du patrimoine, les conditions de cession,
- Rétrocession des fonciers au maître d'ouvrage de l'opération d'aménagement/construction.

Instauration d'une Convention d'Action Foncière (CAF) :

- Présentation en Bureau de l'EPFL pour analyse et avis,
- Délibération de la collectivité autorisant son représentant à signer la convention d'action foncière,
- Dans le cas où la convention d'action foncière n'est pas instaurée pour le compte d'une commune, la commune doit délibérer pour autoriser l'intervention de l'EPFL dans son territoire,
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL autorisant son représentant à signer la convention d'action foncière,
- Signatures de la Convention d'Action Foncière.

Engagements de l'EPFL au titre d'une Convention d'Action Foncière :

- 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,
- Animation/suivi des réflexions avec les partenaires ciblés,
- Proposition(*s*) de portage(*s*) adapté(*s*).

Article 2.3 – Les Conventions de Portage

Formalisées pour engager les négociations foncières, les conventions de portage permettent de cadrer les sollicitations des collectivités qui n'auraient pas vocation à s'inscrire dans la configuration des conventions d'action foncière. Elles constituent un acte d'engagement à travers lequel l'EPFL mobilise des moyens humains et financiers pour procéder aux acquisitions et au portage foncier.

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*),
- Définition des missions et moyens confiés à l'EPFL, de(s) modalité(s) de portage, du dispositif de suivi, de la stratégie de gestion du patrimoine,
- Rétrocession des fonciers à la collectivité locale (*ou à un tiers désigné par elle*).

Instauration d'une Convention de Portage (CP) :

- Sollicitation écrite de la collectivité,
- Présentation en Bureau de l'EPFL pour analyse et avis,
- Délibération de la collectivité,
- Dans le cas où la convention de portage n'est pas instaurée pour le compte d'une commune, la commune doit délibérer pour autoriser l'intervention de l'EPFL dans son territoire,
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL.

Engagements EPFL au titre d'une convention de portage :

- 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.

Article 2.4 – Les Conventions Thématiques

Les conventions thématiques sont formalisées pour permettre à une collectivité et à l'EPFL Pays Basque de cadrer leurs interventions sur les opérations environnementales, agricoles et économiques qui ne peuvent pas être systématiquement circonstanciées à des secteurs d'intervention précisément identifiés.

Instauration d'une convention thématique :

- Présentation en Bureau pour analyse et avis,
- Délibération du(des) partenaire(s),
- Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL,
- Dans le cas où la convention cadre n'est pas instaurée pour le compte d'une commune, la commune doit délibérer pour autoriser l'intervention de l'EPFL dans son territoire,
- Signatures de la convention thématique.

Engagements de l'EPFL au titre d'une convention thématique :

- Rechercher les solutions, y compris innovantes, permettant d'améliorer la portée de ces politiques publiques,
- Capacité à engager des négociations amiables, à intervenir par voie de préemption, à répondre à des propositions d'acquisition,
- Animation/suivi des réflexions avec les partenaires engagés.

Article 2.5 – Evolution du cadre d'intervention

Pour permettre l'adaptation des conditions d'intervention de l'EPFL à l'évolution des stratégies et actions foncières portées par les collectivités, celles-ci peuvent solliciter l'EPFL Pays Basque pour faire évoluer la nature des relations conventionnelles (*exemple : passage d'une convention de veille foncière à une convention d'action foncière*).

Le Conseil d'Administration reste souverain pour accepter ces demandes d'évolution au regard des motivations avancées et des actions préalablement déjà menées.

CHAPITRE 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 dans la convention.
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 :
  - la DIA soit intégrée dans un secteur préalablement inclut dans une convention de veille foncière, une convention d'action foncière, une convention de portage ou une convention thématique,
  - les documents de la DIA et propres à la délégation soient transmis dans les délais inscrits dans le règlement d'intervention (*cf. article 3.2.2*),

- **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.

Article 3.1 – Les acquisitions amiables

La validation d'une Convention d'Action Foncière ou 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 ».

Article 3.2 – Les acquisitions par voie de préemption

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

Pour l'usage du droit de préemption, l'EPFL Pays Basque intervient uniquement à l'intérieur d'un cadre conventionnel préalablement établi :

- secteurs intégrés dans une Convention de Veille Foncière, une Convention d'Action Foncière ou une Convention de Portage ,
- une Convention thématique.

Toute sollicitation pour agir par voie de préemption en dehors de ce cadre est refusée par l'EPFL Pays Basque.

2019 : année de transition
Pour donner le temps aux collectivités de faire remonter les secteurs d'intervention ou de veille foncière, les sollicitations par voie de préemption sont autorisées durant l'année 2019 en dehors d'un cadre conventionnel préalablement établi sous réserve d'un engagement motivé et délibéré de la collectivité à initier un projet d'initiative publique circonscrit au bien préempté ou à un périmètre élargi.

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, l'EPFL Pays Basque intervient :

- **Par délégations spécifiques** portant sur des biens ayant fait l'objet de déclarations d'intention d'aliéner (*DIA*) déposées dans une convention de Veille Foncière, une Convention d'Action Foncière, une Convention de Portage ou une Convention thématique.
- **Par délégations sur des secteurs d'intervention** identifiés et validés dans une Convention d'Action Foncière, une Convention de Portage ou une Convention thématique.

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 simple courrier motivé, selon les modalités prévues par l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme. Il est par ailleurs précisé que l'accord préalable de la commune régit par l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme porte sur la nature des objectifs poursuivis et non sur les modalités de prix.

3.2.2 – Délais de saisine de l'EPFL Pays Basque

Pour que l'EPFL Pays Basque puisse exercer le droit de préemption dans les délais fixés par le Code de l'Urbanisme, **les documents de la DIA doivent lui être communiqués dans les 15 jours de sa réception en mairie**.
De même et 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 1ère instance : l'EPFL Pays Basque participe directement à la procédure, sans représentation d'un avocat (*sauf cas exceptionnel ou disposition règlementaire/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 - Frais de procédure

Cas des contentieux donnant lieu à une acquisition par l'EPFL Pays Basque
Les frais de procédure engagés par l'EPFL Pays sont refacturés lors de la (des) rétrocession(s) selon les modalités conventionnelles définies entre l'EPFL Pays Basque et la collectivité.

Cas des contentieux ne donnant pas lieu à une acquisition par l'EPFL Pays Basque
Les frais de procédure engagés par l'EPFL Pays Basque ne sont pas refacturés à la collectivité à l'initiative de la sollicitation.

Article 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.

Toute sollicitation d'une collectivité pour demander à l'EPFL Pays Basque d'agir par voie d'expropriation sera intégrée dans une délibération *portant sur :*

- *une convention de portage,*
- *une convention d'action foncière.*

3.3.2 – Frais de procédure

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

CHAPITRE 4 : LE PORTAGE FONCIER

Article 4.1 – Cadre général

4.1.1 – Le conventionnement

Le conventionnement permet de lier l'EPFL Pays Basque et la collectivité locale. Selon la nature de la convention établie, Convention de veille foncière, Convention d'action foncière, Convention de portage, Convention thématique, celle-ci cadre et acte :

- L'ensemble des missions et engagements de l'EPFL Pays Basque et de la collectivité locale (*missions d'études, secteur(s) d'intervention, moyens et outils pour mener les négociations foncières, stratégie de gestion du patrimoine, animation et suivi, conditions de rétrocession*),
- La(*les*) modalité(*s*) de portage qui s'applique(*nt*) à(*aux*) secteur(*s*) d'intervention identifié(*s*) et les conditions de remboursement des portages fonciers engagés.

4.1.2 – Etat des portages

Chaque année, le Conseil d'Administration :

- fixe l'état des propriétés,
- fixe les portages arrivant au terme de leur durée conventionnée.

4.1.3 – Changement de destination

Si au cours du portage, la collectivité signataire de la convention d'action foncière ou de la 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.

Article 4.2 – Conditions financières de portage

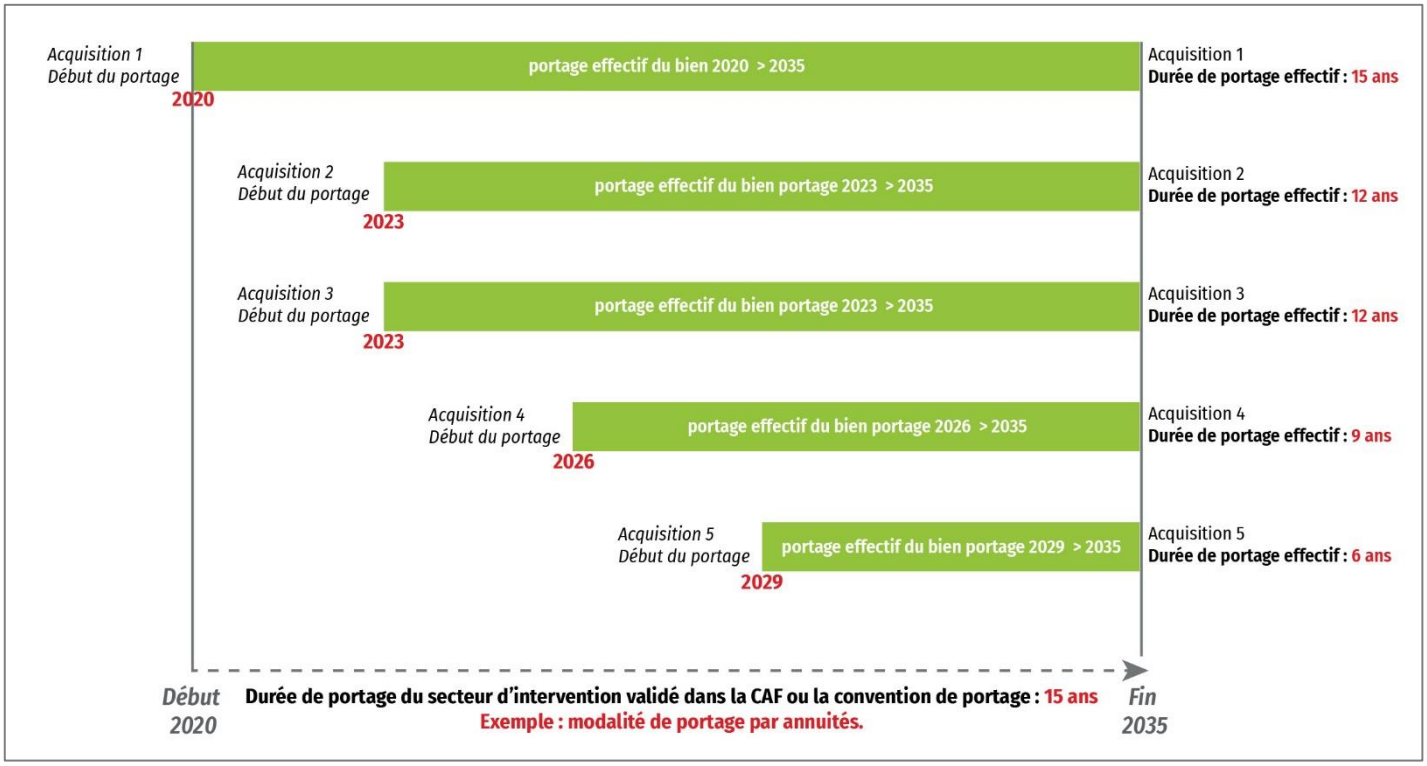
4.2.1 – L'échelle des portages

Les portages fonciers, organisés au travers des convention de veille foncière, des conventions d'action foncière et des conventions de portage sont rattachés à l'échelle (*périmètre*) de chaque secteur d'intervention. En ce sens, la durée de portage conventionnée s'entend à l'échelle du secteur d'intervention et non pas à l'échelle respective des biens acquis par l'EPFL.
Le(s) périmètre(s) du(*des*) secteur(s) d'intervention est(*sont*) défini(s) lors des sollicitations à travers la validation des relations conventionnelles.

Chaque secteur d'intervention peut correspondre à une modalité de portage particulière. Ainsi, une même convention peut contenir :

- un premier secteur d'intervention intégrant un portage par annuités sur 6 ans,
- un second secteur d'intervention intégrant un portage par annuités sur 12 ans,
- ...

Le schéma ci-dessous, à vocation illustrative, explicite le fonctionnement du portage foncier. Les acquisitions réalisées par l'EPFL sont rattachées à un secteur d'intervention pour lequel une modalité de portage a été définie *(annuellement, les montants du capital stocké et du capital porté permettant de calculer le montant des annuités et des frais de portage sont actualisés au regard des acquisitions réalisées).*



4.2.2 – Calcul des éléments financiers liés au portage

La durée de portage conventionnée à l'échelle de chaque secteur d'intervention est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte authentique d'acquisition du premier bien par l'EPFL Pays Basque et, d'autre part, l'acte de rétrocession du dernier bien porté à la collectivité ou au maître d'ouvrage de l'opération.

- la date de la première acquisition engage la durée de portage conventionnée à l'échelle de chaque secteur d'intervention,
- le(*s*) portage(*s*) foncier(*s*) est(*sont*) rattaché(*s*) à l'échelle de chaque secteur d'intervention.

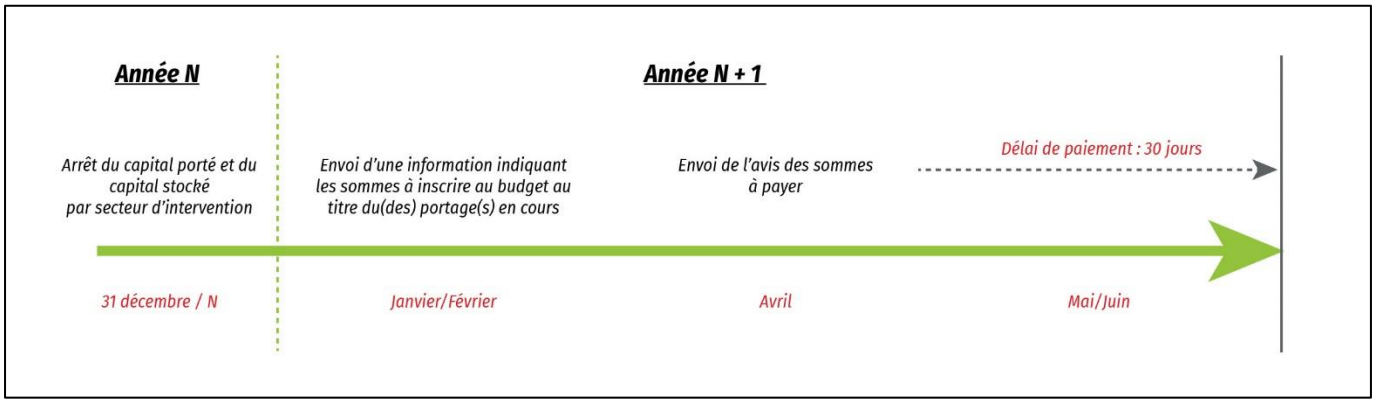
En signant une convention, la collectivité s'engage à faire face aux conséquences financières et notamment au remboursement annuel des frais liés au portage foncier (*annuités/frais de portage*).

Annuellement, l'EPFL Pays Basque s'engage à transmettre le détail des éléments constitutifs du stock porté par secteur d'intervention et à première demande.

4.2.3 – 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 à l'échelle de chaque secteur d'intervention défini dans les conventions,
- 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.

Schéma de principe : fonctionnement du règlement des échéances



4.2.4 – 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.

4.2.5 – 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 d'action foncière ou à la convention de portage 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.

4.2.6 - 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.

Article 4.3 – Les modalités de portage

4.3.1 – Le portage par annuités

Axes d'intervention :

- Axe n° 1 : Habitat et mixité sociale
- Axe n°2 : Développement économique
- Axe n°3 : Stocks fonciers de long terme
- Axe n°4 : Equipements publics
- Axe n°5 : Préservation du foncier agricole et naturel

Cadre d'intervention :

- Convention de Veille Foncière
- Convention de Portage
- Convention d'Action Foncière
- Convention Thématique

Principe du remboursement par annuités :

Le portage par annuités 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 à hauteur de 1% HT.

ANNUITE = (STOCK PORTE – ANNUITES VERSEES) / NOMBRE D'ANNUITES RESTANTES
FRAIS DE PORTAGE = 1% HT X CAPITAL PORTE RESTANT DU

Durée selon le cadre d'intervention

- CVF : durée de 4 à 12 ans
- CP : durée de 4 à 12 ans (*15 à 20 ans pour l'axe thématique n°3 : stocks fonciers de long terme*)
- CAF : durée de 4 à 20 ans
- CT : durée de 4 à 20 ans

4.3.2 – Le portage par annuités et bail à réhabilitation

Axes d'intervention :

Axe n° 1 : Habitat et mixité sociale

Cadre d'intervention :

- Convention d'Action Foncière

Justifications/motifs :

- Projet(s) de redynamisation de centre-ville ou de centre-bourg,
- Valorisation du patrimoine bâti.

Fonctionnement :

En complément de la convention d'action foncière, l'EPFL Pays Basque, la collectivité et l'opérateur retenu pour réaliser le projet de réhabilitation s'accordent sur la signature d'un bail à réhabilitation *(signature tripartite du bail à réhabilitation).*

Principe du remboursement par annuités :

Le portage par annuités 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 à hauteur de 1% HT.

ANNUITE = (STOCK PORTE – ANNUITES VERSEES) / NOMBRE D'ANNUITES RESTANTES
FRAIS DE PORTAGE = 1% HT X CAPITAL PORTE RESTANT DU

Durée du portage dans le cadre d'un bail à réhabilitation :

- Durée minimum de 12 ans / durée maximum à définir au cas par cas (*la durée du portage ne peut cependant pas excéder la durée du bail à réhabilitation*).

4.3.3 – Le portage par annuités et bail emphytéotique administratif

Axes d'intervention :

- Axe n° 1 : Habitat et mixité sociale
- Axe n° 2 : Développement économique *(Opérations publiques vouées au maintien ou à l'installation de services ou de commerces de proximité en centre bourgs)*
- Axe n°4 : Equipements et infrastructures publics

Cadre d'intervention :

- Convention d'Action Foncière

Justifications/motifs :

- Projet(s) de redynamisation de centre-ville ou de centre-bourg,
- Valorisation du patrimoine bâti.

Fonctionnement :

En complément de la convention d'action foncière, l'EPFL Pays Basque et la collectivité s'accordent sur la signature d'un bail emphytéotique administratif.

Principe du remboursement par annuités :

Le portage par annuités 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 à hauteur de 1% HT.

ANNUITE = (STOCK PORTE – ANNUITES VERSEES) / NOMBRE D'ANNUITES RESTANTES
FRAIS DE PORTAGE = 1% HT X CAPITAL PORTE RESTANT DU

Durée du portage dans le cadre d'un bail emphytéotique administratif inversé :

- Durée minimum de 18 ans / durée maximum à définir au cas par cas.

4.3.4 – Le portage par annuités avec différé de paiement

Axes d'intervention :

- Axe n° 1 : Habitat et mixité sociale
- Axe n° 2 : Développement économique
- Axe n° 4 : Equipements et infrastructures publics

Cadre d'intervention :

- Convention d'Action Foncière

Justifications/motifs :

Projet en adéquation avec les objectifs de l'EPFL sous réserve de la maîtrise foncière de l'assiette du projet et que les règles d'urbanisme permettent sa réalisation.

> Une seule acquisition à réaliser pour mettre en œuvre, à court terme, le projet à l'échelle du secteur d'intervention (1 acte d'acquisition > 1 projet).

Principe du remboursement en différé de paiement :

Il 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 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*)
FRAIS DE PORTAGE = 1% HT x CAPITAL PORTE RESTANT DU

Durée du portage dans le cadre d'un différé de paiement :

- Durée de portage : 8 ans
- Durée du différé : 4 ans

** Si la rétrocession n'est pas actée dans le délai de 4 ans (ou concrétisation d'un bail à réhabilitation ou emphytéotique administratif), le portage par annuités s'applique sur la durée restante de portage.*

Article 4.4 – Animation de projet et dispositif de suivi

4.4.1 – Dispositions dans le cadre des conventions d'action foncière et des conventions thématiques

L'engagement de l'EPFL Pays Basque à travers ces deux cadres d'intervention se traduit nécessairement par la mise en place d'un dispositif de suivi et d'animation spécifique (*exemple : Comité de Pilotage*). 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 :

- facilite la coordination des différents acteurs concernés par la démarche de projet,
- propose 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,
- assure un suivi régulier des missions de l'EPFL et valide les conditions d'acquisition,
- pilote les études préalables, de programmation…

4.4.2 – Dispositions dans le cadre des conventions de portage

La formalisation d'une convention de portage n'entraîne pas nécessairement la mise en place d'un dispositif de suivi spécifique et régulier. Celui-ci est laissé à l'initiative de la collectivité qui mène la démarche de projet.

4.4.3 – Dispositions dans le cadre des conventions de veille foncière

Les conventions de veille foncière sont instaurées dans l'objectif d'assurer une mission de surveillance dans les secteurs à enjeux qui ne font pas l'objet de négociations foncières actives. Annuellement, l'EPFL Pays Basque présente en Conseil d'Administration le bilan des actions menées dans ces conventions (*études engagées, acquisitions réalisées…*). Selon la lecture de ce bilan, le Conseil d'Administration peut proposer aux collectivités des évolutions portant sur le cadre d'intervention de l'EPFL Pays Basque.

CHAPITRE 5 : LA GESTION DU PATRIMOINE DE L'EPFL PAYS BASQUE

Article 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 toutes 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.

5.1.1.1 - 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 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 de l'article 5.3 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 (*sous réserve qu'ils soient destinés in fine à un projet de démolition/reconstruction*).

5.1.1.2 - 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 (*cf. article 5.5*).

5.1.2 – Cas des biens non bâtis

5.1.2.1 – 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.

5.1.2.2 – 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.

Article 5.2 – Dispositions particulières

Le maitre 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 maitre 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.

Article 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 d'action foncière ou de la convention de portage, de la commune d'implantation ou d'une association à but non lucratif selon les conditions précisées dans une convention 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'évènements 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*).

Article 5.4 – Engagements de la collectivité

La collectivité s'engage à :

- ne pas faire usage des biens,
- n'entreprendre aucun aménagement,

sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'EPFL Pays Basque.

Article 5.5 – Relogement

5.5.1 – Les modalités de 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.

Il fait l'objet d'une convention spécifique co-signée par la collectivité, ses partenaires dédiés et l'EPFL Pays Basque.

5.5.2 – La constitution d'un parc temporaire de relogement

Dans le cadre d'une stratégie globale de relogement, la collectivité à l'initiative du projet et l'EPFL Pays Basque peuvent s'accorder sur l'intérêt de constituer un parc de logements temporaires destinés à libérer les locaux affectés au projet poursuivi par la collectivité.
Le parc de logements, sera constitué et géré par l'EPFL Pays Basque (*ou tout organisme désigné par l'EPFL*) en priorité dans le territoire de la collectivité. Selon les possibilités d'acquisition, un élargissement aux communes voisines peut être engagé sous réserve de l'accord de la commune concernée. Les biens acquis au titre de la stratégie de relogement ne font pas l'objet d'un portage foncier pour le compte de la collectivité. L'EPFL Pays Basque les conserve le temps de la conduite de l'opération et les revend sur le marché libre une fois l'opération d'aménagement engagée par la collectivité.

Article 5.6 - Travaux de sécurisation et/ou de remise en état du foncier

Comme précisé dans l'article 5.1 du présent règlement d'intervention, l'EPFL Pays Basque assume toutes les responsabilités et les charges du propriétaire. Il doit à cet effet sécuriser son patrimoine et assurer la sécurité publique.
A cet effet, l'intégralité des bâtiments présentant les caractéristiques suivantes sont démolis par l'EPFL suite à leur acquisition (*sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à un projet de réhabilitation*) :

- immeubles dégradés avec risque élevé d'occupation illégale,
- immeubles très dégradés présentant des risques imminents d'effondrement.

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 d'intervention concerné.

L'EPFL Pays Basque peut solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révèlerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des actions sécurisation (*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.

A travers les modalités conventionnelles établies entre l'EPFL Pays Basque et la collectivité au titre de la stratégie de gestion du patrimoine :

- la collectivité signataire est en mesure de mandater l'EPFL Pays Basque afin qu'il élargisse le champ des travaux de démolition/dépollution à tout autre bien que ceux concernés par les caractéristiques listées ci-avant,
- la collectivité engagée au titre du portage foncier peut être autorisée à engager les travaux de démolition/dépollution sur du patrimoine propriété de l'EPFL Pays Basque.

CHAPITRE 6 : LES CESSIONS DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFL PAYS BASQUE

Article 6.1 – Cas des cessions dans le cadre des conventions d'action foncière

6.1.1 – Conditions de cession

6.1.1.1 – Principes généraux

Dans le cadre des conventions d'action foncière, 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 d'action foncière,
- un opérateur aménageur/constructeur désigné par la collectivité signataire de la convention d'action foncière.

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.
En outre, la collectivité s'engage à venir présenter au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque les grandes lignes du projet dont elle a l'initiative préalablement à l'engagement d'une rétrocession par l'EPFL.

6.1.1.2 – Modalités de désignation du maître d'ouvrage

Cas où le maître d'ouvrage est la collectivité signataire de la CAF
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 des portages ou par anticipation eu égard à l'engagement opérationnel du projet.
La désignation de la collectivité comme maître d'ouvrage de l'opération doit faire 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, la convention d'action foncière prévoit que :

- l'EPFL Pays Basque est associé à la rédaction du cahier des charges de consultation,
- la collectivité engage une consultation des opérateurs à laquelle elle associe l'EPFL Pays Basque.

Il est également précisé que :

- la consultation des opérateurs ne peut pas porter sur les conditions de cession. Celles-ci 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 de procédures foncières et/ou des frais d'études.
- 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 doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

6.1.1.3 – Cas des cessions anticipées

Les cessions anticipées s'inscrivent dans les conditions énoncées dans l'article 6.1.1.2.
Celles-ci seront néanmoins conditionnées à la mise en œuvre opérationnelle du projet *(engagement des travaux*).

6.1.2 – Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession

6.1.2.1 – Cession(s) en totalité

Cession(s) 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,

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) (*Cf. 6.1.4. - dispositions particulières*).

Cession(s) en totalité à une collectivité

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

La collectivité ayant déjà partiellement payé le montant de rétrocession par le versement d'annuités, les modalités de règlement du solde de rétrocession, éventuellement augmenté des frais de procédures et du remboursement des frais d'études sont précisées dans la convention d'action foncière préalablement établie entre la collectivité et l'EPFL Pays Basque.

Calcul du solde de rétrocession :

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

6.1.2.2 – Cession(s) partielle(s)

Cession(s) partielle(s) 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 les fonciers portés 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,
  - 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,

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) (*Cf. 6.1.4. - dispositions particulières*).

Cession(s) partielle(s) 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.

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*).

Afin de permettre la réalisation des opérations définies à l'article 4.2.3 du présent Règlement d'Intervention, le capital stocké est mis à jour en considérant le montant de rétrocession de la (des) cession(s) partielle(s).

6.1.3 – Cas des secteurs d'intervention arrivant en fin de portage sans engagement opérationnel du projet

Au titre d'une convention d'action foncière, l'EPFL s'engage à revendre les biens portés au maître d'ouvrage de l'opération. Dans les conditions où, en fin de portage, l'engagement opérationnel du projet ne peut pas démarrer ou n'est pas programmé (*études toujours en cours, consultations non engagées, réorientation du projet…*) il est convenu entre les parties que 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. La dernière annuité est versée par la collectivité via la comptabilité du notaire si elle devient in fine le maître d'ouvrage du projet.

6.1.4 – Dispositions particulières

Considérant les objectifs opérationnels poursuivis à travers les conventions d'action foncière, 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 (*cf. art. 1.2.2*). Les frais d'étude(s) qui ne sont pas refacturés à l'opérateur sont refacturés à la collectivité par l'EPFL,
- 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 l'écriture partenariale du cahier des charges de consultation.

Article 6.2 – Cas des cessions dans le cadre des conventions de portage, des conventions de veille foncière et des conventions thématiques

6.2.1 – Conditions de cession

6.2.1.1 – Principes généraux

Dans le cadre des conventions de veille foncière, des conventions de portage et des conventions thématique, les biens acquis par l'EPFL Pays Basque sont rétrocédés à la collectivité attributaire ou au tiers qu'elle a préalablement désigné, au terme du délai de portage défini dans la convention.
Par délibération opposable de la collectivité attributaire, ceux-ci peuvent être rétrocédés (*entièrement ou partiellement*) avant le terme du délai défini dans la convention de portage.

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.
En outre, la collectivité s'engage à venir présenter au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque les grandes lignes du projet dont elle a l'initiative préalablement à l'engagement d'une cession par l'EPFL.

Dans le cadre où la collectivité souhaiterait 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 aménageur titulaire d'une concession d'aménagement ou lauréat d'une consultation préalable à une vente avec charges.

Il est également précisé que :

- la mise en concurrence des opérateurs ne peut pas porter sur les conditions de cession. Ceux-ci sont clairement précisés dans le cahier des charges de consultation et ne peuvent pas être supérieurs au stock porté par l'EPFL Pays Basque.
- 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 doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

6.2.1.2 – Cas des cessions anticipées

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

6.2.2 – Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession

6.2.2.1 – Cession(s) en totalité

- Cession(s) en totalité à une collectivité

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

La collectivité ayant déjà partiellement payé le montant de rétrocession par le versement d'annuités, les modalités de règlement du solde de rétrocession, éventuellement augmenté des frais de procédures et du remboursement des études préalables seront précisées dans la convention d'action foncière préalablement établie entre la collectivité et l'EPFL Pays Basque.

Calcul du solde de rétrocession :
SOLDE DE RETROCESSION COLLECTIVITE = MONTANT DE RETROCESSION – ANNUITES DEJA VERSEES

- Cession(s) 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),

est versé directement à l'EPFL Pays Basque par l'opérateur dans les conditions fixées par la convention de rétrocession à signer entre eux.

Les frais de portage resteront à la charge exclusive de la collectivité.

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) (*Cf. 6.1.4. - dispositions particulières*).

6.2.2.2 – Cession(s) partielle(s)

- Cession(s) partielle(s) à une collectivité

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

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

Afin de permettre la réalisation des opérations définies à l'article 4.2.3 du présent Règlement d'Intervention, le capital stocké est mis à jour en considérant le montant de rétrocession de cette cession partielle.

- Cession(s) partielle(s) à un(*des*) opérateur(s) tiers

Dans le cadre d'une cession partielle à un opérateur désigné par la collectivité après consultation, l'EPFL Pays Basque cède directement les fonciers portés 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 du montant des études préalables,
  - 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),

est versé directement à l'EPFL Pays Basque par l'opérateur dans les conditions fixées par la convention de rétrocession à signer entre eux.

Les frais de portage restent à la charge exclusive de la collectivité.

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) (*Cf. 6.1.4. - dispositions particulières*).

Article 6.3 – Dispositions communes : procédures

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 (*sauf cas particuliers précisés au chapitre 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. 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 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 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 un bien arrivant au terme du portage foncier

L'EPFL Pays Basque informe la collectivité de la fin du(*des*) portage(*s*) l'année précédent 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 *(sauf cas prévu à l'article 6.1.3)*.

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.

6.3.3 – Délibérations concordantes

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.

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, la collectivité est invitée à venir présenter le projet engagé 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 :
NB : la convention d'action foncière ou la convention de portage tient lieu de convention de rétrocession lorsque cette rétrocession est faite au profit de la collectivité signataire
La convention de rétrocession fait l'objet d'un enregistrement au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bayonne. Celle-ci définit :
- le contexte opérationnel dans lequel elle est intervenue,
- le montant du remboursement conventionnel mis à charge de l'opérateur,
- 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 dus par la collectivité, ou l'opérateur désigné par elle, à l'EPFL Pays Basque met un terme définitif à l'opération.

CHAPITRE 7 – SUIVI DES CESSIONS ET DES REALISATIONS APRES PORTAGE

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 désormais l'EPFL Pays Basque à construire un dispositif de suivi et de connaissances des réalisations opérationnelles engagées suite à des portages fonciers.
Ces dispositions se traduisent principalement par :

- l'invitation des collectivités à venir présenter leurs projets devant le Conseil d'Administration préalablement à l'engagement des rétrocessions (*cf. article 6.3.3*).
- la création d'une base de données de suivi des réalisations.

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...*).

Les frais d'entretien de gestion courante

Les frais d'entretien de gestion courante 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 ». Ces frais restent à sa charge et ne lui sont jamais remboursés. Il décide seul de leur engagement, au vu des besoins d'entretien, de ses obligations de propriétaires mais également au regard de la destination finale du(des) bien(s) porté(s) (*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 …*).

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.

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.
Il ne peut par contre jamais lui(leur) être supérieur.
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 lorsque les modalités de portage sont régies par une convention d'action foncière (CAF),
- des frais de procédure(s).

Le secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est le périmètre à l'intérieur duquel les portages sont fusionnés pour calculer le capital porté et le capital stocké.

Les modalités de portage conventionnées sont définies à l'échelle des secteurs d'intervention. La facturation des annuités et des frais de portage correspond donc systématiquement à un secteur d'intervention.

Un secteur d'intervention peut contenir un seul bien ou un ensemble de biens. Il(s) est(*sont*) défini(s) avec la collectivité lors de l'instruction de la sollicitation.

Selon le contexte de l'opération envisagée, une convention peut contenir un ou plusieurs secteurs d'intervention.

Capital porté

A l'échelle de chaque secteur d'intervention, 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.

A l'échelle de chaque secteur d'intervention, le capital porté :

- croit annuellement selon les acquisitions réalisées,
- diminue annuellement selon l'engagement de rétrocessions anticipées.

Capital stocké

A l'échelle de chaque secteur d'intervention, 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 premier bien du secteur d'intervention, jusqu'à l'avant dernière année de portage. 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.

Le paiement de cette annuité peut être suspendu provisoirement (*cf. article 4.2.6 – Moratoire*) ou différé (*cf. 4.3.4 – Portage par annuités avec différé de paiement*).

Les frais de portage :

Les frais de portage sont des frais facturés annuellement conformément aux dispositions de l'article 4.2.2 et 4.2.3 du Règlement d'Intervention. 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.

Autres

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 :

- resteront à la charge de l'EPFL Pays Basque si aucune acquisition n'a conclu la procédure,
- seront remboursés à l'EPFL Pays Basque, 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 (*cf. article 1.2.2*).

Annexe n°1 : process de sollicitation et de définition du cadre conventionnel

SOLLICITER L'EPFL PAYS BASQUE : LES 4 CADRES CONVENTIONNELS

La définition du cadre conventionnel est le préalable à toute intervention de l'EPFL Pays Basque (négociations amiables, préemption, expropriation)

CONVENTION DE VEILLE FONCIERE

ENGAGEMENTS DE L'EPFL :

- Capacité à intervenir par voie de préemption (délégation ponctuelle),
- Capacité à répondre à des propositions d'acquisition.

PORTAGE FONCIER :

- ANNUITES : 4 à 15 ans

CONDITIONS DE CESSION :

Cession à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.

CONVENTION D'ACTION FONCIERE

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,
- Animation/suivi des réflexions avec les partenaires ciblés,
- Proposition(s) de portage(s) adapté(s).

PORTAGE FONCIER :

- ANNUITES : 4 à 20 ans
- ANNUITES/DIFFERE

CONDITIONS DE CESSION :

Cession(s) directe(s) de l'EPFL au maitre d'ouvrage désigné par la collectivité.

Cas où le maitre d'ouvrage n'est pas la collectivité : rédaction partenariale d'un cahier des charges de consultation des opérateurs.

CONVENTION DE PORTAGE

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,

PORTAGE FONCIER :

- ANNUITES : 4 à 12 ans

CONDITIONS DE CESSION :

Cession à la collectivité ou à un opérateur désigné par la collectivité.

CONVENTION THEMATIQUE*

ENGAGEMENTS DE L'EPFL :

- Capacité à engager des négociations amiables, à intervenir par voie de préemption, à répondre à des propositions d'acquisition,
- Animation/suivi des réflexions avec les partenaires engagés.

PORTAGE FONCIER :

- ANNUITES : 4 à 20 ans

CONDITIONS DE CESSION :

Cession(s) à la (aux) collectivité(s) signataire(s) de la convention.

** Conventions pour les opérations environnementales, agricoles et économiques qui ne peuvent pas être systématiquement circonstanciées à des secteurs d'intervention précisément identifiés.*

Programme Pluriannuel d'Intervention 2019-2023 // Approuvé par le Conseil d'Administration le 08/02/2019 ; Modifié le 27/09/2019

epfl
PAYS BASQUE

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION
2019-2023

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