



EXTRAIT DU REGISTRE
des
délibérations du Conseil de Communauté

N°délib. : 000354

Séance du vendredi 12 octobre 2007

Le Conseil de Communauté, régulièrement convoqué, s'est réuni à la C.C.I.D - 46 avenue Villarceau à Besançon
sous la présidence de M. Jean-Louis FOUSSERET

Conseillers communautaires en exercice : 138

Étaient présents : **Amagney :** Jean-Pierre FOSTEL - **Auxon-Dessous :** Jacques CANAL, Jacques THIEBAUT (jusqu'au rapport 2.4) - **Auxon-Dessus :** Michel BITTARD, Serge RUTKOWSKI - **Avanne Aveney :** Christian GAGNEPAIN, Jean-Pierre TAILLARD (à partir du rapport 1.1.2) **Besançon :** Eric ALAUZET (à partir du rapport 1.1.2), Catherine BALLOT, Pascal BONNET, Patrick BOURQUE (jusqu'au rapport 5.2), Françoise BRANGET, Martine BULTOT (à partir du rapport 1.1.2), Rosine CHAVIN-SIMONOT (à partir du rapport 2.1), Jean-Claude CHEVAILLER, Marie-Odile CRABBE-DIAWARA, Benoît CYPRIANI (à partir du rapport 1.1.2), Marie-Marguerite DUFAY (à partir du rapport 1.1.2), Emmanuel DUMONT, Françoise FELLMANN, Jean-Louis FOUSSERET, Vincent FUSTER (jusqu'au rapport 1.1.6), Paulette GUINCHARD (à partir du rapport 1.1.2 et jusqu'au rapport 1.2.4), Martine JEANNIN (à partir du rapport 1.1.2), Lucile LAMY, Michel LOYAT, Bruno MEDJALDI, Annie MENETRIER, Françoise PRESSE, Jean ROSSELOT (à partir du rapport 1.1.2), Jean-Claude ROY, Joëlle SCHIRRER, Corinne TISSIER, Nicole WEINMAN (jusqu'au rapport 6.2) - **Beure :** Philippe CHANEY, Pierre JACQUET - **Boussières :** Michel POULET - **Busy :** Philippe SIMONIN - **Chalezeule :** Raymond REYLE - **Champagny :** Claude VOIDEY - **Champvans les Moulins :** Jean-Marie ROTH - **Chatillon le Duc :** Gilbert CANILLO, Jean-Marie DELACHAUX (à partir du rapport 1.1.2) - **Chaucenne :** Bernard VOUGNON - **Chaufontaine :** Christiane BEUCLER (suppléante d'Alain CUCHE) - **Dannemarie sur Crête :** Gérard GALLIOT, Jean-Pierre PROST - **Deluz :** Yves TARDIEU - **Ecole Valentin :** André BAVEREL, Yves GUYEN - **Fontain :** Jean-Paul DILLSCHNEIDER - **François :** Claude PREIONI - **Gennes :** Gabriel JANNIN (jusqu'au rapport 1.1.7) - **Grandfontaine :** Jean JOURDAIN, François LOPEZ (suppléant de Richard SALA) - **La Chevillotte :** Jean PIQUARD (jusqu'au rapport 6.2) - **La Vèze :** Philippe CHANAU - **Larnod :** Martine BERGIER - **Mamirolle :** Jacques-Henry BAUER, Dominique MAILLOT (à partir du rapport 1.1.2) - **Marchaux :** Bernard BECOULET - **Mazerolles le Salin :** Daniel PARIS - **Miserey Salines :** Marcel FELT, Denis JOLY - **Montfaucon :** Pierre CONTOZ - **Montferrand le Château :** Marcel COTTINY **Morre :** Jean-Michel CAYUELA (à partir du rapport 1.1.2 et jusqu'au rapport 6.2), Gérard VALLET - **Nancray :** Jean-Pierre MARTIN **Noironte :** Bernard MADOUX **Novillars :** Raymonde BOURLON - **Pelousey :** Jacques TERVEL, Annick CHARPY (jusqu'au rapport 1.1.6) - **Pirey :** Claude BARTHOD-MALAT (à partir du rapport 1.1.2), Robert STEPOURJINE - **Pouilley les Vignes :** Jean-Marc BOUSSET, Albert DEPIERRE - **Rancenay :** Michel LETHIER - **Roche Iez Beauré :** Roland BARDEY (jusqu'au rapport 8.2) puis Serge FERRI (son suppléant), Michel SCHNAEBELE - **Routelle :** Claude SIMONIN - **Saône :** Bernard GUYON - **Serre les Sapins :** Nicole BARBEAU, Gabriel BAULIEU - **Tallenay :** Jean-Yves PRALON - **Thise :** Jacques SIFFERLIN, Claude BULLY (à partir du rapport 1.1.2) - **Torpes :** Denis JACQUIN (jusqu'au rapport 1.1.1) - **Vaux les Prés :** Bernard GAVIGNET (à partir du rapport 1.1.2)

Étaient absents : **Arguel :** André AVIS - **Audeux :** Françoise GALLIOU - **Besançon :** Denis BAUD, Teddy BENETEAU de LAPRAIRIE, Patrick BONTEMPS, Claire CASENOVE, Annaïck CHAUVET, Catherine COMTE-DELEUZE, Nicole DAHAN, Yves-Michel DAHOUI, Jean-Jacques DEMONET, Béatrice FALCINELLA, Didier GENDRAUD, Abdel GHEZALI, Jocelyne GIROL, Sylvie JEANNIN, Michel JOSSE, Loïc LABORIE, Bernard LAMBERT, Christophe LIME, Sébastien MAIRE, Jacques MARIOT, Franck MONNEUR, Jacqueline PANIER, Danièle POISSENOT, Catherine PUGET, Jean-Paul RENOUD-GRAPPIN, Michel ROIGNOT, Martine ROPERS, Danièle TETU - **Boussières :** Bertrand ASTRIC - **Braillans :** Alain BLESSEMAILLE - **Chaleze :** Josseline SEITZ - **Champoux :** Norbert DUPREY - **Chemaudin :** Gilbert GAVIGNET, Jean-Yves RENOUD - **François :** Françoise GILLET - **Le Gratteris :** Nicole JANNIN - **Montfaucon :** Jean-Marie VERNET - **Montferrand le Château :** Pascal DUCHEZEAU - **Nancray :** Daniel ROLET - **Novillars :** Bernard BOURDAIS - **Osselle :** Jacques MENIGOZ - **Pugey :** Marie-Noëlle LATHUILIERE - **Saône :** Christelle PETITJEAN - **Thoraise :** Jean-Paul MICHAUD - **Vaire Arcier :** Patrick RACINE - **Vaire le Petit :** Jean-François THIEBAUD - **Vorges les Pins :** Charles BATISTE

Secrétaire de séance : Marie-Odile CRABBE-DIAWARA

Procurations de vote :

Mandants : R. CHAVIN-SIMONOT (jusqu'au rapport 1.2.6), P. BOURQUE (à partir du rapport 5.3,) C. COMTE-DELEUZE, Y-M DAHOUI, B. FALCINELLA, A. GHEZALI, D. TETU, J. SEITZ, F. GILLET, J-M. VERNET, B. BOURDAIS, C. BULLY (jusqu'au rapport 1.1.1)

Mandataires : M. LOYAT (jusqu'au rapport 1.2.6), C. TISSIER (à partir du rapport 5.3), N. WEINMAN, E. DUMONT, F. FELLMANN, M-M. DUFAY, J.L. FOUSSERET, G. BAULIEU, C. PREIONI, P. CONTOZ, R. BOURLON, J. SIFFERLIN (jusqu'au rapport 1.1.1)

Objet : Etablissement public foncier

Délibération du vendredi 12 octobre 2007

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

1/13

Etablissement public foncier

Rapporteur : Jean-Pierre TAILLARD, Vice-Président

Résumé :

Le présent rapport présente l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Doubs, dont la mission consiste à assurer le portage foncier pour le compte des collectivités publiques -dont la CAGB- situées dans son périmètre d'intervention. Il est proposé aux membres du bureau de valider le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF pour le compte de la CAGB, présenté dans le tableau joint, et d'émettre un avis sur l'adhésion de cinq nouvelles structures intercommunales au sein de l'EPF.

L'Etablissement Public Foncier local dit « EPF du Doubs » a été créé par arrêté préfectoral du 18/01/07.

Il est composé à ce jour :

- de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon,
- de la Communauté d'Agglomération du Pays de Montbéliard,
- du Département du Doubs.

Cet outil a vocation à assurer une mission de portage foncier pour le compte de l'ensemble des collectivités publiques situées dans son périmètre d'intervention, soit actuellement le territoire des deux communautés d'agglomération qui le composent.

En application des dispositions de l'article 7 des statuts de cet établissement, il est prévu que les activités de l'établissement public foncier s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (P.P.I.) réalisé par tranches annuelles.

L'article L. 324-5 du code de l'urbanisme précise que ce P.P.I. est arrêté par le conseil d'administration de l'établissement public sur proposition de ses membres ; le Grand Besançon doit donc se prononcer sur ce P.P.I.

Pour la période 2007-2008, l'EPF dispose d'un budget global d'acquisition de 10,2 millions d'euros (7,6 millions d'euros pour les opérations identifiées à ce jour à répartir entre les projets des deux agglomérations et 2,6 millions d'euros pour la préservation d'une capacité d'intervention en cours d'exercice).

Dans le cadre de ce dispositif et suite à une enquête menée auprès des communes, la CAGB (service foncier) a procédé au recensement des projets communaux et communautaires susceptibles de faire l'objet d'un portage.

Il s'agit des projets figurant au tableau joint.

En pratique, les opérations ainsi désignées feront l'objet d'une convention de portage conclue, pour les projets communaux entre la commune et l'EPF, pour les projets d'intérêt communautaires entre l'EPF et la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon.

Ces conventions indiqueront notamment, l'objet du programme, les conditions d'acquisition des biens, la durée de portage, l'engagement du bénéficiaire de racheter ou de garantir le rachat des biens concernés, ainsi que les délais et conditions de revente.

Les conditions de rétrocession des biens et les participations aux frais de portage sont fixées par le règlement de l'EPF tel qu'approuvé par son conseil d'administration le 10 avril 2007 et dont une copie est jointe au présent rapport.

Ce règlement a vocation à déterminer les modalités pratiques de fonctionnement de l'EPF.

I. Accueil de nouveaux membres

A terme, l'EPF a vocation à couvrir la totalité du territoire départemental.

Toutefois, conformément au code de l'urbanisme, son périmètre d'intervention correspond au périmètre du territoire des structures intercommunales qui le composent et non à celui du département.

L'article 8 des statuts de l'EPF consacré aux nouvelles adhésions prévoit que « *les EPCI à fiscalité propre qui sont compétents en matière de schéma de cohérence territoriale, de réalisation de zone d'aménagement concerté et de programme local de l'Habitat peuvent demander leur adhésion à l'établissement public près sa constitution* »

Conformément à ces dispositions, cinq communautés de communes se sont dotées, de par leurs statuts, desdites compétences et ont sollicité leur adhésion à l'EPF.

Il s'agit des communautés de communes :

- de Frasné-Drugeon (délibération du 20/05/2007),
- du Pays Baumoisi (délibération du 12/06/2007),
- des Hauts du Doubs (délibération du 13/06/2007),
- de Vaite-Aigremont (délibération du 25/06/2007),
- de Saint Hyppolite (délibération du 03/06/2007).

Lors de sa réunion du 3 juillet 2007, le Conseil d'Administration de l'Etablissement public foncier du Doubs s'est prononcé favorablement sur l'adhésion de ces cinq nouvelles structures intercommunales.

L'adhésion intervient sauf si plus d'un tiers des membres représentant plus de la moitié de la population ou si plus de la moitié des membres représentant plus d'un tiers de la population ont émis un avis défavorable.

La décision finale fera l'objet d'un arrêté préfectoral.

II. Délégation du droit de préemption urbain à l'EPF

Les communes de Thise, Chalezeule, Morre et Besançon ont délégué le droit de préemption urbain à la CAGB pour la réalisation respective des opérations ZAE des Andiers, ZAE des Marnières, Entrée d'Agglomération à Morre et ZAE Portes de Vesoul.

Le portage foncier de ces opérations est aujourd'hui transféré à l'EPF, mais le droit de préemption ne peut pas faire l'objet de subdélégations. Il est donc nécessaire que ces communes délèguent directement leur droit de préemption à l'EPF pour les opérations concernées.

A l'unanimité, le Conseil de Communauté :

- se prononce favorablement sur le programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF prévu pour la période 2007-2008, tel que figurant au tableau joint,
- autorise, au vu de ce programme, concernant les opérations diligentées par la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon, Monsieur le Président à signer toutes conventions de portage utiles avec l'EPF,
- renonce au droit de préemption urbain délégué à la CAGB dans le périmètre des zones à vocation économiques des Marnières et des Andiers sur le territoire des communes de Thise et Chalezeule ainsi que dans le périmètre de l'opération « entrée d'agglomération » sur le territoire de la commune de Morre. Cette renonciation de la délégation au bénéfice de la CAGB prenant effet à compter de la l'entrée en vigueur effective des nouvelles délégation au bénéfice de l'EPF,
- autorise Monsieur le Président à solliciter auprès desdites communes titulaires de ce droit de préemption la délégation au bénéfice de l'EPF dans le périmètre de ces opérations inscrites au PPI et pour lesquelles un portage foncier est requis,
- se prononce favorablement sur l'adhésion à l'EPF des structures intercommunales suivantes :
 - communauté de communes de Frasne-Drugeon,
 - communauté de communes du Pays Baumois,
 - communauté de communes des Hauts du Doubs,
 - communauté de communes de Vaite-Aigremont,
 - communauté de communes de St Hippolyte.

Pour extrait conforme,

Le Président

Préfecture de la Région Franche-Comté
Préfecture du Doubs
Contrôle de légalité DCTCI

Reçu le 22 OCT. 2007

Rapport adopté à l'unanimité :

Pour : 92

Contre : 0

Abstention : 0

N° opération	EPCI	Demandeur	Commune	Document d'urbanisme (1)	Zonage	Emplacement réservé (2)	Droit de préemption (3)	Intérêt communautaire (4)	Compacité SCOT (5)	Compacité PLH (6)	Destination future	Axe du PPI (7)	Estimation Sommaire et globale (€)¹	Estimation tranche 2007-2008 (€)	Durée de portage (mois)
1	CAGB	CAGB	AUXON (En attente)	POS approuvé	ND	NON	SANS	En attente	OUI	-	ZAE LES AUXONSLGV	Développement économique	3 000 000		
2	CAGB	CAGB	BESANCON	PLU approuvé	1AU	NON	DPU	Intérêt communautaire	OUI	-	Zones dites "des portes de Vesoul"	Développement économique	10 400 000	Opportunité	2007-2009 3ans
3	CAGB	CAGB	CHALEZEULE	POS en cours de révision. Elaboration d'un PLU	3NA	NON	DPU	Intérêt communautaire	OUI	-	ZAC Marnières (SPA?)	Développement économique	3 000 000	opportunité	2007-fin 2008 1 an 1/2
4	CAGB	CAGB	MARCHAUX	PLU en cours d'élaboration	2AUY	NON	ZAD	Intérêt communautaire	OUI	-	ZAD Marchaux-Chaufontaine	Développement économique	274 200	120 000	2007-2010 3 ans
5	CAGB	CAGB	MORRE	POS approuvé		NON	DPU	Intérêt communautaire		-	Acquisitions à venir, biens bATIS AAI et AA2, "Route de Lausanne"	Renouvellement urbain	450 000	opportunité	3 ans
6	CAGB	CAGB	THISE	PLU en cours d'élaboration	3NA	NON	DPU	Intérêt communautaire	OUI	-	ZAE Andiers	Développement économique		opportunité 2010/3ans	2007-
7	CAGB	BESANCON	BESANCON	PLU approuvé	UG	NON	DPU	Soutenu par EPCI		OUI	Eventuellement caserne VAUBAN	Renouvellement urbain	2 500 000	0	3ans
8	CAGB	BOUSSIERES	BOUSSIERES	POS approuvé	2NAZ	NON	DPU	Soutenu par EPCI		OUI	Opération d'habitat mixte - logements publics + lotissements	Habitat, logement social et reposition urbaine	400 000	opportunité DIA	
9	CAGB	CHALEZE	CHALEZE			NON	ZAD	Soutenu par EPCI		OUI	Opération d'habitat sous forme de ZAD	Habitat, logement social et reposition urbaine	10 000	opportunité DIA	
10	CAGB	BESANCON	BESANCON	PLU approuvé	Zones à identifier AU1 AU2 U	NON	DPU	Soutenu par EPCI		OUI	Logements publics	Habitat, logement social et reposition urbaine	non estimé	0	Espaces à définir opportunité DIA
11	CAGB	MONTFAUCON	MONTFAUCON	PLU approuvé	U AU	NON	DPU	Soutenu par EPCI		-	Développement économique	Habitat, logement social et reposition urbaine	non estimé	0	A définir
		CAGB	MONTFERRA ND-LE-CHATEAU	POS approuvé	3NA	OUI		Autre		-	Economie	Développement économique	Non estimé	0	A définir
12	CAGB	MONTFERRA ND-LE-CHATEAU	MONTFERRA ND-LE-CHATEAU	POS approuvé	1NA 2NA	NON		Soutenu par EPCI		OUI	Habitat mixte	Habitat, logement social et reposition urbaine	Non estimé	0	A définir
14	CAGB	RANCENAY	RANCENAY	PLU approuvé	UBN	NON		Soutenu par EPCI			Equipements publics	Equipements publics	Non estimé	30 000	A définir
15	CAGB	RANCENAY	RANCENAY	PLU approuvé	1AU	NON		Autre		OUI	Habitat lotissement mixte	Habitat, logement social et reposition urbaine	Non estimé	A définir	A définir
16	CAGB	ROUTELE	ROUTELE	Carte com. en cours d'élaboration	U	NON	NON	Soutenu par EPCI		OUI	Maison + terrain Logements publics	Habitat, logement social et reposition urbaine	Non estimé	0	A définir
17	CAGB	SAONE	SAONE	POS approuvé	2NA	OUI	DPU	Autre			Gendarmerie CMS	Equipements publics	De l'ordre de 300 000 euros	0	A définir
18	CAGB	VORGES	VORGES	POS approuvé	U	NON	DPU	Soutenu par EPCI		OUI	Groupe scolaire	Développement économique	Non estimé	0	A définir
19	CAGB	Miserey	Miserey	Pos approuvé		Non		Soutenu par EPCI			Développement Economique	Développement économique	Non estimé	0	A définir

¹ Valeurs indicatives qui pourront être revues à la hausse ou à la baisse au fur et à mesure de l'avancement des projets et de l'évolution du marché.

Règlement d'intervention

Les travaux préparatoires à la création de l'Etablissement Public Foncier ont mis en évidence la volonté de chaque membre de l'EPF de pouvoir s'appuyer sur un cadre clair d'intervention.

Celui-ci doit notamment permettre au Conseil d'Administration d'appliquer les principes qui prévalent dans le fonctionnement de l'EPF, à savoir respect des équilibres territoriaux et mutualisation.

Ce règlement doit donc permettre de préciser la méthode d'intervention de l'EPF ; établi avant les premières acquisitions de l'EPF, il a vocation à être précisé, complété ou modifié en fonction de l'expérience acquise et de la « jurisprudence » interne.

Il s'intègre dans un ensemble de documents (statuts, programme pluriannuel d'intervention, programmation annuelle) visant à cadrer l'intervention de l'EPF.

1 - OBJET

Par arrêté n° 2007-1801-00234 du 18 janvier 2007, le Préfet du Doubs a approuvé les statuts de l'Etablissement Public Foncier du Doubs. Ces statuts définissent la structure et l'organisation de l'EPF.

Le présent règlement a pour objet de venir préciser et compléter les dispositions du code de l'urbanisme et desdits statuts sur les conditions dans lesquelles l'EPF du Doubs acquiert, gère et rétrocède les biens acquis pour le compte de ses membres ou de ses bénéficiaires tels que définis ci après.

2 - TERRITORIALITE

Le territoire d'intervention de l'EPF du Doubs est celui des EPCI membres de l'EPF. A titre exceptionnel, l'EPF peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour procéder à des acquisitions ou à des études nécessaires à des opérations menées à l'intérieur de celui-ci, sous réserve de l'accord de la commune concernée.

3 - BENEFICIAIRES

3-1 - Principes généraux

Les acquisitions foncières ou immobilières sont réalisées à la demande des instances décisionnelles :

- de ses membres,
- des communes appartenant aux EPCI membres,
- de leurs Etablissements publics,
- et de toute personne publique appelée à intervenir sur l'aire d'intervention de l'Etablissement.

Règlement d'intervention adopté par décision du CA du 10/04/07

Délibération du vendredi 12 octobre 2007

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

6/13

3-2 – Acquisitions pour le compte des membres

Les acquisitions pour le compte des membres, c'est-à-dire des EPCI et du Conseil Général, sont proposées par ces derniers au Conseil d'Administration.

A cet effet, le Conseil d'Administration adopte un programme d'intervention listant les opérations pour lesquelles il est habilité à intervenir.

Ce programme peut comprendre par ailleurs une quote-part d'opérations non individualisées nécessitant une intervention rapide non programmable au moment de l'adoption du programme d'intervention. Le Conseil d'Administration, ou le bureau s'il en a reçu délégation, se prononce sur chacune d'entre elles au cas par cas.

3-3 – Relations avec les communes

3-3-1 – Acquisitions à la demande d'une commune

➤ Opérations programmables

Chaque EPCI membre de l'EPF établira au minimum une fois par an le recensement auprès de ses communes membres des opérations que ces dernières souhaitent voir prises en charge par l'EPF.

L'EPCI transmettra alors à l'EPF, avant une date butoir à fixer par le Conseil d'Administration de l'EPF, un état des opérations qu'il souhaite pour son territoire, qu'elles soient à son bénéfice, à celui des communes ou de toute autre personne publique.

Le Conseil d'Administration établira à partir de cet état son programme d'intervention dans le respect des principes d'équilibres territoriaux rappelés en tête du présent règlement.

L'examen effectif de l'opération à réaliser sera effectué après confirmation par la commune de la demande d'intervention de l'EPF.

➤ Opérations non programmables

Pour des opérations nécessitant une intervention rapide (opportunité, DIA sur un bien non identifié au programme d'intervention mais susceptible de représenter un intérêt fort), la commune saisit simultanément l'EPF et l'EPCI dont elle est membre.

Le Président de l'EPCI transmet son avis à l'EPF et à la commune dans les 15 jours suivant la réception de la saisine.

L'EPF examine sa demande d'intervention de telle façon que la commune puisse prendre ses dispositions quelle que soit l'issue donnée à sa demande.

3-3-2 – Acquisitions à la demande d'une personne publique autre qu'une commune

Tout projet foncier ou immobilier réalisé sur le territoire constituant l'aire d'intervention de l'Etablissement Public Foncier nécessite l'accord des communes du lieu d'implantation du projet, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme. En cas de projet dont la maîtrise foncière n'est pas réalisée en une seule fois mais s'effectue en plusieurs acquisitions échelonnées dans le temps, cet accord est sollicité au début de l'opération, lors de la première acquisition relative au projet.

Règlement d'intervention adopté par décision du CA du 10/04/07

Délibération du vendredi 12 octobre 2007

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

7/13

Lorsqu'il ne s'agit pas d'acquisitions engagées à la demande de la commune, l'Etablissement Public Foncier informe la commune du lieu des acquisitions envisagées, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver ou s'opposer à l'intervention de l'EPF.

En l'absence de réponse de la part de la commune dans un délai de deux mois à compter de la saisine, l'accord de la commune est réputé acquis et le Conseil d'Administration peut statuer.

3-4 - Acquisitions pour les autres personnes publiques

Les acquisitions pour le compte des autres personnes publiques que les membres ou les communes seront examinées par le Conseil d'Administration au cas par cas, en fonction de leur intérêt pour les membres ou les communes membres des EPCI.

L'accord de la commune est demandé selon les modalités prévues à l'article 3-3-2.

4 – NATURE DES ACQUISITIONS

L'intervention de l'établissement par mise en réserve foncière de biens immobiliers bâtis ou non bâtis est menée pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques. Cette mise en réserve s'accompagne des opérations annexes éventuelles qui en sont l'accessoire indispensable (dispositions de libération des lieux, ...).

De ce fait, l'établissement entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées portant sur les volets décrits dans les articles 4-1 à 4-6 du présent règlement.

4-1 – Volet Habitat, logement social et recomposition urbaine

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social.

Il peut s'agir de biens immobiliers bâtis ou non bâtis :

- destinés à la création de nouvelles zones d'habitat rassemblant une diversité d'offre de logement dans le but de mixité sociale,
- situés dans des tissus urbains existants dans lesquels la réalisation de logements neufs ou la remise à niveau de l'offre existante vient participer à la redynamisation du secteur.

4-2 – Volet Développement économique

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques ainsi que des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans des zones d'activité déjà constituées s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.

4-3 – Volet Renouvellement urbain

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans des secteurs de friche urbaine, de centre ancien ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes et restant en attente d'une requalification pour des vocations renouvelées.

4-4 – Volet Equipements publics

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.

4-5 – Volet Espaces agricoles naturels ou de loisirs

Tènements classés pour l'essentiel en zones A/NC, N/ND des PLU/POS ou en secteurs non constructibles (en l'absence de PLU/POS) des communes et participant aux enjeux de préservation et d'ouverture au public des espaces naturels et notamment des espaces naturels sensibles identifiés comme tels par le Conseil Général.

Cela concerne également les acquisitions foncières situées à l'intérieur des périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains, conformément à l'article L 143-1 du code de l'urbanisme.

4-6 – Volet Acquisitions en attente d'affectation

Hormis les acquisitions relevant de volets d'intervention identifiés, l'établissement peut procéder, à la demande d'une collectivité, à des acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en œuvre rapide.

5 – OBLIGATIONS DES BENEFICIAIRES

Les demandes d'intervention s'accompagnent de l'engagement par les collectivités du respect des conditions et modalités de portage figurant au règlement d'intervention de l'Etablissement Foncier, notamment l'engagement de garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un organisme désigné par leurs soins.

Le Conseil d'Administration examine au cas par cas l'intervention au profit de ces organismes désignés par la collectivité.

Chaque opération fait l'objet de la signature d'une convention entre l'Etablissement Foncier et la collectivité, dès lors dénommée « collectivité garante » : cette convention précise l'objet du programme, les conditions d'acquisition et de portage, l'engagement du bénéficiaire à racheter ou garantir le rachat du foncier acquis par l'EPF, les délais et les conditions de revente.

Les personnes publiques garantes seront dénommées par assimilation dans les paragraphes ci-après «collectivités garantes».

6 – DUREE DE PORTAGE – CONDITIONS D'ACQUISITION

La durée de portage des biens est constituée par la période séparant d'une part le paiement relatif à la signature de l'acte réalisant la vente au bénéfice de l'Etablissement Foncier, et d'autre part, le paiement relatif à la signature de l'acte de rétrocession, dans les conditions prévues par le présent règlement d'intervention.

En cas d'acquisition par voie d'expropriation, la date à prendre en compte est celle relative au paiement des indemnités d'expropriation.

Règlement d'intervention adopté par décision du CA du 10/04/07

Délibération du vendredi 12 octobre 2007

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

Plus généralement, les conditions d'intervention de l'EPF par voie d'expropriation feront l'objet de dispositions spécifiques à arrêter par le conseil d'administration.

Il n'a été fixé aucune durée minimum de portage, en deçà de laquelle l'Etablissement Foncier ne pourrait intervenir.

A tout moment, la collectivité garante peut demander la rétrocession du bien.

La durée maximale de portage est fixée à 4 ans à compter de la date de paiement par l'EPF mentionnée ci-dessus. Elle est renouvelable par 2 tranches de 2 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets.

Les frais de portage annuels relatifs au renouvellement sont fixés au taux de frais de portage majoré d'au moins de 2 points, sans pouvoir être inférieurs au taux de la ressource financière de l'EPF.

7 – EXERCICE DU DROIT DE PREEMPTION DELEGUE

7-1 – Dispositions générales

L'EPF est habilité, conformément à l'article L 324-1 du code de l'urbanisme, à exercer par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit.

Dans ce cadre, l'établissement aura capacité à exercer la préemption sur simple courrier motivé du délégant, selon les modalités prévues par l'article L 324-6 du code de l'urbanisme.

En dehors de ces cas spécifiques de délais de procédure, les décisions de mise en œuvre du droit de préemption sont proposées au préalable à l'approbation du Conseil d'Administration.

7-2 – Exercice par le Directeur du droit de préemption

Le Conseil d'Administration pourra confier par délibération au Directeur de l'EPF du Doubs l'exercice au nom de l'EPF du droit de préemption délégué par les collectivités en cas d'incompatibilité entre les délais relatifs à la date maximale de notification de préemption et la date de réunion de la plus proche instance délibérative.

Priorité est donnée aux interventions s'intégrant dans les projets et opérations déjà présentés par les collectivités garantes pour la programmation de l'intervention de l'établissement foncier dans le cadre des demandes d'interventions annuelles ou pluriannuelles, et sous réserve des crédits disponibles au budget.

Le Directeur est autorisé à exercer le droit de préemption délégué par les collectivités pour un montant qui ne peut pas dépasser de plus de 10 % l'estimation du service des domaines en cours de validité. Il informe au préalable la collectivité.

Le Directeur est autorisé à représenter l'EPF du Doubs, si nécessaire, dans la procédure de fixation judiciaire du prix (production mémoire, saisine tribunal...) et à procéder à toute démarche relative à cette procédure.

Le Directeur rapporte auprès du Conseil d'Administration, lors de la séance la plus proche, l'exercice du droit de préemption auquel il a procédé.

Règlement d'intervention adopté par décision du CA du 10/04/07

Délibération du vendredi 12 octobre 2007

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

10/13

8 – CONDITIONS DE RETROCESSION

8-1 – Prix de rétrocession

Le prix est établi, à titre prévisionnel, par convention initiale et à titre définitif par acte authentique réalisant la cession selon la formule suivante :

$$\begin{array}{l} \text{Prix global} = \left\{ \begin{array}{l} \text{Prix d'acquisition} \\ + \text{ frais d'acquisition} \\ \quad (\text{frais d'actes, notaire, diagnostic, géomètre...}) \\ + \text{ indemnités de toute nature versées aux} \\ \quad \text{propriétaires, locataires, ayants droit} \\ + \text{ frais de pré-aménagement} \\ \quad (\text{démolition, dépollution, nettoyage, protection...}) \\ + \text{ solde des frais de gestion externalisés (gestion des} \\ \quad \text{biens, assurances, impôts...)} \end{array} \right. \\ + \\ \text{Participation aux frais de portage} \end{array}$$

8-2 – Frais de portage

L'EPF ne facturera pas par ailleurs de frais de gestion interne, mais percevra de la part du bénéficiaire la participation aux frais de portage qui comprend :

- a) **Impôts et taxes** – chaque année et pour toute la période de portage, la collectivité garante devra procéder au remboursement auprès de l'EPF de la part perçue par elle des impôts et taxes supportés par l'établissement au titre des biens ayant fait l'objet de la mise en réserve foncière,
- b) **1.5 % l'an** sur prix global hors impôts visés au a) ci-dessus à titre de participation aux frais de portage pour la durée de réserve foncière.

8-3 – Modalités de paiement

Le paiement du prix est opéré par versements au bénéfice de l'Etablissement Foncier selon les modalités suivantes :

- frais de portage : payés annuellement,
- prix global (prix d'acquisition + frais d'acquisition + indemnités + pré-aménagement + solde des frais de gestion externalisés...) : payé à la signature de l'acte authentique de rétrocession.

9 – GESTION DES BIENS

L'Etablissement assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

Il demandera systématiquement à la collectivité garante et/ou la commune concernée ses éventuels souhaits en matière de gestion.

Règlement d'intervention adopté par décision du CA du 10/04/07

Délibération du vendredi 12 octobre 2007

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

11113

A cet effet, les conditions particulières suivantes s'appliquent :

Répercussion des dépenses ou des recettes aux collectivités garantes ou aux organismes désignés par leurs soins

L'ensemble des prestations externalisées réalisées à la demande de l'EPF (état préalable, gestion, travaux de pré-aménagement) est facturé lors de la rétrocession du bien, déduction faite de toute recette ou subvention que l'EPF aurait pu percevoir pour l'opération.

En cas d'occupation, l'Etablissement Foncier perçoit les recettes locatives et assume les charges locatives de gestion. Le résultat découlant, qu'il soit bénéficiaire ou déficitaire, est intégré dans le calcul du prix de cession au titre du solde des frais de gestion externalisés.

Réalisation d'un état préalable des biens à acquérir

Pour tous les biens qui le justifieront, le Conseil d'Administration peut décider, en accord avec la collectivité garante, la réalisation d'un état préalable des biens avant acquisition qui permettra de vérifier l'opportunité et la faisabilité des opérations envisagées.

Il s'agit d'appréhender en amont toutes les contraintes et les conditions liées à la réalisation d'un projet, d'un point de vue technique (état du bâti, pollution du sol, présence d'amiante, etc...) et du point de vue de l'occupation, notamment dans le cadre d'immeubles bâtis (occupants avec ou sans titre).

Modalités de gestion des biens

Pour les biens libres d'occupants, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis mis en réserve foncière pourront faire l'objet d'une convention de mise à disposition auprès de la collectivité garante de la commune d'implantation si elle n'est pas garante ou d'un tiers.

Les biens agricoles pourront faire l'objet d'une convention de mise à disposition auprès de la SAFER.

Pour les biens occupés, et en partenariat avec la collectivité garante, l'EPF peut faire appel à des structures spécialisées pour assurer les fonctions de gestion locative.

Sécurité des biens et des personnes

L'EPF a toute latitude pour garantir la sécurité des biens acquis et des personnes les occupant, même contre l'avis de la commune ou de la collectivité garante.

Aussi, les immeubles bâtis pourront faire l'objet de toutes les mesures nécessaires pour éviter les occupations illégales (condamnation des accès, murs anti-squats,...).

De même, des travaux de confortation, de démolition ou de dépollution pourront également être engagés s'ils sont nécessaires à la non-mise en jeu de la responsabilité de l'EPF.

Relogement des personnes

En cas d'acquisition par l'EPF d'un bien occupé, l'EPF ne s'engage pas à le rétrocéder lors de son acquisition libre d'occupants.

Règlement d'intervention adopté par décision du CA du 10/04/07

Délibération du vendredi 12 octobre 2007

Conseil de la Communauté d'Agglomération du Grand Besançon

12/13

10 – TRAVAUX

A la demande de la collectivité garante ou de tout organisme désigné par elle, l'EPF peut procéder à des travaux de pré-aménagement (dépollution, désamiantage...) permettant de préparer le foncier nécessaire à l'opération.

11 – APPLICATION – DEROGATION AU PRESENT REGLEMENT

Le Conseil d'Administration approuve et applique le présent règlement.

Il est également habilité à le modifier afin de l'adapter au mieux aux demandes des collectivités et aux diverses contraintes, à partir d'éventuelles jurisprudences internes.

Il est habilité, pour des situations particulières et exceptionnelles, à déroger au règlement en cours par décision dûment motivée.