



RECU EN PREFECTURE

Le 02 juin 2023

VIA DOTELEC - S2LOW

025-212500565-20230525-D007159H-DE

Publié le : 02/06/2023

EXTRAIT DU REGISTRE des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 25 Mai 2023

Le Conseil Municipal, convoqué le 19 mai 2023, s'est réuni à l'hôtel de Ville de Besançon

Conseillers Municipaux en exercice : 55

Présidence de Mme Anne VIGNOT, Maire

Étaient présents :

Mme Elise AEBISCHER, M. Hasni ALEM, Mme Frédérique BAEHR, M. Guillaume BAILLY (à partir de la question n°3), Mme Anne BENEDETTO (à partir de la question n°3), Mme Pascale BILLEREY, M. Nicolas BODIN, M. François BOUSSO (à partir de la question n°3), Mme Nathalie BOUVET, Mme Fabienne BRAUCHLI, Mme Claudine CAULET, Mme Aline CHASSAGNE, Mme Annaïck CHAUVET, Mme Julie CHETTOUH (à partir de la question n°3 et jusqu'à la question n°16 incluse), M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°3), M. Laurent CROIZIER, M. Benoît CYPRIANI, Mme Karine DENIS-LAMIT, M. Cyril DEVESA, Mme Marie ETEVENARD, M. Ludovic FAGAUT, Mme Sadia GHARET, M. Abdel GHEZALI, M. Olivier GRIMAITRE, Mme Valérie HALLER, M. Pierre-Charles HENRY (à partir de la question n°6), M. Damien HUGUET, M. Jean-Emmanuel LAFARGE, Mme Marie LAMBERT (jusqu'à la question n°8), M. Aurélien LAROPPE, Mme Myriam LEMERCIER, M. Christophe LIME, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR (jusqu'à la question n°17), Mme Agnès MARTIN, M. Saïd MECHAI, Mme Carine MICHEL, Mme Marie-Thérèse MICHEL, Mme Laurence MULOT (jusqu'à la question n°5 incluse, à partir de la question n°9 et jusqu'à la question n°16 incluse), M. Yannick POUJET (à partir de la question n°4), M. Anthony POULIN, Mme Françoise PRESSE, Mme Karima ROCHDI, M. Jean-Hugues ROUX (jusqu'à la question n°20 incluse), Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°3), M. Nathan SOURISSEAU, M. Gilles SPICHER (jusqu'à la question n°2 incluse et à partir de la question n°5), M. André TERZO, Mme Anne VIGNOT, Mme Sylvie WANLIN, Mme Christine WERTHE, Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°5 incluse).

Secrétaire :

Mme Elise AEBISCHER

Étaient absents :

M. Kévin BERTAGNOLI, M. Philippe CREMER, Mme Lorine GAGLILOLO, Mme Claude VARET

Procurations de vote :

M. Guillaume BAILLY à Mme Myriam LEMERCIER (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Kévin BERTAGNOLI à Mme Elise AEBISCHER, M. François BOUSSO à M. Nathan SOURISSEAU (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Philippe CREMER à Mme Sylvie WANLIN, M. Pierre-Charles HENRY à Mme Christine WERTHE (jusqu'à la question n°5 incluse), Mme Marie LAMBERT à Mme Karine DENIS-LAMIT (à partir de la question n°9), Mme Claude VARET à M. Ludovic FAGAUT, Mme Anne BENEDETTO à M. Hasni ALEM (jusqu'à la question n°2 incluse), Mme Juliette SORLIN à Mme Marie ZEHAF (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Sébastien COUDRY à M. Abdel GHEZALI (jusqu'à la question n°2 incluse), M. Yannick POUJET à M. Nicolas BODIN (jusqu'à la question n°3 incluse), Mme Julie CHETTOUH à Mme Frédérique BAEHR (jusqu'à la question n°2 incluse et à partir de la question n°17), Mme Marie ZEHAF à Mme Juliette SORLIN (à partir de la question n°6), M. Gilles SPICHER à Mme Pascale BILLEREY (de la question n°3 à la question n°4 incluse), M. Jean-Hugues ROUX à M. Sébastien COUDRY (à partir de la question n°21), Mme Lorine GAGLILOLO à M. Anthony POULIN, M. Jamal-Eddine LOUHKIAR à M. André TERZO (à partir de la question n°17), Mme Laurence MULOT à M. Pierre-Charles HENRY (à partir de la question n°17).

OBJET : 11 - Ilot Pompiers - Signature d'une convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier Doubs BFC

Délibération n° 2023/007159

Ilot Pompiers
Signature d'une convention opérationnelle
avec l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC

Rapporteur : M. Anthony Poulin, Adjoint

	Date	Avis
Commission n° 2	10/05/2023	Favorable unanime

Résumé :

Le présent rapport a pour objet d'autoriser la signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF du Doubs BFC en vue de l'acquisition des derniers biens immobiliers situés dans le périmètre de « l'îlot Pompiers ».

Localisé à proximité immédiate du centre ancien, proche du Doubs, de la City, desservi par le tramway, « l'îlot Pompiers » situé entre les rues Oudet, Louise Michel et Antide Janvier constitue un lieu stratégique offrant un important potentiel de restructuration et de renouvellement urbain et s'inscrit dans la dynamique d'élargissement du centre-ville.

Dès lors, la Ville de Besançon a souhaité obtenir la maîtrise foncière du site. Elle a, depuis de nombreuses années, procédé à des acquisitions immobilières amiables et a sollicité l'intervention de l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC (EPF) dès 2013 via la signature d'une convention opérationnelle.

La maîtrise foncière n'étant pas totalement achevée à ce jour, il y a lieu de conclure avec l'EPF une seconde convention opérationnelle dite « Phase 2 ».

Cette convention prévoit que l'EPF sera chargé de finaliser les acquisitions de biens situés dans le périmètre de « l'îlot Pompiers » (parcelles cadastrées action HZ n° 80-225-229-287-332-347), d'assurer la gestion transitoire des biens et de procéder à leur rétrocession à la ville de Besançon ou à tout autre opérateur désigné par elle.

Les caractéristiques principales de la convention sont les suivantes :

- acquisitions par l'EPF selon les conditions de conformité à l'évaluation du service des Domaines,
- acquisitions par l'EPF, soit par voie amiable, soit par préemption, soit par expropriation,
- durée du portage : 48 mois,
- durée de la convention : elle prend effet à compter de sa signature et se termine le jour où l'ensemble des opérations concernant la présente opération est clôturé,
- engagement de la commune :
 - o respecter le règlement intérieur qui fixe notamment les conditions et modalités de portage,
 - o racheter ou garantir le rachat des biens acquis par l'EPF en fin de période de portage conformément aux conditions du règlement intérieur,
 - o régler à l'EPF les frais de portage et le prix de rétrocession relatifs à l'opération citée ci-dessus selon les modalités indiquées dans le règlement intérieur.

A l'unanimité, le Conseil Municipal :

- se prononce favorablement sur la signature d'une convention opérationnelle dite « Phase 2 » pour l'acquisition et la gestion des biens immobiliers situés dans « l'îlot Pompiers » (parcelles cadastrées section HZ n° 80-225-229-287-332-347) avec l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC,
- autorise Madame la Maire, ou son représentant, à signer ladite convention.

Rapport adopté à l'unanimité

Pour : 55

Contre : 0

Abstention*: 0

Conseiller intéressé : 0

*Le sens du vote des élus ne prenant pas part au vote est considéré comme une abstention.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Besançon dans les deux mois suivant sa publicité.

La Secrétaire de séance,



Elise AEBISCHER,
Adjointe

Pour extrait conforme,

La Maire,



Anne VIGNOT

Entre :

D'une part,

La commune de BESANCON, représentée par son maire en exercice, Madame Anne VIGNOT, régulièrement autorisée à signer la présente convention par délibération du conseil municipal en date du

dénommée ci-après "la commune"

Et d'autre part,

L'Etablissement Public Foncier Doubs BFC, situé 21 rue Pergaud à BESANCON (25000), représenté par son Directeur en exercice, M. Charles MOUGEOT, régulièrement autorisé à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 27 mai 2010

dénommé ci-après "l'EPF"

Préambule

La commune souhaite maîtriser le foncier de l'opération intitulée :

« Ilot Pompier – Phase 2 »

A cet effet, elle sollicite un portage par l'EPF, qui sera ainsi chargé de procéder aux négociations, d'acquérir, de gérer transitoirement selon les modalités prévues avec la commune et de rétrocéder les biens correspondants à la commune ou à tout opérateur désigné par elle.

Les conditions générales d'intervention de l'EPF sont régies par les articles L. 324-1 à 324-10 du code de l'urbanisme, et précisées par l'EPF, et notamment par le règlement intérieur qu'il a adopté.

Il convient de conclure une convention fixant les conditions particulières de la présente opération.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1

L'opération de portage demandée par la commune à l'EPF est précisée dans une fiche de demande d'intervention, annexée à la présente convention.

Cette fiche de demande d'intervention indique notamment la durée de portage de l'opération concernée.

Article 2

La commune et l'EPF s'engagent à respecter le règlement intérieur, annexé à la présente convention, qui fixe notamment les conditions et modalités de portage.

Article 3

La commune s'engage notamment :

- à racheter ou garantir le rachat des biens acquis par l'EPF en fin de période de portage conformément aux conditions du règlement intérieur,
- à régler à l'EPF les frais de portage et le prix de rétrocession relatifs à l'opération citée ci-dessus selon les modalités indiquées dans le règlement intérieur.

Article 4

Les acquisitions seront effectuées selon les conditions de conformité à l'évaluation du service des domaines.

L'EPF procédera à ces acquisitions soit par voie amiable, soit par préemption, soit par expropriation.

La mise en œuvre d'une procédure d'expropriation ne peut être engagée que sur demande expresse de la commune, qui s'engagera alors à mettre en œuvre toutes les dispositions visant à permettre l'obtention de la déclaration d'utilité publique de l'opération.

En tant que de besoin, la commune délèguera son droit de préemption à l'EPF.

Article 5

L'EPF peut être amené à modifier le règlement intérieur en cours de portage, afin de l'adapter notamment aux demandes des collectivités et aux différentes contraintes rencontrées.

Le nouveau règlement sera notifié par lettre recommandée avec accusé de réception à la commune.

Ce nouveau règlement se substituera à l'ancien règlement.

A compter de la réception du nouveau règlement par la commune, celle-ci dispose d'un délai d'un mois pour refuser, par lettre recommandée avec accusé de réception, cette substitution. Ce refus exprès emporte résiliation de la présente convention.

En cas de résiliation de la présente convention, il est mis fin au portage ; la commune s'engage sous trois mois à racheter ou garantir le rachat des biens qui auront été acquis par l'EPF selon les conditions et modalités de portage fixées dans l'ancien règlement intérieur qui s'applique à la présente convention.

Article 6

La présente convention prend effet à compter de sa signature et elle se termine le jour où l'ensemble des opérations concernant la présente opération est clôturé.

Fait en deux originaux,

à

le.....

Mme Anne VIGNOT
Maire de la commune
de BESANCON

à Besançon

le

M. Charles MOUGEOT
Directeur de l'EPF

N° de l'opération : 420 – Ilot Pompier – Phase 2
OP420CO001

FICHE DE DEMANDE D'INTERVENTION

CUGBM - Communauté Urbaine Grand Besançon Métropole

Demandeur : Mairie de Besançon
Réception du dossier : Amandine ROMBAUT

Désignation des biens à acquérir

Besançon

Section	N° cadastral	Lieu-dit	Surface à acquérir (en m ²)
HZ	0225	4 Rue OUDET	300
HZ	0347	2 Rue OUDET	277
HZ	0287	8 Avenue LOUISE MICHEL	251
HZ	0332	8 Rue OUDET	910
HZ	0229	6 Rue OUDET	230
HZ	0080	3 Rue ANTIDE JANVIER	300
		TOTAL	2 268

L'ENVIRONNEMENT DU PROJET :

Document d'urbanisme : PLU
Zonage : UB3 et UB4

Emplacement réservé :
Droit de préemption : oui

LA NATURE DU PROJET :

Intérêt communautaire :
Compatibilité SCOT :
Compatibilité PLH :

Destination future :
Axe du PPI : Renouvellement urbain

CONDITIONS FINANCIERES :

Evaluation Domaine : 0
Estimation globale : 1 500 000 €
Estimation tranche : 0 €
Veille : Non

Affectation pendant portage :
Durée de portage : 48 mois
Date prévisible de 1^{ère} acquisition PV :
Date prévisible de fin d'acquisition :

OBSERVATIONS :

PLAN



PHOTOS





ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

REGLEMENT INTERIEUR

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu le Code Général des Collectivités territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral du 18 janvier 2007 de création de l'Etablissement Public Foncier du Doubs, et les arrêtés suivants,

Vu les statuts de l'EPF,

TITRE I | MODALITES 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 ; 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.

ARTICLE 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. Ceux-ci ont été modifiés à plusieurs reprises sur décision de l'Assemblée générale de l'EPF. 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 Doubs BFC acquiert, gère et rétrocède les biens acquis pour le compte de ses membres ou de ses bénéficiaires tels que définis ci-après.

ARTICLE 2 - TERRITORIALITE

Le territoire d'intervention de l'EPF Doubs BFC est celui des EPCI et des communes 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.

ARTICLE 3 - BENEFICIAIRES

Article 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.

Article 3-2 - Acquisitions pour le compte des membres

Les acquisitions pour le compte des membres, c'est-à-dire des EPCI, des communes, des Départements et du Conseil régional, 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 des opérations non individualisées nécessitant une intervention non programmable au moment de l'adoption du programme d'intervention. Le Conseil d'Administration se prononce sur chacune d'entre elles au cas par cas.

Article 3-3 - Relations avec les communes

Article 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. Chaque commune membre procédera également à ce recensement.

L'EPCI ou la commune transmettra alors à l'EPF, avant une date butoir, un état des opérations qu'il souhaite pour son territoire, qu'elles soient à son bénéfice, le cas échéant, 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.

➤ 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 membre de l'EPF saisit l'EPF et, dans le cas d'une commune appartenant à un EPCI membre de l'EPF, simultanément l'EPCI dont elle est membre.

Dans ce dernier cas, 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 la demande d'intervention de telle façon que la commune puisse prendre ses dispositions quelle que soit l'issue donnée à sa demande.

Article 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.

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.

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.

Article 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.

ARTICLE 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 4.5 du présent règlement.

Article 4-1 - Volet Habitat

Biens 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 logements 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.

Article 4-2 - Volet Développement économique

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis destinés à la création, au développement ou au maintien d'activités économiques ou situés dans des zones d'activités déjà constituées et s'intégrant dans une opération de dynamisation par réhabilitation ou restructuration.

Article 4-3 - Volet Renouvellement urbain

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans des secteurs de friches, de centres anciens ou de tissus existants mutables, devant faire l'objet de recompositions ou de réhabilitations lourdes pour des vocations renouvelées.

Article 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.

Article 4-5 - Volet Espaces agricoles, naturels et de loisirs

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis participant aux enjeux de protection/valorisation des espaces naturels et agricoles, à la préservation de la ressource en eau et à la prévention des risques naturels et technologiques.

ARTICLE 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 intérieur de l'Etablissement Public 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 Public 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 ».

ARTICLE 6 – EXERCICE DES DROITS DE PREEMPTION ET DE PRIORITE DELEGUES

Article 6-1 – 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 et de priorité définis par le code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit.

Article 6-2 – Exercice par le Directeur des droits de préemption et de priorité

Le Conseil d'Administration pourra confier par délibération au Directeur de l'EPF l'exercice au nom de l'EPF des droits de préemption et de priorité délégués par les collectivités.

Priorité pourra être 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 public foncier dans le cadre des demandes d'interventions annuelles ou pluriannuelles, et sous réserve des crédits disponibles au budget.

Le Directeur est autorisé à représenter en justice l'EPF, si nécessaire, dans la procédure de préemption et de priorité.

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

ARTICLE 7 - DUREE DE PORTAGE — CONDITIONS D'ACQUISITION

Article 7-1 – Conditions générales d'acquisition

La durée de portage des biens est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte réalisant la vente au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier, et d'autre part, la signature de l'acte de rétrocession, dans les conditions prévues par le présent règlement intérieur. Lorsque plusieurs acquisitions sont réalisées dans le cadre d'une même convention opérationnelle et de ses avenants éventuels, la durée de portage de l'ensemble des acquisitions est calculée à partir de la date de la 1^{ère} acquisition.

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

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 signature, par l'EPF, de l'acte ou du 1er acte mentionnée ci-dessus. Elle est renouvelable par 3 tranches de 2 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets. Pour certains projets dont la mise en œuvre nécessite des délais plus importants, et sur décision du Conseil d'administration, la durée maximale de portage pourra être portée à 14 ans pour les acquisitions en portage, avec dans ce cas, un remboursement par annuité constante par la collectivité garante sur les 4 dernières années de portage.

Toutes autre durée ou modalités de portage pourront être décidées, à titre dérogatoire, par délibération du Conseil d'administration de l'EPF.

Article 7-2 – Acquisition suivie d'un bail emphytéotique

Pendant la durée du portage, l'EPF, sur demande de la collectivité, peut conclure des baux de longue durée.

Pour le volet « habitat », l'EPF pourra conclure un bail de longue durée (18 ans a minima) avec un bailleur social désigné par la collectivité, en vue de la réalisation d'habitat locatif aidé. Les frais de portage seront, dans ce cas, fixés à 1% HT par an sur toute la durée du portage. En fin de portage, le bien concerné sera vendu à la collectivité grevé de ce bail. A titre dérogatoire, la durée de portage des biens concernés pourra être prolongée sans toutefois dépasser 25 ans et, le cas échéant, remboursés par annuités constantes sur toute la durée du portage.

Pour le volet « développement économique », un bail de longue durée (18 ans a minima) pourra être conclu avec un opérateur désigné par la collectivité, qui exploitera le bien cédé à bail pour un usage d'activité économique, touristique, agricole ou tertiaire tel que défini dans les volets « développement économique » et « espaces agricoles, naturels et de loisirs ». Les frais de portage seront, dans ce cas, fixés à 1,5% HT par an sur toute la durée du portage. En fin de portage, le bien concerné sera vendu à la collectivité ou à toute entité qu'elle aura désignée, grevé du bail le cas échéant. A titre dérogatoire, la durée de portage des biens concernés pourra être prolongée sans toutefois dépasser 25 ans et, le cas échéant, remboursés par annuités constantes sur toute la durée du portage.

La conclusion de ces baux relève de la décision du conseil d'administration au vu des enjeux sociaux, économiques et environnementaux qui caractérisent chaque opération.

Article 7-3 – Acquisition suivie d'un Bail Réel Solidaire

Lorsque la collectivité demande à l'EPF de mobiliser, dans le cadre de son activité d'Office Foncier Solidaire (OFS), un bien en portage pour la réalisation d'un projet d'accession sociale à la propriété, il est mis fin au portage en cours par avenant à la convention opérationnelle signée entre les parties. Dans certains cas, l'EPF pourra, en outre, procéder à des acquisitions pour son propre compte dans le cadre de cette activité.

Le bien concerné fait l'objet, comptablement, d'un transfert du budget principal de l'EPF vers le budget annexe « OFS ».

L'EPF consent à un tiers (opérateurs ou acquéreurs sous plafond de ressources) un Bail Réel Solidaire, qui confère au preneur, pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes. La décision de signature d'un Bail Réel Solidaire relève du Conseil d'administration, conformément à l'article 15 des statuts. Elle fait préalablement l'objet d'une proposition du comité consultatif de l'OFS visé à l'article 12 du présent règlement. La délibération actant de la décision de signature précise en outre les modalités du Bail Réel Solidaire, notamment le montant de la redevance, les conditions de revente, etc.

ARTICLE 8 - CONDITIONS DE RETROCESSION

Article 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 :

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

L'EPF pourra, le cas échéant, procéder à des minorations foncières à l'occasion de la revente des biens. Ces minorations seront examinées et décidées au cas par cas par le conseil d'administration.

Article 8-2 - Frais de portage, impôts et taxes

L'EPF ne facturera pas par ailleurs de frais de gestion interne, mais percevra de la part du bénéficiaire les éléments suivants, soumis à TVA :

a) **Impôts et taxes** - chaque année et pour toute la période de portage, la collectivité garante devra procéder au remboursement auprès de l'EPF des impôts et taxes qu'il aura supporté pour les biens acquis par l'EPF au titre de la convention opérationnelle,

b) **Frais de portage :**

$$\begin{array}{l} \text{Base de calcul} \\ \text{des frais de} \\ \text{portage} \end{array} = \left\{ \begin{array}{l} \text{Prix d'acquisition} \\ + \text{ frais de notaires et assimilés (frais de formalités liées à} \\ \text{l'acquisition, y compris frais d'adjudication, etc.)} \\ + \text{ frais et travaux de pré-aménagement d'un montant supérieur} \\ \text{ou égal à 10 000€ HT (démolition, dépollution, nettoyage,} \\ \text{protection, diagnostics, maîtrise d'œuvre, études, procédure} \\ \text{conservatoire, etc.)} \end{array} \right.$$

Les frais de portage sont calculés sur la base de calcul décrite ci-avant au taux de :

- **1,0 % HT** l'an de la 1^{ère} à la 4^{ème} année suivant la date de la première acquisition de l'opération,
- **1,5 % HT** dès la 5^{ème} année de portage et jusqu'à la 10^{ème} année,
- **2,0 % HT** à partir de la 11^{ème} année.

Ces taux s'appliquent à toutes les acquisitions de l'opération en fonction de la date de la première acquisition de l'opération.

En cas de remboursement par annuité ou de remboursement partiel anticipé, à l'EPF, par la collectivité garante, des biens en portage, ce remboursement sera déduit de la base servant au calcul des frais de portage.

En cas de portage de courte durée (moins de 12 mois), les frais de portage dus à l'EPF par la collectivité garante seront calculés sur une année complète.

Article 8-3 - Modalités de paiement

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

- frais de portage : payés annuellement
- impôts et taxes : 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. Le cas échéant, les remboursements partiels anticipés et les recettes perçues viendront en diminution du montant du par la collectivité garante.

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'EPF perçoit les recettes locatives et assume les charges locatives de gestion. Le résultat découlant est intégré dans le calcul du prix de rétrocession. Les recettes perçues en cours d'opération par l'EPF viennent en déduction du montant dû par la collectivité mais sur des comptes distincts conformément au principe comptable de non-contraction des dépenses et des recettes.

ARTICLE 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.

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

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

- Convention de mise à disposition simple : pour les biens libres d'occupants, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis 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.
- Convention de mise à disposition SAFER : 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.

Communication

Toute demande d'intervention de l'EPF par une collectivité emporte automatiquement autorisation de cette dernière de publier sur le site Internet de l'EPF ou tout document d'information et de communication, les acquisitions réalisées dans le cadre de cette opération.

ARTICLE 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.

ARTICLE 11 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE (TVA)

L'EPF est assujetti à la TVA dans le cadre de son activité d'achat et de revente au sens de l'article 256A du code général des impôts.

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE D'OFS

ARTICLE 12 : COMITE CONSULTATIF DE L'OFS

Dans le cadre de son activité d'OFS, l'EPF crée un comité consultatif auprès du conseil d'administration. Celui-ci est composé de personnalités disposant d'une expertise particulière dans le domaine des activités de l'OFS.

Les personnes publiques sur le territoire desquelles l'EPF intervient dans le cadre de son activité d'OFS peuvent être invitées par le conseil d'administration à participer à ce comité consultatif afin de faciliter la réalisation des opérations.

Le comité consultatif fait des propositions générales ou en lien avec les opérations menées pour l'activité d'OFS au conseil d'administration. Il peut également proposer la réalisation d'études et d'expertises.

L'appartenance au comité consultatif ne fait l'objet d'aucune rémunération.

Les personnes participant à ce comité consultatif ne doivent pas être concernées à titre personnel ou professionnel par les opérations en cours, de sorte qu'il ne puisse exister aucun conflit d'intérêt.

ARTICLE 13 : MODALITES DE REUNION DU COMITE CONSULTATIF

Toute convocation est faite par le Président dans les mêmes formes que celles fixées pour le conseil d'administration. Elle est accompagnée d'une note de synthèse présentant les affaires soumises à sa consultation. Le délai de convocation est de 8 jours francs.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le Président, sans pouvoir toutefois être inférieur à trois jours francs.

Le Président de l'EPF fixe l'ordre du jour, préside les séances et dirige les débats du comité consultatif.

Les propositions émises par le comité sont communiquées au conseil d'administration.

TITRE III | MODALITES DE FONCTIONNEMENT

ARTICLE 14 - CONVOICATIONS

Article 14-1 - Fonctionnement de l'assemblée générale et de l'assemblée spéciale

L'assemblée générale et l'assemblée spéciale se réunissent en séance publique au moins une fois par an.

L'assemblée spéciale est une assemblée permettant aux communes appartenant à un EPCI non membre de l'EPF d'être représentée à l'assemblée générale. Elle élit des délégués pour siéger à l'Assemblée générale et ne peut émettre que des avis sur les sujets abordés en séance.

Toute convocation est faite par le Président dans les formes fixées à l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales. Elle est accompagnée d'une note de synthèse présentant les affaires soumises à délibération. Le délai de convocation est fixé à 10 jours francs. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales.

L'assemblée générale et l'assemblée spéciale délibèrent valablement lorsque la majorité des délégués participent à la séance ou sont représentés.

Quand, après une première convocation, l'Assemblée Générale ou l'assemblée spéciale ne s'est pas réunie en nombre suffisant, toute délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation dans un délai de 10 jours et avec le même ordre du jour.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le Président, sans pouvoir toutefois être inférieur à trois jours francs.

Article 14-2 - Fonctionnement du conseil d'administration

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an. Le président fixe l'ordre du jour et dirige les débats.

Toute convocation est faite par le Président dans les formes fixées à l'article L. 2121-10 du code général des collectivités territoriales. Elle est accompagnée d'une note de synthèse présentant les affaires soumises à délibération. Le délai de convocation est de 8 jours francs.

Le président en exercice, lors du renouvellement des organes délibérants des membres de l'établissement, convoque l'assemblée générale chargée d'élire le nouveau conseil.

La convocation du conseil d'administration est de droit, sur demande du tiers au moins de ses membres adressée par écrit au Président.

Sur demande d'au moins un tiers des administrateurs, le Président inscrit à l'ordre du jour du conseil d'administration suivant les questions demandées par ceux-ci.

Le conseil d'administration délibère valablement lorsque la majorité des membres participent à la séance ou sont représentés.

Quand, après une première convocation, le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, toute délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation dans un délai de 10 jours et avec le même ordre du jour.

Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales.

Le Conseil d'Administration peut, sur un point précis de l'ordre du jour, inviter toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Le directeur de l'établissement et l'agent comptable ont accès aux séances du Conseil d'Administration.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le Président, sans pouvoir toutefois être inférieur à trois jours francs.

ARTICLE 15 - QUORUM

Le quorum s'apprécie à l'ouverture de la séance du Conseil d'Administration, de l'Assemblée Générale ou de l'Assemblée Spéciale.

ARTICLE 16 - DIRECTION DES DEBATS

Le Président de l'EPF préside les séances du Conseil d'Administration, de l'Assemblée Générale et de l'Assemblée Spéciale.

ARTICLE 17 - PROCEDURE DE VOTE

La présente procédure de vote s'applique au Conseil d'Administration, à l'Assemblée Générale et à l'Assemblée Spéciale.

Article 17.1 - Modalités de vote

Lorsque les projets de délibérations sont mis aux voix, il est procédé au vote à main levée. Il est voté au scrutin secret toutes les fois qu'un tiers des votants présents le réclame ou qu'il s'agit de procéder à une désignation ou une représentation, dans les conditions prévues par le Code Général des Collectivités territoriales.

Article 17.2 - Calcul de la majorité

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

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

En cas de partage, sauf dans le cas de scrutin secret, la voix du Président est prépondérante.

ARTICLE 18 – APPLICATION - DEROGATION AU PRESENT REGLEMENT

L'Assemblée générale approuve le présent règlement.

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

Le Conseil d'administration est habilité, pour des situations particulières et exceptionnelles, à déroger au règlement en cours par décision dûment motivée.