



Conseil d'Administration du 21/03/2024

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

Établissement Public Foncier Local "LANDES FONCIER"

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : LES ACTIONS DE L'EPFL "LANDES FONCIER"	3
A. DOMAINES D'INTERVENTION.....	3
B. AXES DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE.....	4
1) Enjeux prioritaires	4
2) Opportunités.....	5
3) Mise en place d'une politique foncière	5
4) Opérations à vocation d'habitat	5
5) Engagements des adhérents	6
CHAPITRE 2 : MODALITES D'ACTION DE "LANDES FONCIER"	7
A. MODE OPERATOIRE.....	7
1) Saisine de l'EPFL "LANDES FONCIER"	7
2) Direction de l'immobilier de l'Etat	8
3) Accord de la Commune d'implantation.....	8
4) Décision du Conseil d'Administration	8
5) Moyens d'action.....	9
B. MODALITES DE FONCTIONNEMENT	11
1) Convention de portage	11
2) Modalités de remboursement du prix	11
3) Modalités de remboursement des frais de portage	16
C. REVENTE DU BIEN	17
1) Bénéficiaires	17
2) Sortie du portage	17
3) Détermination du prix de revente et des frais à supporter par les adhérents	18
D. PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION	19
CHAPITRE 3 : GESTION DES BIENS.....	20
A. "LANDES FONCIER" PROPRIETAIRE.....	20
B. MISE A DISPOSITION.....	20
Schémas portages	22

Le présent règlement d'intervention a pour objet la définition des actions de l'EPFL ainsi que ses modalités d'actions auprès de ses Adhérents.

Dans le présent document, l'EPFL sera désigné par son nom « EPFL » ; les collectivités territoriales et les établissements publics adhérents seront désignés par le terme « Adhérent ».

Toutes demandes de portage postérieures au 21 mars 2024 seront soumises au nouveau Règlement d'Intervention.

Pour les projets inscrits au Plan d'Action Foncière (PAF) et non encore acquis par l'EPFL, les dispositions du présent Règlement s'appliqueront.

CHAPITRE 1 : LES ACTIONS DE L'EPFL "LANDES FONCIER"

A. DOMAINES D'INTERVENTION

- a) Toute opération d'acquisition, amiable ou forcée, foncière ou immobilière, réalisée sur le territoire de compétence d'intervention de l'EPFL,
- b) Réalisation de toute procédure administrative, juridique, financière nécessaire à ces opérations : portage du bien, revente,
- c) Gestion des acquisitions tant que l'EPFL en est propriétaire : gestion locative, travaux de maintenance, mise en sécurité, surveillance, démolition, dépollution, désamiantage, ...

Cette gestion peut comprendre, à la demande de l'adhérent destinataire, la démolition des immeubles en prévision des futurs projets,

- d) Assistance technique et administrative » à la gestion et la mise en œuvre de la politique foncière à la demande d'un adhérent EPFL,
- e) Participation au développement et à la structuration d'un Observatoire Foncier Départemental,
- f) A contrario, l'EPFL ne réalise ni ne participe à aucune action ou opération d'aménagement ou de construction sur les acquisitions qu'il réalise pour le compte de ses adhérents ou des mandataires publics désignés,
- g) Définition avec les Adhérents des fonciers stratégiques et adaptation de la stratégie en fonction des territoires et de leurs besoins,

- h) Réalisation d'études pré-opérationnelles (techniques et/ou environnementales) préalables à l'acquisition ou de programmation (étude de faisabilité et/ou de capacité), d'aide à la décision pour l'adhérent,
- i) Gestion de l'attribution du fonds de minoration versé par le Conseil Départemental des Landes

B. AXES DE LA STRATÉGIE FONCIÈRE

1) Enjeux prioritaires

Le cadre d'intervention de l'EPFL "LANDES FONCIER" est destiné à favoriser la politique foncière sur des enjeux prioritaires définis par les collectivités, leurs établissements et leurs groupement situés sur le territoire du Département, à savoir :

a) Habitat Social

Opérations de construction ou d'amélioration de logements à vocation sociale visant à répondre aux besoins en logements tout en améliorant la mixité sociale par une diversification de l'offre (logements locatifs sociaux, en accession sociale et logements abordables),

b) Équipements Publics

Il s'agit d'accompagner les adhérents dans la réalisation des équipements publics rendus nécessaires par leur développement.

c) Développement Économique

Opérations de réalisation ou de maintien d'activités économiques y compris celles s'intégrant dans un objectif de dynamisation par réhabilitation ou reconstruction dans des zones d'activités existantes.

Il s'agit d'aider au développement et au maintien d'une activité économique locale : zones d'activités intercommunales, commerces et services de proximité, activités médicales, tertiaires et artisanales, développement touristique.

2) Opportunités

L'EPFL "LANDES FONCIER", sur décision de son Conseil d'Administration, pourra procéder à l'acquisition des biens situés hors du Plan Pluriannuel d'Intervention ou du Plan d'Action Foncière mais présentant un caractère stratégique et nécessitant une mise en œuvre rapide.

3) Mise en place d'une politique foncière

Tout projet d'aménagement et de développement du territoire intègre à la fois ses conséquences foncières ainsi que les différents temps (court, moyen, long terme) de cette action foncière et l'anticipation des changements d'usage de sols.

L'intervention de l'EPFL "LANDES FONCIER" est destinée à favoriser cette démarche notamment au regard des objectifs opérationnels suivants :

- Projet foncier s'appuyant sur une stratégie d'aménagement et de développement identifiée (SCOT, PLU (i), PLH, POS, ...),
- Politique foncière résultant :
 - De mesures de protection (emplacements réservés, ZAD, ...),
 - De projets de diversification du logement en matière d'offres (locatif social, primo-accédant, ...) utilisant le dispositif du bail à construction, du bail emphytéotique.

4) Opérations à vocation d'habitat

L'habitat social constitue un axe prioritaire pour "LANDES FONCIER".

A cette fin, l'intervention de l'EPFL "LANDES FONCIER" est soumise à la conjonction des éléments suivants :

a) Objectifs de l'opération

Répondre à un ou plusieurs des besoins suivants :

- Assurer la mixité de la population,
- Favoriser le « parcours résidentiel » des jeunes locaux, des familles monoparentales, des nouveaux ménages, ...,
- Proposer des logements adaptés aux besoins des personnes âgées ou en situation de handicap.

b) Mise en œuvre des objectifs

- Présenter des produits immobiliers variés :
 - Type :
 - Locatif social,
 - Accession sociale à la propriété (notamment par le mécanisme du Bail Réel et Solidaire (BRS),
 - Marché libre.
- Réduire la part de la charge foncière dans l'opération sociale, via une régulation des prix et de la spéculation, ou la participation de l'EPFL à une partie du déficit d'opération (cf. fonds de minoration)

c) Modes opératoires

Pratiquer la péréquation dans la revente de la charge foncière :

- Engager des mesures incitatives telles que :
 - Inclure un programme de location accession,
 - Privilégier les types de logements éligibles au prêt à taux zéro,
 - Proposer les baux de longue durée permettant de dissocier propriété du sol et propriété de la construction (bail à construction, bail emphytéotique, BRS), facilitant ainsi la primo-accession.

5) Engagements de l'Adhérent

- Délibération sollicitant l'acquisition par "LANDES FONCIER" avec l'engagement de réaliser l'opération selon le schéma ci-dessus (1 à 4),
- Présentation du montage financier de l'opération arrêté par l'assemblée délibérante,
- Dans le cadre de mise en réserves foncières de biens s'intégrant dans des opérations de construction ou d'amélioration de logements, réalisation **d'a minima 40% de logements sociaux**, en locatif et /ou en accession sociale.

Une dérogation à ce taux pourra être envisagée et revu à la baisse dans le cas d'interventions :

- ✓ Dans des secteurs opérationnels où l'objectif de mixité sociale conduit à privilégier d'autres types de logements, comme des secteurs d'habitat dégradé en centre-anciens,
- ✓ Dans le cas où les adhérents ont atteint les objectifs de la loi SRU.

- Dans une perspective de visibilité territoriale des actions de l'EPFL et sa contribution aux objectifs de production de logements (notamment locatifs sociaux) fixés à l'échelle départementale, l'Adhérent s'engage à tenir l'EPFL informé, postérieurement à la cession, des avancées des programmes à vocation sociale (obtention, d'autorisation d'urbanisme, agréments, début travaux, livraison, ...) sur des biens portés par l'EPFL.

Pour cela, les Adhérents s'engagent à indiquer à l'EPFL **le nombre de logements abordables produits** grâce au portage réalisé pour leur compte.

En cas de non-respect des engagements : majoration potentielle du portage financier laissée à l'appréciation du Conseil d'Administration de l'EPFL mais pouvant aller jusqu'à 40% du boni réalisé par la commercialisation réelle du bien.

CHAPITRE 2 : MODALITES D'ACTION DE "LANDES FONCIER"

A. MODE OPÉRATOIRE

1) Saisine de l'EPFL "LANDES FONCIER"

Les acquisitions foncières ou immobilières qui ne sont pas réalisées pour le propre compte de l'EPFL sont réalisées à la demande des instances délibérantes :

- Des adhérents,
- Des collectivités locales membres de l'EPCI adhérent,
- De leurs établissements publics,
- De toute personne publique mandatée par les adhérents ou les collectivités locales membres de l'EPCI adhérent appelée à intervenir sur le territoire de compétence de "LANDES FONCIER".

Cette demande prend la forme d'une délibération ou d'une note d'intention, en fonction de la temporalité (récapitulant l'ensemble des renseignements de la délibération future). Dans ce dernier cas, la délibération de l'Adhérent devra intervenir dans un délai raisonnable soit au plus tard dans les 30 jours calendaires suivant la réunion du Conseil d'Administration de l'EPFL.

Si la demande peut être faite dans un premier temps sur présentation d'une note explicative par l'Adhérent, la convention de portage en découlant sera établie conformément aux délibérations du Conseil d'Administration de l'EPFL et de l'Adhérent qui y seront annexées.

2) Direction de l'immobilier de l'Etat

Dans un but de transparence de la gestion publique locale, une demande d'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat précèdera tout projet d'acquisition **pour les acquisitions supérieures à 180 000 euros.**

Cette procédure sera initiée soit par le demandeur de l'acquisition et/ou par l'EPFL "LANDES FONCIER".

3) Accord de la Commune d'implantation

Conformément à l'article L.324-1 du Code de l'Urbanisme, toute opération d'acquisition située sur le territoire de compétence de "LANDES FONCIER" nécessite l'accord préalable de la Commune d'implantation.

Ainsi, lorsque la Commune n'est pas à l'origine du projet d'acquisition par l'EPFL "LANDES FONCIER", l'EPFL ou l'EPCI informe le maire du projet. Son Conseil Municipal dispose alors d'un délai de deux mois à compter de la saisine pour donner un avis écrit (par délibération ou arrêté en fonction des délégations données au maire).

En l'absence de réponse à l'expiration de ce délai, l'accord de la Commune est réputé acquis.

4) Décision du Conseil d'Administration

4.1 Le Conseil d'Administration délibère sur les projets qui lui sont proposés.

Pour pouvoir se prononcer le dossier constitutif du projet sera composé à minima :

- D'un « terrier » contenant les renseignements sur :
 - Le parcellaire,
 - La propriété immobilière,
 - L'occupation des lieux,
 - Les conditions particulières,
 - La durée de portage choisie qui doit correspondre à la spécificité de l'opération
- De l'avis de la Direction de l'immobilier de l'Etat,
- De la saisine du demandeur qui détermine :
 - Le périmètre des acquisitions,
 - La nature du projet d'aménagement,
 - L'engagement à racheter à terme le bien.

4.2 Les opérations relevant de la mise en œuvre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) et dans sa déclinaison du Plan d'Action Foncière (PAF) (validés en Conseil d'Administration) pourront faire l'objet de la part du Conseil d'Administration d'une délégation expresse auprès du Directeur de l'EPFL "LANDES FONCIER" (avec une tolérance d'une fourchette plus ou moins de 15% dans la limite du prix déterminé par la direction de l'immobilier de l'Etat ou du prix mentionné dans le PPI ou le PAF (si inférieur à 180 000 €)).

Le Directeur rendra compte de l'exercice de ces délégations exercées à chaque réunion du Conseil d'Administration.

Toute demande de portage différant des durées prévues énoncées au « B. 2) », devra être présentée en Conseil d'Administration qui en appréciera la pertinence, au même titre que les opportunités, au regard des enjeux énoncés dans le PPI en vigueur.

4.3 Portages successifs

Un bien déjà porté par l'EPFL pour le compte d'un Adhérent et revendu à ce dernier (1^{er} portage), ne peut faire l'objet d'un second portage (rachat par l'EPFL) pour le compte d'un autre Adhérent (portages successifs) à moins que cette acquisition ne soit justifiée par un transfert de compétence ou pour une raison valable qui sera soumise à l'appréciation du Conseil d'Administration de l'EPFL.

Etant ici précisé que pendant la durée du portage initialement prévue, le bien pourra être porté par des entités différentes.

5) Moyens d'action

Ce sont les adhérents qui choisissent le mode opératoire d'acquisition en fonction des moyens juridiques dont ils sont dotés et des difficultés présumées et/ou constatées de négociation.

5.1 Acquisitions amiables

Toute opération foncière ou immobilière réalisée par l'EPFL "LANDES FONCIER" repose sur la négociation.

L'EPFL est en capacité de mener les négociations pour le compte de l'Adhérent demandeuse. Les élus concernés qui le souhaitent pourront en rester les acteurs.

Si la volonté de négociation du ou des propriétaires est jugée insuffisante, le recours aux procédures administratives pourra être envisagé.

5.2 Droit de préemption

5.2.1 Principe

Les demandeurs d'intervention de l'EPFL disposant du droit de préemption urbain (DPU), du droit de priorité ou du droit en préemption en ZAD, peuvent lui en déléguer l'exercice :

- Lors de la notification d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA),
- Sur un périmètre préalablement défini (par convention après vérification n'a pas déjà été délégué à une autre entité) et ainsi mobiliser l'ingénierie de l'EPFL de manière plus efficace, adaptée et sécurisée.

Le Conseil d'Administration peut, par délibération, déléguer au Directeur l'exercice du droit de préemption conformément à l'article R.324-2 du Code de l'Urbanisme.

L'EPFL "LANDES FONCIER" assure la charge de l'intégralité de la procédure jusque son terme, et y compris le recours à la fixation judiciaire du prix et la défense du dossier devant les juridictions administratives et civiles.

Compte-tenu du délai imprescriptible régissant l'exercice du droit de préemption, un mode opératoire sera proposé aux collectivités délégantes.

5.2.2 Lorsque, après concertation entre le délégant et l'EPFL "LANDES FONCIER", il ressort que le recours à la délégation d'exercice du DPU présente un risque avéré de contentieux, le mode opératoire suivant pourra être mis en œuvre :

- Concertation et accompagnement technique de "LANDES FONCIER" dans la procédure d'exercice du droit de préemption par le titulaire,
- Exercice du droit de préemption par le titulaire,
- Reprise du bien préempté (rachat et mise en œuvre du portage par l'EPFL "LANDES FONCIER" dans un délai raisonnable maximum de 6 mois suivant la réalisation de l'acte authentique d'acquisition du bien préempté.

5.3 Expropriation

Conformément à l'article L.221-1 du Code de l'Urbanisme, l'EPFL "LANDES FONCIER" est habilité à acquérir des immeubles, au besoin, par voie d'expropriation.

Cette procédure, et notamment la déclaration d'utilité publique, sera conduite à la demande expresse de l'Adhérent.

5.4 Adjudication

L'EPFL "LANDES FONCIER" pourra accompagner les Adhérents afin d'acquérir un bien par le biais de cette procédure. Il pourra même mener cette dernière pour son compte, sous réserve d'une délégation préalable de la procédure par l'Adhérent concerné.

B. MODALITÉS DE FONCTIONNEMENT

Les conditions de mise en œuvre de l'intervention de l'EPFL "LANDES FONCIER" sont les suivantes :

1) Convention de portage

Une convention de portage est signée entre l'EPFL et l'Adhérent après validation de leur organe délibérant.

Cette convention bilatérale fixe toutes les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens.

2) Modalités de remboursement du prix

Il est effectué selon les dispositions prévues dans la convention de portage.

L'EPFL devient propriétaire du bien pendant toute la durée du portage par la passation d'un acte d'acquisition notarié.

Le paiement du premier acompte aura toujours lieu l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL.

Chaque année, en début d'année, l'EPFL adresse un échéancier mentionnant les acomptes et le montant du solde du prix à l'Adhérent.

Aucun paiement d'acompte ne devra être effectué avant la réception de l'avis des sommes à payer par l'Adhérent (titre émis par l'EPFL).

Aucun paiement du solde du prix ne devra être effectué au notaire avant la signature de l'acte de cession et la réception par l'Adhérent de l'avis des sommes à payer émanant de l'EPFL.

2.1 Appréciation de la pertinence de la durée de portage par le Conseil d'Administration

Afin de limiter l'impact lié à l'allongement des durées de portage sur le modèle économique de l'EPFL et préserver ainsi sa capacité d'action, la durée de portage sera fixée et adaptée selon la spécificité de l'opération, en raison de la nature du projet et de son calendrier opérationnel, de la complexité de la maîtrise foncière et des travaux de requalification.

Le Conseil d'Administration apprécie la pertinence de la durée du portage au regard du montant de l'acquisition (mobilisation importante de fonds par l'EPFL) et des enjeux énoncés dans le PPI comme suit :

- **Jusqu'à 4 ans** : pour les opérations dites « basiques » :
 - Opération d'équipements publics, avec le portage financier pour seule finalité
 - Opération de développement économique, avec le portage financier pour seule finalité,
 - Maitrise foncière simple

- **De 5 à 8 ans** : pour les opérations immobilières plus « complexes » et les projets d'aménagement :
 - Dureté foncière,
 - Procédures administratives (DUP)
 - Nécessité de la réalisation d'études,
 - Travaux lourds (réhabilitation, résorption bâtis insalubres ou dégradés, démolition)
 - Opérations de reconversion de friches urbaines ou économiques

- **10 ans** : pour les opérations de réserve foncière.

2.2 Principes pour les portages à court et moyen terme

La durée du portage à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition par l'EPFL est fixée au choix de l'Adhérent pour une période allant de 1 à 6 ans selon les modalités ci-après définies.

L'Adhérent contractant aura le choix entre les deux options suivantes pour s'acquitter du prix lors du rachat du bien à l'EPFL :

OPTION 1 : Paiement à terme pour une durée maximum de 4 ans :

Paiement du solde du prix à la fin du portage (déduction faite de l'acompte de 20%)
(voir schéma)

Mode de calcul :

- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte authentique d'achat du bien par l'EPFL (année N)
- Versement d'un acompte de 20%, calculé sur le prix principal, l'année suivante (N+1),
- Versement du solde du prix (soit le prix principal - l'acompte) l'année de l'échéance du portage (en fonction de la durée choisie : N+2, N+3, N+4).

Cette option ne permet pas de prolonger la durée du portage.

Précision faite que pour les portages d'un an, le prix sera réglé entièrement l'année suivant la signature de l'acte authentique par l'EPFL (N+1).

OPTION 2 : Paiement par annuités :

Mode de calcul :

Selon le portage choisi, sa durée pourra aller de 3 à 6 ans (période d'une ou deux années supplémentaires non incluses) (voir schéma).

Principe

Etalement du prix de vente sur une période de 3 ans

- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL (année N),
- Versement de deux acomptes de 20% chacun, calculés sur le prix principal, les années suivantes (N+1 et N+2),
- Paiement du solde du prix (soit le prix principal - les acomptes déjà versés) l'année de l'échéance du portage (N+3).

Etalement du prix de vente sur une période de 4 ans

- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL (année N),
- Versement de trois acomptes de 20% chacun, calculés sur le prix principal, les années suivantes (N+1, N+2, N+3),
- Paiement du solde du prix (soit le prix principal - les acomptes déjà versés) l'année de l'échéance du portage (N+4).

Étalement du prix de vente sur une période de 5 ans

- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL (année N),
- Versement de quatre acomptes de 15% chacun, calculés sur le prix principal, les années suivantes (N+1, N+2, N+3, N+4),
- Paiement du solde du prix (soit le prix principal – les acomptes déjà versés) l'année de l'échéance du portage (N+5).

Étalement du prix de vente sur une période de 6 ans

- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL (année N),
- Versement de cinq acomptes de 15% chacun, calculés sur le prix principal, les années suivantes (N+1, N+2, N+3, N+4, N+5),
- Paiement du solde du prix (soit le prix principal – les acomptes déjà versés) l'année de l'échéance du portage (N+6).

Cette OPTION 2 permet d'étaler le paiement du prix pendant toute la durée du portage et **permet de prolonger éventuellement la durée du portage initialement choisie d'une ou de deux années supplémentaires.**

2.3 Principe pour les portages à long terme

OPTION 3 : Paiement par annuités

Paiement sur 10 ans

Seule la méthode de remboursement du prix de vente par annuités pourra être choisie :

- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL (année N),
- Versement de neuf acomptes de 10% chacun, calculés sur le prix principal, les années suivantes (N+1, N+2, N+3, N+4, N+5, N+6, N+7, N+8, N+9),
- Paiement du solde du prix (soit le prix principal – les acomptes déjà versés) l'année de l'échéance du portage (N+10)

Aucune possibilité d'allongement de la durée du portage n'est admise.

Pour cette option, les frais et intérêts d'emprunt contracté par l'EPFL pour cette acquisition (s'ils existent) seront supportés par la collectivité.

2.4 Prolongation du portage

Les dispositions suivantes ne s'appliqueront pas en cas de choix de l'OPTION 1

Dans le cadre d'une demande de prorogation de la durée du portage, les modalités de paiement du prix de revente seront aménagées comme suit :

L'OPTION 2 permet de prolonger le portage d'une ou de deux années supplémentaires au choix de l'Adhérent, avec mise en place d'un taux de majoration de 2% calculé sur le solde du prix restant dû au terme du portage initial.

Etant ici précisé que :

- Pour le prolongement d'une année : le solde initial du prix sera lissé sur deux ans (voir schéma ci-annexé),
- Pour le prolongement de deux années : le solde initial du prix sera lissé sur trois ans (voir schéma ci-annexé).

Dans les deux cas, la demande devra être formulée par la collectivité au plus tard fin septembre de l'année précédant l'échéance pour un passage au Conseil d'Administration de l'EPFL "LANDES FONCIER" du 4^{ème} trimestre de l'année.

La demande de prorogation du portage relève de la seule décision du Conseil d'Administration.

En cas de refus, la collectivité doit mettre en œuvre le rachat du bien aux conditions mentionnées dans la convention.

2.5 Révision du portage

Les présentes dispositions s'appliquent uniquement à l'OPTION 2.

A la demande de l'Adhérent, pendant la durée du portage, le Conseil d'Administration peut décider de la révision de celui-ci pour un motif légitime.

Dans cette hypothèse, il sera mis en place un taux de majoration de 3% calculé sur le solde du prix restant dû au terme du portage initial.

3) Remboursement des frais de portage (frais supportés par l'EPFL en tant que propriétaire)

3.1 Frais supportés¹ par l'EPFL "LANDES FONCIER" durant le portage, à savoir :

- Les frais d'acquisition : les frais de notaire, les indemnités d'éviction ou de remploi, les frais éventuels d'avocats, d'experts, géomètres, huissiers, d'intermédiaires (agence immobilière), ...
- Les coûts de travaux éventuels : le proto-aménagement (démolition, désamiantage, dépollution), les coûts des concessionnaires de réseaux, les travaux de protection (mise aux normes, ...), ...
- Les frais de gestion : les impôts locaux, taxes et charges de propriété (assurances, ...), et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée du portage (dont la collectivité n'aurait pas fait son affaire personnelle).

3.2 Sommes encaissées par l'EPFL "LANDES FONCIER" durant le portage

- Les sommes encaissées : les remboursements de taxes (dégrèvement), les indemnités, les loyers perçus par l'EPFL.

3.3 Remboursement des frais

Selon les engagements définis dans la convention de portage, la collectivité s'engage à les rembourser chaque année, en début d'année, à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFL.

Ils ne concerneront que les frais engagés durant l'année civile précédente, déduction faite des recettes encaissées par l'EPFL.

En cas d'évolution exceptionnelle de ces frais, ceux-ci pourront être lissés, à la demande de l'Adhérent, sur le nombre d'années de portage restant.

Un courrier sera envoyé à la collectivité pour lui rendre compte des frais supportés, déduction faite des recettes encaissées, par l'EPFL durant l'année précédente afin qu'elle évalue la charge pour ses prévisions budgétaires.

Lorsque l'EPFL sera chargé de la gestion des loyers, ceux-ci ne seront reversés à la collectivité qu'en fin de portage, après la signature de l'acte de revente.

¹En fonction des capacités financières de l'EPFL et des crédits annuels disponibles, des arbitrages pourront être nécessaires. En ce sens, un montant de frais jugé important et potentiellement impactant, pourra être soumis à l'appréciation du Conseil d'Administration de l'EPFL.

C. REVENTE DU BIEN

1) Bénéficiaires

Les reventes des biens portés par l'EPFL "LANDES FONCIER" ne peuvent se faire qu'au profit des :

- Adhérents de l'EPFL,
- Collectivités membres des Adhérents à l'EPFL,
- Organismes de logement social agréés,
- Opérateurs bénéficiaires d'un contrat de convention publique d'aménagement (concession avec un membre de l'EPFL),

2) Sortie du portage

Chaque année, l'EPFL fixe l'état des biens arrivant au terme de la durée du portage. Cet état des sorties à l'année N+1 est notifié en début d'année, au plus tard dans le 1^{er} trimestre de l'année, auprès des collectivités contractantes.

La signature de l'acte de cession se fera par acte authentique dans l'année de la revente.

2.1 Revente à un autre bénéficiaire

Pour les reventes à un autre bénéficiaire que celui étant à l'origine de la demande de portage, la collectivité devra délibérer pour le désigner expressément et prévoir dans sa délibération les frais qu'il y aura lieu de lui faire supporter (totalité ou partie) et s'il y a lieu de lui rembourser les acomptes (totalité ou partie) déjà versés.

Le bénéficiaire devra donner son accord écrit pour accepter les conditions de la vente à son profit.

2.2 Sortie anticipée

La sortie anticipée du bien peut être justifiée par la nécessité pour le porteur de projet de disposer rapidement du bien du fait du degré d'avancement de l'opération ou d'un impératif, comme par exemple la réalisation d'un échange (etc.).

La sortie anticipée, totale ou partielle, sera réalisée à la demande de la collectivité et matérialisée par une délibération de cette dernière.

En cas de cession partielle, la convention de portage continuera à produire tous ses effets pour la partie non cédée par anticipation. Le prix de revente sera calculé sur la valeur du bien revendu, sans tenir compte des acomptes déjà versés. Le montant

des acomptes restant dus pourra être réajusté suivant la valeur du bien restant en portage.

3) Détermination du prix de revente et des frais à supporter par la collectivité

Le calcul du prix de cession par l'EPFL "LANDES FONCIER" et des frais liés au portage est fixé :

a) Prix principal de cession

Prix initial d'acquisition

-

Acomptes déjà versés et reventes partielles éventuelles

b) Frais de cession

Frais issus de l'acquisition supportés par l'EPFL restant dus en fin de portage (Frais notaire, géomètre, avocat, indemnités, impôts et taxes, frais d'entretien, frais d'agence, frais de travaux, assurance, ...)

-

Les frais déjà remboursés par annuités par l'EPFL

+ Éventuellement

Si prolongation du portage : une majoration de 2% sur le montant restant du solde restant dû au terme du portage (OPTION 2)

+

Les frais et intérêts d'emprunt supportés par l'EPFL pour les portages à long terme (OPTION 3)

c) Recettes encaissées par l'EPFL

-

Les dégrèvements, indemnités perçues, divers remboursements perçues par l'EPFL durant le portage et restant dus en fin de portage

-

Les remboursements déjà remboursés par annuités par l'EPFL

Attention le fonds de minoration fera l'objet d'un versement direct par l'EPFL à la collectivité ou à l'opérateur choisi par elle, il ne viendra pas en déduction du prix.

Dans tous les cas, au prix principal **s'ajouteront, le cas échéant**, les sommes correspondantes aux investissements réalisés par l'EPFL.

Les investissements lourds demandés par le bénéficiaire du portage et pris en charge par l'EPFL après acceptation ou imposés par les lois et les règlements et qui auront pour effet de modifier la valeur vénale du bien, savoir : frais d'aménagement et conservation (démolition, protection, mise aux normes, ...).

Dans l'optique où l'acquisition du bien ne se ferait pas, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPFL tous les frais engagés par ce dernier (étude, renseignements, frais de procédure, ...).

D. PLAN PLURIANNUEL D'INTERVENTION

L'activité de l'EPFL "LANDES FONCIER" s'exerce dans le cadre d'un Plan Pluriannuel d'Intervention définissant pour les 5 années à venir les grandes orientations de son action et constituant le cadre de référence commun et partagé.

Le Plan Pluriannuel d'Intervention en vigueur entend favoriser les interventions de l'EPFL portant sur les axes prioritaires définis à l'article **B** du **CHAPITRE 1**.

Cette programmation des tendances générales sur 5 ans ne présente pas un caractère d'intangibilité mais laisse place à l'ouverture à des opportunités.

Cette souplesse dans la politique d'intervention foncière se traduit dans les opérations inscrites dans le Programme annuel d'Action Foncière qui intégrera :

- La définition des priorités et l'étalement du programme dans le temps,
- Les capacités financières maximales d'intervention de l'EPFL "LANDES FONCIER".

CHAPITRE 3 : GESTION DES BIENS

La gestion des immeubles ou des terrains, pendant la durée du portage, relève de la responsabilité et de la charge de l'EPFL "LANDES FONCIER" en sa qualité de propriétaire du bien.

Afin de maintenir les biens en état d'entretien et de les conserver disponibles pour l'aménagement, des mises à disposition pourront être accordées à la collectivité garante ou au destinataire final.

A. "LANDES FONCIER" PROPRIETAIRE

Dans le cadre d'une gestion de son patrimoine de manière raisonnable, l'EPFL :

- Assure la surveillance du patrimoine et sa couverture d'assurance,
- Prend en charge, pour les biens occupés, la gestion des locations (baux ruraux, d'habitations, commerciaux, ...),
- Prend en charge les travaux de maintenance et de sécurité permettant de répondre notamment aux normes d'habitabilité courant lorsque le maintien des occupants dans les lieux est arrêté entre l'EPFL et la collectivité concernée,
La libération des locaux occupés relève également d'une action concertée entre l'EPFL et la collectivité concernée.
- Lorsque le bien ne présente pas d'intérêt pour l'aménagement projeté ou que son maintien en l'état génère un coût prohibitif, l'EPFL peut se charger, à la demande de la collectivité concernée, d'assurer la démolition du bien.

En contrepartie de ces charges incombant au propriétaire, l'EPFL perçoit les recettes de sa gestion locative. Ces dernières seront redistribuées à la collectivité en fin de portage.

B. MISE A DISPOSITION

Pendant la durée du portage, les biens acquis par l'EPFL "LANDES FONCIER" peuvent faire, dans la mesure du possible, l'objet d'une demande de mise à disposition auprès de la collectivité.

Ces concessions ne sont que temporaires, et ne confèrent au preneur aucun droit au renouvellement et au droit de se maintenir dans les lieux lorsque le bien est repris en vue de son utilisation définitive.

Cette mise à disposition permet à la collectivité, de par sa proximité avec le bien, d'en assurer la protection (éviter les squats, ...).

La mise à disposition sera toujours privilégiée en vue de la réalisation de travaux d'entretien via les services techniques de la collectivité, travaux de jardinage, clôtures, travaux de mises aux normes des biens, ...

Si besoin, cette mise à disposition peut également faciliter l'accueil temporaire de population saisonnière, précaire, de logements d'urgence, avant la revente du bien pour l'aménagement prévu.

Cette convention permet l'attribution de subventions pour les collectivités (DETR, ...).

Etant ici précisé que la durée de la mise à disposition sera fonction du temps des travaux prévus avant revente et occupation définitive des lieux.

Cette convention type, élaborée sur la base des dispositions du Code de l'Urbanisme (et notamment l'article L.221-2) relatives au régime d'occupation temporaire, est destinée à la fois à maintenir les biens en l'état d'entretien, à les conserver disponibles pour l'aménagement prévu et à bénéficier de l'assistance nécessaire pour le respect de l'ordre public.





OPTION N°1

DUREE DE PORTAGE	N ANNEE DE SIGNATURE	N+1	N+2	N+3	N+4
1 AN	Achat par l'EPFL	Revente par l'EPFL Paiement du prix total			
2 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix		
3 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 20% du prix d'acquisition		Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix	
4 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 20% du prix d'acquisition			Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix

PAS DE POSSIBILITE DE PROLONGER LA DUREE DU PORTAGE



OPTION N°2									
DUREE DE PORTAGE	N ANNEE DE SIGNATURE	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8
1 AN	Achat par l'EPFL	Revente par l'EPFL Paielement du prix total							
		Si prolongation de 1 an : Acompte de 20% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix						
		Si prolongation de 2 ans Acompte de 20% du prix d'acquisition	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix					
2 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix						
			Si prolongation de 1 an Acompte de 20% du solde initial	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix					
			Si prolongation de 2 ans Acompte de 20% du solde initial	Acompte de 20% du solde initial	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix				
3 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix					
				Si prolongation de 1 an Acompte de 20% du solde initial	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix				
				Si prolongation de 2 ans Acompte de 20% du solde initial	Acompte de 20% du solde initial	Revente par l'EPFL Paielement du solde du prix			



OPTION N°2 (suite)										
DUREE DE PORTAGE	N ANNEE DE SIGNATURE	N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	N+6	N+7	N+8	
4 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Acompte de 20% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix					
					Si prolongation de 1 an Acompte de 20% du solde initial	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix				
					Si prolongation de 2 ans Acompte de 20% du solde initial	Acompte de 20% du solde initial	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix			
5 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix				
						Si prolongation de 1 an Acompte de 15% du solde initial	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix			
						Si prolongation de 2 ans Acompte de 15% du solde initial	Acompte de 15% du solde initial	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix		
6 ANS	Achat par l'EPFL	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Acompte de 15% du prix d'acquisition	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix			
							Si prolongation de 1 an Acompte de 15% du solde initial	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix		
							Si prolongation de 2 ans Acompte de 15% du solde initial	Acompte de 15% du solde initial	Revente par l'EPFL Paiement du solde du prix	