

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le 22/04/2024

ID : 025-493901102-20240410-DEL2024_CA_36-DE

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Directeur,
C. MOUGEOT

Séance du 10 avril 2024

Délibération n°36

Nombre de membres en exercice : 30

Nombre de membres présents ou représentés : 19

Nombre de votants : 19

Vote pour : 19

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 27 mars 2024

Membres présents :

Président : M. ALPY

Conseil Départemental du Doubs : Mme GUYEN – M. GUYON (suppléant de M. MAIRE DU POSET) – Mme LIME-VIEILLE (suppléante de M. BEAUDREY)

Communautés d'agglomération, urbaines : Mme BARTHELET – M. GUY - M. MICHAUD – Mme SAUMIER

Communautés de communes : M. ALPY - M. FAIVRE-PIERRET – Mme ROGNON

Membres excusés et représentés :

Conseil Départemental du Doubs : M. BEAUDREY (suppléé par Mme LIME-VIEILLE) – M. BILLOT (pouvoir à Mme GUYEN) – Mme CHOUX (pouvoir à Mme ROGNON) - M. DALLAVALLE (pouvoir à Mme BARTHELET) – M. MAIRE DU POSET (suppléé par M. GUYON) – Mme ROGEBOZ (pouvoir à M. ALPY)

Communautés d'agglomération, urbaines : M. FROEHLI (pouvoir à Mme SAUMIER) – M. MOLIN (pouvoir à M. GUY) – Mme PRESSE (pouvoir à M. MICHAUD)

Communautés de communes : M. FAIVRE-PIERRET (pouvoir à M. JOUVIN)

OBJET : PROJET DE MODIFICATION DES STATUTS ET DU REGLEMENT INTERIEUR DE L'EPF

A la demande de plusieurs élus qui sollicitent la possibilité de participer aux séances de l'EPF en visioconférence, le Président de l'EPF a demandé qu'il soit procédé à la modification des statuts et du règlement de l'EPF pour permettre la tenue des assemblées générale et des conseils d'administration en présentiel, en visio ou les deux (présentiel et visio).

Aussi, un projet a été réalisé ; les documents modifiés comprennent les ajouts en couleur et les retraits en "barré" et figurent en annexe.

Sous réserve de modifications complémentaires de la part des élus ou du service de contrôle de la légalité, ils seront proposés au vote à la prochaine assemblée générale du 21 juin prochain.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
après en avoir délibéré

PREND CONNAISSANCE

- du projet de nouveaux statuts et de nouveau règlement de l'EPF pour permettre la tenue des séances en présentiel, en visioconférence ou les deux (présentiel et visio).

Pour extrait conforme,

Le Président,

Philippe ALPY





STATUTS

ARTICLE 1 : COMPOSITION DE L'ETABLISSEMENT

En application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme est créé, sous le nom « Etablissement Public Foncier Doubs BFC », un établissement public foncier local à caractère industriel et commercial dont le siège est fixé à BESANCON, 21 rue Pergaud.

Les membres de l'établissement sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, des communes appartenant à un EPCI non membre de l'EPF, des Départements de Bourgogne-Franche-Comté et la Région Bourgogne-Franche-Comté.

L'adhésion d'un EPCI entraîne de plein droit le retrait des Communes adhérentes de l'EPF Doubs BFC et membres de ce même EPCI. Ces communes bénéficieront des services de l'EPF du fait de l'adhésion de leur EPCI et continueront à supporter dans les mêmes conditions, les éventuelles obligations prises antérieurement auprès de l'EPF.

Une liste des membres de l'établissement public foncier est jointe aux présents statuts.

ARTICLE 2 : COMPETENCES

L'établissement public est compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, appelés « le bénéficiaire » :

- toute acquisition foncière ou immobilière en vue :
 - de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 du code de l'urbanismeou
 - de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, soit notamment :
 - mettre en œuvre un projet urbain,
 - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
 - organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
 - favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
 - réaliser des équipements collectifs,
 - lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
 - permettre le renouvellement urbain,
 - sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
 - sauvegarder les espaces naturels.
- toute acquisition nécessaire à la protection des espaces naturels sensibles, au besoin par exercice du droit de préemption dans les conditions prévues par l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme
- en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, toute acquisition foncière nécessaire, au sein des périmètres adéquats, à la protection et la mise en valeur d'espaces agricoles et naturels périurbains, au besoin par exercice du droit de préemption, dans les conditions prévues au 3° de l'article L. 143-3 du code de l'urbanisme
- la gestion pour le compte du bénéficiaire des droits de délaissement et les mises en demeure d'acquiescer des opérations pour lesquelles l'établissement public a été mandaté
- les travaux de conservation de ses biens
- à la demande expresse du bénéficiaire et selon convention particulière, les études et les travaux de remise en état de ses biens, sans toutefois procéder à l'aménagement de ceux-ci.



L'établissement public assure la gestion des biens qu'il acquiert le temps où il en est propriétaire jusqu'à leur revente.

L'EPF peut également mener, dans le cadre de convention, toute mission de négociation foncière sans portage au bénéfice de toute personne publique.

En outre, l'EPF, agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS), peut, en vertu de l'article L. 329-1 du Code de l'urbanisme, exercer les missions suivantes :

« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

Les conditions d'applications de l'article L. 329-1 précité ont été précisées par décrets codifiés aux articles R.329-1 et suivants du Code de l'urbanisme applicables pour l'activité d'OFS de l'EPF. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) pouvant être délivrés par l'OFS sont, quant à elles, codifiées aux articles L. 255-1 et suivants, ainsi que R. 255-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 3 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL

L'établissement public intervient sur le territoire des EPCI et communes qui en sont membres, conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme. Il peut intervenir à titre exceptionnel à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Le périmètre d'intervention de l'EPF, dans le cadre de ses activités d'OFS, est identique.

Dans le cas d'une modification du territoire d'intervention de l'établissement public, les opérations en cours dans le cadre de l'activité d'organisme de foncier solidaire ne sont pas remises en question.

ARTICLE 4 : DURÉE

L'établissement public est créé pour une durée illimitée.

ARTICLE 5 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 ci-dessus, l'établissement public peut 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 et agir par voie d'expropriation.



ARTICLE 6 : PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre, précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement. Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Ce programme est transmis au préfet de région.

ARTICLE 7 : MODALITES D'INTERVENTION

L'établissement peut acquérir du foncier bâti ou non bâti pour son compte et pour le compte du bénéficiaire mentionné à l'article 2 dans les conditions définies à l'article 3 ci-dessus.

Aucune opération de l'établissement public, dans le cadre de son activité d'établissement public foncier, au titre d'une demande d'un EPCI, ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune. Lorsque l'établissement public intervient dans une commune dans le cadre d'une convention passée avec cette dernière, cette convention vaut avis favorable de la commune.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'établissement pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Chaque programme d'acquisitions doit être précédé de la signature d'une convention opérationnelle entre l'établissement et son bénéficiaire. Cette convention précise l'objet du programme, les conditions d'acquisition et de portage, l'engagement du bénéficiaire à racheter ou à garantir le rachat du foncier acquis par l'établissement, les délais et conditions de revente, la détermination du prix de cession et les modalités de paiement.

Le conseil d'administration délibère sur les programmes d'acquisition qui sont proposés à l'établissement.

En cas d'acquisitions non prévues au programme annuel, chaque proposition devra faire l'objet d'une délibération du Conseil d'Administration.

ARTICLE 8 : NOUVELLES ADHÉSIONS

Les EPCI à fiscalité propre, ainsi que les communes appartenant à un EPCI non membre de l'EPF, les Départements, la Région de Bourgogne-Franche-Comté peuvent demander leur adhésion à l'établissement public après sa constitution.

La demande d'adhésion est soumise à l'assemblée générale de l'EPF qui décide à la majorité des 2/3 de ses membres présents ou représentés de la suite à donner à cette demande.

ARTICLE 9 : RETRAIT

Les EPCI, les communes membres de l'EPF, les Départements et la Région de Bourgogne-Franche-Comté peuvent demander leur retrait de l'établissement public.

La demande de retrait est soumise à l'assemblée générale de l'EPF qui décide à la majorité des 2/3 de ses membres présents ou représentés de la suite à donner à cette demande.

Les conditions financières du retrait se trouveront définies par convention accompagnant la décision, prenant notamment en compte les apports faits par les collectivités, l'éventuelle perte de ressources et les conditions nécessaires permettant de mener à bien les opérations de portage financier en cours.



La décision de retrait est prise par le préfet. A compter de sa notification, les délégués ne siègent plus à l'établissement public.

Toutefois, le produit de la Taxe Spéciale d'Equipeement, si elle a été instaurée, continuera à être dû pendant une année pleine après la radiation de l'EPCI ou de la commune membre de l'EPF, soit par poursuite du prélèvement direct de la TSE, soit par versement d'un montant équivalent à ce produit par l'EPCI ou la commune membre de l'EPF.

Les engagements de l'EPCI ou de la commune concerné(e) vis-à-vis de l'établissement public devront être apurés

ARTICLE 10 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

1) représentation des EPCI, de la Région et des Départements

Chaque EPCI, membre de l'établissement est représenté dans l'assemblée générale par un délégué au moins, puis, en fonction de la population de son ressort territorial, par autant de délégués que de tranches (arrondies à l'entier supérieur) de population de 25 000 habitants au-delà de 25 000 habitants. La Région et les Départements, s'ils sont membres, seront représentés de la façon suivante :

- le Département du Doubs par 22 titulaires et 22 suppléants
- la Région et les autres Départements, chacun par 3 titulaires et 3 suppléants

Chaque collectivité membre peut désigner des délégués suppléants dans la limite du nombre de délégués titulaires dont elle dispose. Chaque délégué suppléant dispose d'une voix délibérative en cas d'empêchement du délégué titulaire qu'il supplée. Chaque assemblée délibérante peut néanmoins procéder à tout moment au remplacement de ses délégués.

Le mandat des délégués et de leurs suppléants au sein de l'établissement suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

2) Représentation des communes non membres d'un EPCI – Assemblée Spéciale

Chaque commune adhérente à l'Etablissement Public Foncier Doubs BFC mais non membre d'un EPCI adhérent à ce dernier est représenté par un délégué au moins, puis, en fonction de la population de son ressort territorial, par autant de délégués que de tranches (arrondies à l'entier supérieur) de population de 25 000 habitants au-delà de 25 000 habitants.

Chaque collectivité membre peut désigner des délégués suppléants dans la limite du nombre de délégués titulaires dont elle dispose. Chaque délégué suppléant dispose d'une voix délibérative en cas d'empêchement du délégué titulaire qu'il supplée. Chaque assemblée délibérante peut néanmoins procéder à tout moment au remplacement de ses délégués.

Le mandat des délégués et de leurs suppléants au sein de l'établissement suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

Cette Assemblée Spéciale élit un nombre de délégués à l'Assemblée Générale, en fonction du cumul de population de ces communes et conformément à la règle de représentativité des EPCI au sein de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 11 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale élit en son sein le conseil d'administration par collèges, tels que mentionnés à l'article 13. Une modification dans la représentation d'un collège entraîne le seul renouvellement de ce seul collège au conseil d'administration.

Elle est régulièrement informée des missions menées sur la base d'un rapport d'activité et financier qu'elle adopte chaque année.

Elle approuve le rapport d'activité lié à son activité d'OFS établi chaque année dans les conditions fixées à l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme.

Elle donne son avis sur les orientations budgétaires, la programmation pluriannuelle de l'établissement public, y compris sur les activités d'OFS faisant l'objet d'un budget annexe.



Elle peut adopter ou modifier le règlement intérieur.

Elle vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.

Elle décide des modifications statutaires, dont les admissions et les retraits, par un vote à la majorité des 2/3 des délégués des membres de l'établissement public foncier, présents ou représentés.

Elle émet un avis sur le choix de l'organisme de foncier solidaire et les modalités de transmission des droits et obligations de l'EPF, en tant qu'OFS, dans le cadre d'une dissolution ou du retrait de l'agrément.

ARTICLE 12 : FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale se réunit en séance publique au moins une fois par an, de manière **présentielle, dématérialisée ou mixte**.

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 adressée par courriel avec accusé de lecture. Elle peut être adressée par courrier simple à tout membre qui en ferait expressément la demande.**

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 délibère valablement lorsque la majorité des délégués participent à la séance ou sont représentés.

Quand, après une première convocation, l'Assemblée Générale 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.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés.

ARTICLE 13 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est au plus composé de 30 membres, désignés administrateurs, élus au sein de l'assemblée générale et répartis en quatre collèges :

- 13 délégués et 13 suppléants pour représenter l'ensemble des Départements et la Région,
- 9 délégués et 9 suppléants pour représenter l'ensemble des Communautés d'agglomération,
- 7 délégués et 7 suppléants pour représenter l'ensemble des Communautés de communes.
- Au plus, 1 délégué et 1 suppléant pour représenter les communes,

ARTICLE 14 : MANDAT DES ADMINISTRATEURS

La durée du mandat des administrateurs prend fin, de plein droit, à l'expiration du mandat en raison duquel ils ont été désignés. Leur mandat est renouvelable.

En cas de vacance au conseil d'administration, pour quelque cause que ce soit, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à couvrir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.

L'établissement public foncier pourra, le cas échéant, procéder au versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement aux représentants des collectivités au conseil d'administration ou à l'assemblée générale.



ARTICLE 15 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'établissement.

A cet effet, notamment :

1. il élit en son sein un président et trois vice-présidents ; le nombre de vice présidents peut être modifié par décision de l'assemblée générale dans la limite de 50%
2. il nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;
3. il détermine l'orientation de la politique à suivre, approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles et procède à leur révision ;
4. il vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses ;
5. il autorise les emprunts ;
6. il approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;
7. il autorise le recrutement du personnel ;
8. il approuve les transactions ou autorise le directeur à transiger dans les conditions qu'il détermine.

Dans le cadre de la gestion des baux réels solidaires induite par l'activité d'OFS de l'EPF, le conseil d'administration notamment :

- décide de la signature des baux réels solidaires dans les conditions prévues par le Code de la construction et de l'habitation ;
- décide de l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire ;
- décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels que les garanties et emprunts, affectant le patrimoine dédié à l'activité d'OFS ;
- arrête chaque année le rapport d'activité tel que prévu par l'article R. 329-11 du Code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'assemblée générale ;
- accepte les dons et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
- arrête le montant des redevances applicables pour chaque opération dans le cadre des baux réels solidaires ;
- arrête le budget et le plan de financement des opérations en bail réel solidaire, le choix de l'opérateur dans le cas de l'application de l'article L.255-3 du Code de la construction et de l'habitation et les ventes des charges foncières le cas échéant ainsi que leurs conditions ;
- délivre des agréments lors de la revente des droits réels sur les logements en bail réel solidaire après vérification des conditions de revente et des ressources du nouvel acquéreur ;
- nomme les membres du comité consultatif visé à l'article 12 du règlement intérieur et invite des personnes à participer à celui-ci selon les opérations ;
- décide de tous les aspects de montage des opérations immobilières en bail réel solidaire ;
- en cas de suspension de l'agrément, autorise le directeur à transmettre sans délai au préfet de région tous les actes relatifs aux baux réels solidaires que l'EPF a consenti et détermine les modalités de transfert pendant cette période ;
- en cas de dissolution ou du retrait de l'agrément, soumet pour avis à l'assemblée générale le choix de l'organisme de foncier solidaire et les modalités de transmission des droits et obligations de l'EPF en tant qu'OFS.

ARTICLE 16 : FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration se réunit de manière présentielle, dématérialisée ou mixte (présentielle et dématérialisée).

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 adressée par courriel avec accusé de lecture. Elle peut être adressée par courrier simple à tout membre qui en ferait expressément la demande.~~

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 décisions du Conseil d'administration sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés. En cas de partage égal des voix, la voix du président est prépondérante.

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.

ARTICLE 17 : PRESIDENT

Le Président est notamment chargé pour les différentes instances de l'établissement (en particulier de l'assemblée générale, de l'assemblée spéciale et du conseil d'administration) de :

- la convocation,
- la fixation de l'ordre du jour,
- leur police,
- la direction des débats.

Il peut déléguer sa signature à un ou plusieurs vice président.

Il est par ailleurs chargé de la proposition de la nomination du directeur, conformément à l'article 15.

ARTICLE 18 : FONCTIONS DU DIRECTEUR

Le directeur est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'établissement. Il assiste de droit aux réunions du conseil d'administration, de l'assemblée générale et de l'assemblée spéciale dont il prépare et exécute les décisions. En particulier, il prépare et présente le programme pluriannuel et les tranches annuelles d'intervention, ainsi que l'état prévisionnel des recettes et des dépenses.

Il gère l'établissement, le représente, passe les contrats y compris les BRS, este en justice, prépare et conclut les transactions. Il est ordonnateur des recettes et des dépenses. Il recrute le personnel et a autorité sur lui. Il peut déléguer sa signature.

ARTICLE 19 : RESSOURCES

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1^{er} du titre unique, du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

1. le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607 bis du code général des impôts ;

2. la contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
3. les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
4. les emprunts ;
5. la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
6. le produit des dons et legs.
7. les différentes recettes entrant dans le cadre de l'exercice des activités d'organisme de foncier solidaire, dont les redevances et loyers perçus notamment en sa qualité de bailleur en BRS,
8. les apports, en nature ou en numéraire, de toute personne publique ou privée, conformément à l'article R. 329-2 du Code de l'urbanisme,
9. les subventions pouvant être versées par les personnes publiques dans le respect des lois.

En application de l'article R. 329-3 du Code de l'urbanisme :

- les bénéfices réalisés par l'EPF dans le cadre de son activité d'OFS sont entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de l'organisme ;
- les réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité. Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

ARTICLE 20 : COMPTABILITE ET CONTROLE DE L'ETABLISSEMENT

Le comptable de l'établissement public est un comptable public de l'Etat nommé par le préfet après avis conforme du directeur régional des finances publiques.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'établissement public. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Conformément au Code de l'urbanisme, la comptabilité interne de l'EPF permet de distinguer le résultat relevant de l'activité d'OFS et celui des autres activités de l'EPF, au moyen d'un budget annexe OFS sans autonomie juridique et financière du budget principal de l'EPF.

Les actes et délibérations de l'établissement sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

ARTICLE 21 : MODIFICATION DES STATUTS

Les statuts de l'établissement public foncier local sont modifiés en assemblée générale par un vote de la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'établissement, présents ou représentés.

ARTICLE 22 : DISSOLUTION DE L'ETABLISSEMENT ET LIQUIDATION DES BIENS

L'établissement public peut être dissous à la demande des deux tiers au moins des membres représentant au moins la moitié de la population ou à la demande de la moitié des membres représentant au moins les deux tiers de la population. Pour l'appréciation de ces dispositions, il ne sera pas tenu compte de la population représentée par les Départements et la Région de Bourgogne-Franche-Comté.

Après constatation que la demande de dissolution a obtenu cette majorité qualifiée, le conseil d'administration définit, après avis de l'assemblée générale, les dispositions relatives à la liquidation de l'établissement.

Le conseil d'administration transmet ses propositions au préfet qui prononce la dissolution par arrêté publié au recueil des actes administratifs du département.

Envoyé en préfecture le 22/04/2024

Reçu en préfecture le 22/04/2024

Publié le

ID : 025-493901102-20240410-DEL2024_CA_36-DE



Cet arrêté détermine, sous réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'établissement public est liquidé.

Conformément au Code de l'urbanisme, l'ensemble des droits et obligations de l'organisme de foncier solidaire, notamment les baux réels solidaires signés par lui et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article 19, sont dévolus à un autre organisme de foncier solidaire dans les conditions fixées par les articles 11 et 15 des présents statuts.

ARTICLE 23 : SUSPENSION – RETRAIT DE L'AGREMENT D'OFS

En cas de suspension de l'agrément de l'EPF en tant qu'OFS, l'établissement transmet sans délai au Préfet de Région, par décision du conseil d'administration, copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires qu'il a consentis.

L'EPF ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension. Pendant le temps de la suspension, l'EPF confiera la gestion des BRS qu'il a consentis à un tiers disposant de l'agrément OFS.

Les conditions dans lesquelles le transfert des droits et obligations liées à la gestion des BRS sera opéré au profit d'un tiers disposant de l'agrément OFS feront l'objet d'une convention spécifique entre ce dernier et l'EPF validée par le conseil d'administration.

En cas de retrait de l'agrément de l'EPF en tant qu'OFS, les actifs affectés aux baux réels solidaires devront être cédés à un ou plusieurs organisme(s) de foncier solidaire agréé(s), et ce, au plus tard un an après le retrait de l'agrément dans les conditions fixées par les articles 11 et 15 des présents statuts.

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 1^{er} 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 :

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

L'EPF pourra, le cas échéant, procéder à des minoration des foncières à l'occasion de la revente des biens. Ces minoration 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 :**

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

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.

C) Assurance des biens en portage :

Du fait des contraintes imposées aux collectivités et établissements publics ; les contrats d'assurance dommages aux biens souscrits par l'EPF Doubs BFC imposent des franchises élevées. Le montant de la franchise en cas de sinistre couvert par les garanties, restera à la charge de la collectivité.

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 – Séance de l'assemblée générale, de l'assemblée spéciale et du conseil d'administration

Les trois instances peuvent se réunir de manière présente, dématérialisée ou mixte (présentielle et dématérialisée).

Les réunions dématérialisées respectent les règles de fonctionnement des instances. Elles sont réalisées à l'aide d'une plateforme visio et audio permettant l'identification des participants et le respect de la confidentialité des débats vis-à-vis des tiers.

La convocation indique si les instances se déroulent de façon présente, dématérialisée ou mixte et précise les instructions pour se connecter à la plateforme visio et audio.

Article ~~14-1~~ 14-2 - 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 générale se réunit 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. L'assemblée spéciale se réunit lorsque cela est nécessaire en séance publique.

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 adressée par courriel avec accusé de lecture. Elle peut être adressée par courrier simple à tout membre qui en ferait expressément la demande.

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 14-3 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 adressée par courriel avec accusé de lecture. Elle peut être adressée par courrier simple à tout membre qui en ferait expressément la demande. 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. le vote se fait à main levée pour les membres en présentiel et/ou à l'aide d'un vote électronique pour les membres en distanciel.~~

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.

La plateforme utilisée lors des réunions dématérialisées ou mixtes permet de garantir un scrutin secret en cas de besoin.

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 ou votes électroniques blancs, ni des bulletins nuls ou votes électroniques 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.