

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Séance du 03 décembre 2025

Délibération n°15

Nombre de membres en exercice : 104

Nombre de membres présents ou représentés : 64

Nombre de votants : 64

Vote pour : 64

Vote contre :

Abstention :

Date de convocation : 21 novembre 2025

Collège : Conseil Départemental du Doubs, du Jura et du Territoire de Belfort, Région Bourgogne Franche-Comté											
Nom	Prénom		Pré.	Rep.	Pouvoir à	Nom	Prénom		Pré.	Rep	Pouvoir à
ALPY	Philippe	CD25	☒	☐		MATOCQ-GRABOT	Albert	CD25	☐	☒	CHARLET D.
BEAUDREY	Bruno	CD25	☐	☒	BILLOT O.	METHOT	Christian	CD25	☒	☐	
BILLOT	Olivier	CD25	☒	☐		ROGEBOZ	Florence	CD25	☒	☐	
BRAND	Marie-Paule	CD25	☐	☒	GUYEN C.	TISSOT-TRULLARD	Géraldine	CD25	☒	☐	
CHARLET	Damien	CD25	☒	☐		VINET	Michel	CD25	☒	☐	
CHOUX	Monique	CD25	☒	☐		VOIDEY	Martine	CD25	☐	☐	
DALLAVALLE	Claude	CD25	☒	☐		CHALUMEAUX	Dominique	CD39	☐	☒	KRUCIEN R.
DUVERNOIS	Magali	CD25	☐	☐		HAHLEN	Sandra	CD39	☐	☐	
GUYEN	Chantal	CD25	☒	☐		MOLIN	René	CD39	☐	☒	MAIRE DU POSET T.
GUYON	Jean-Luc	CD25	☐	☐		BOUQUET	Florian	CD90	☐	☒	LEROY G.
HENRY	Jeanne	CD25	☐	☐		CARLES	Pierre	CD90	☐	☐	
KRUCIEN	Raphaël	CD25	☒	☐		VALLVERDU	Didier	CD90	☐	☐	
LEROY	Géraldine	CD25	☒	☐		HOULLEY	Eric	REG. BFC	☐	☐	
LIME-VIEILLE	Patricia	CD25	☐	☒	METHOT C.	MOREL	Christian	REG.BFC	☐	☐	
MAILLARD	Valérie	CD25	☐	☒	VINET M.	RAPENNE	Amandine	REG.BFC	☐	☐	
MAIRE DU POSET	Thierry	CD25	☒	☐							
Collège : Communautés d'agglomération, urbaines											
BARTHELET	Catherine	C.U. GBM	☒	☐		REYES	Montserrat	C.U. CM	☒	☐	
BODIN	Nicolas	C.U. GBM	☐	☐		GUILLERMOZ	Jacques	ECLA	☐	☐	
FELT	Marcel	C.U. GBM	☐	☒	GAGLIOLO L.	GUY	Hervé	ECLA	☐	☒	FAIVRE-PIERRET J.-L.
GAGLIOLO	Lorine	C.U. GBM	☒	☐		ANDRE	Jean	PMA	☐	☒	MABIRE L.
LIME	Christophe	C.U. GBM	☐	☒	BARTHELET C.	BOURQUIN	Martial	PMA	☐	☒	FROEHL P.
MICHAUD	Jean-Paul	C.U. GBM	☐	☐		FROEHL	Patrick	PMA	☒	☐	
MULOT	Laurence	C.U. GBM	☐	☒	PRESSE F.	MABIRE	Lysiane	PMA	☒	☐	
PRESSE	Françoise	C.U. GBM	☒	☐		SAUMIER	Claude-Françoise	PMA	☒	☐	
BONNEFOND	Christophe	C.A. AUXERROIS	☐	☐		TIROLE		PMA	☐	☐	
NAUDIN	Maryse	C.A. AUXERROIS	☐	☐		BOTIN	Marc	C.A. GS	☐	☐	
JARROT	Marie-Claude	C.U. CM	☐	☒	REYES M.	GRASS	Michel	C.A. GS	☐	☐	
LEMOINE	Frédérique	C.U. CM	☐	☐		TERRASSON	Lionel	C.A. GS	☐	☐	
MORENO	Félix	C.U. CM	☐	☐							

Collège : Communautés de communes											
Nom	Prénom		Pré.	Rep.	Pouvoir à	Nom	Prénom		Pré.	Rep.	Pouvoir à
ALPY	Philippe	FRASNE DRUGEON	☒	☐		GENTIL	Christian	AMOGNES CŒUR DU NIVERNAIS	☐	☐	
BASDEVANT	Louis	GRAND AUTUNOIS MORVAN	☐	☒	FARENC J.-F.	GORDAT	Gérald	DU GRAND CHAROLAIS	☒	☐	Suppléant : REY Emmanuel
BLINETTE	Alain	VAL DE GRAY	☒	☐		GRESET	François	JURA NORD	☒	☐	
BONNET	Thomas	SUD CÔTE CHALONNAISE	☒	☐		GUERIN	Jocelyne	BAZOIS LOIRE MORVAN	☐	☒	BONNET T.
BONVALOT	Léon	PAYS DE MAICHE	☒	☐		GUIGUE	Christian	TERRES DE BRESSE	☐	☒	COMTE J.
BOUCHER	François	DE L'AGGLOMÉRATI ON MIGENNOISE	☐	☐		IDES	Didier	AVALLON VÉZELAY MORVAN	☐	☒	MIGNON D.
BOUVERET	Jean-Yves	LACS ET MONTAGNES DU HAUT DOUBS	☒	☐		JANIAUD LARCHER	Sandrine	DU SUD TERRITOIRE	☐	☒	GARCIA F.
BRAND	Christian	SANCEY BELLEHERBE	☐	☐		JOUVIN	Christophe	LOUE LISON	☒	☐	
BURGHARD	Frédéric	DU PAYS DE LUXUEIL	☐	☐		KURT	Salih	PORTES DU HAUT DOUBS	☐	☒	CUCHEROUS SET F.
CANAL	Christian	VOSGES DU SUD	☐	☐		LAURENT	Michel	DEUX VALLÉES VERTES	☐	☐	
CHAUVIN	Didier	DU GRAND PONTARLIER	☒	☐		LIEVREMONT	Jean-Michel	LOUE LISON	☐	☒	PARATTE C.
COLLILIEUX	Stéphane	RAHIN ET CHÉRIMONT	☐	☐		MIGNON	Didier	JOVINIEN	☒	☐	
COMMEAU	Domini- que	GRAND AUTUNOIS MORVAN	☐	☐		PARATTE	Corinne	PLATEAU DU RUSSEY	☒	☐	
COMTE	Jacky	DU GRAND CHAROLAIS	☒	☐		PASSOT	Philippe	HAUT JURA SAINT CLAUDE	☐	☐	
CORBERAND	Olivier	DES MONTS DE GY	☐	☒	BLINETTE A.	PETIT	Laurent	HAUT JURA ARCADE	☐	☐	
COTE- COLISSON	Georges	DU GRAND PONTARLIER	☐	☐		PIQUARD	Bernard	PAYS DE LURE	☐	☒	PIRALLA B.
CUCHEROUS- SET	François	PORTES DU HAUT DOUBS	☒	☐		PIRALLA	Benoit	MONTBENOIT	☒	☐	
DANCOURT	Vincent	PLAINE DIJONNAISE	☐	☐		RIGAULT	Jean-Michel	PUISAYE FORTERRE	☐	☒	ALPY P.
DARPHIN	Thierry	COVATI	☐	☐		ROGNON	Catherine	VAL DE MORTEAU	☐	☒	JOUVIN C.
DEPARIS- VINCENT	Christelle	TERRE D'EMERAUDE	☐	☐		SPAHN	Thierry	YONNE NORD	☐	☒	GRESET F.
DUMOULIN	Stéphanie	BRIONNAIS SUD BOURGOGNE	☐	☐		VESPA	Françoise	LA GRANDVALLIÈRE	☐	☐	
FAIVRE- PIERRET	Jean- Louis	DOUBS BAUMOIS	☒	☐		VIGOUROUX	Philippe	PUISAYE FORTERRE	☐	☐	
FARENC	Jean- François	DU CLUNISOIS	☒	☐		WEBER	Frédéric	PAYS MONTBOZON ET DU CHANOIS	☐	☐	
GARCIA	François	ALTITUDE 800	☒	☐							
Collège : Commune											
BARCELO	Maud	AUXONNE	☐	☐							

OBJET : APPROBATION DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT INTERIEUR

Le projet de révision est né d'un diagnostic partagé avec l'équipe, du retour d'expérience de la nouvelle direction, dans le prolongement du droit d'inventaire et du rapport d'étonnement souhaité par la gouvernance.

Les propositions ont été débattues au sein du conseil d'administration lors de ses séances du 25 septembre et 17 novembre 2025.

Il en ressort, à l'aune de la mise en place d'un nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) de l'EPF, fixé pour la prochaine période quinquennale 2026-2030, une **proposition de mise en concordance des documents fondateurs** mais également des propositions ayant trait à **une modification des fondamentaux de l'intervention de l'EPF**, dans une logique de service de portage foncier complet et renforcé.

Les propositions visent à procurer à l'intervention de l'EPF des **gages d'agilité et de souplesse, de clarté, de cohérence de ses process et de sécurité de ses actions** tout en poursuivant ses **objectifs d'efficacité, de proximité et de performance aux cotés des territoires et des élus**.

A cet égard, la gouvernance et la composition des instances (Assemblée générale et Conseil d'administration) sont inchangées, seuls certains pouvoirs dévolus aujourd'hui à l'Assemblée générale seraient du ressort du Conseil d'administration dans une volonté de réactivité. Certains process opérationnels seraient également revisités.

Il s'agit de :

- ❖ **Déléguer certaines décisions au CA, au Bureau et à la Directrice générale** pour fluidifier et sécuriser l'action notamment :
 - permettre au Conseil d'administration d'être compétent en matière d'adhésion et de retrait,
 - permettre au Conseil d'administration de statuer sur les modifications du règlement intérieur,
 - permettre au Bureau d'émettre un avis avant d'exercer le droit de préemption urbain,
 - simplifier les processus décisionnels permettant au Conseil d'administration d'aborder le projet d'aménagement dans certaines de ses composantes et permettre les débats de fonds,
- ❖ **Renforcer la capacité de portage foncier et d'accompagnement en amont des projets de l'EPF :**
 - partager et définir le temps du foncier en matière de portage, préalable à celui de l'aménagement,
 - renforcer ses moyens en matière de travaux et gestion dans le cadre légal et réglementaire tout en répondant aux attentes des collectivités,
 - renforcer l'accompagnement des collectivités en amont d'une saisine en déclinant une stratégie explicite, complète et partagée,
- ❖ **Redéfinir les étapes et les responsabilités dans le parcours d'une opération :**
 - formaliser et sécuriser une saisine par des délibérations,
 - conditionner l'exercice du droit de préemption urbain,
 - déterminer une durée de portage envisagée par la collectivité en fonction de la temporalité programmée de son projet d'aménagement,
 - offrir la possibilité du remboursement en annuité pour générer un nouveau modèle économique et permettre un lissage budgétaire pour la collectivité,
 - arbitrer sur l'assiette des frais de portage.

Pour aboutir à cet objectif, les propositions de modifications portant sur le règlement intérieur de l'Etablissement sont les suivantes :

- Sur la forme, les titres du règlement intérieur ont été remaniés selon l'ordre suivant :
 - Titre I – modalités de fonctionnement
 - Titre II – modalités d'interventions
 - Titre III – dispositions relatives à l'activité d'OFS
- Les délais de convocations aux instances passent à 8 jours francs (article 1) quel que soit l'instance concernée.
- Une demande d'intervention de l'EPF est formalisée par une délibération (article 6-3) précédée du dépôt d'un formulaire sur le projet et complétée par un entretien avec la collectivité à l'origine de la demande portant notamment sur la finalité du projet, sa temporalité, son périmètre, son estimatif financier et sur les mesures attendues de l'EPF en matière de gestion durant le portage.
- L'avis de l'EPCI sur un projet communal est donné par tous moyens (article 6-4) à réception du formulaire de demande envoyé par la commune. L'avis communal sur un projet communautaire est donné par délibération communale ou par décision du maire en cas de délégation.
- Des obligations mutuelles telles que l'engagement de garantir le rachat, la signature de la convention opérationnelle, la faculté de refacturation après cession, la responsabilité du dépôt des demandes de subventions ou la communication conjointe sur les projets ont été instaurées (article 8).
- Sous peine d'irrecevabilité, les déclarations d'intention d'aliéner doivent être transmises dans le délai de 30 jours calendaires de leur réception en mairie (article 9-2-1).
- La durée de portage est déterminée dans la convention opérationnelle et peut être portée à la durée maximale de 14 ans (article 10-1).
- Les taux de portage sont inchangés et demeurent fixés à (article 10.3) :
 - 1% HT l'an de la 1^{ère} à la 4^{ème} année (à compter de 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 % HT à partir de la 11^{ème} année.
- La base de calcul des frais de portage comprend toutes les dépenses même celles inférieures à 10 000 € HT (article 10-3) (décaissées à compter du 01/01/2025).
- Les impôts et taxes réglés par l'EPF font l'objet d'un remboursement annuel par la collectivité co-contractante, TVA en sus (article 10-3).
- Seule la cession à un tiers désigné par la collectivité demanderesse fait l'objet d'une délibération du Conseil d'administration (article 12-2).
- En matière de contentieux, l'EPF est habilité à accomplir tous les actes nécessaires à la résolution du conflit après accord express de la collectivité (article 13).
- Le règlement intérieur entrera en vigueur au 1er janvier 2026 et s'applique à toutes les conventions en cours.

*Vu l'article 10 des statuts de l'EPF Doubs BFC,
Vu la proposition de modification du règlement intérieur du conseil d'administration des 25 septembre et 17 novembre 2025,*

**L'ASSEMBLEE GENERALE
après en avoir délibéré**

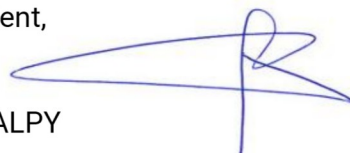
APPROUVE

- **les modifications du règlement intérieur de l'EPF Doubs BFC.**

Pour extrait conforme,

Le Président,

Philippe ALPY



REGLEMENT INTERIEUR DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC

Vu le code de l'Urbanisme,
Vu le code Général des Collectivités territoriales,
Vu l'arrêté préfectoral n° 2007-1801-00234 du 18 janvier 2007 de création de l'Etablissement Public Foncier du Doubs, et les arrêtés suivants,
Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 janvier 2017 changeant la dénomination sociale de l'EPF en Etablissement Public Foncier Doubs Bourgogne Franche-Comté (EPF),
Vu les statuts de l'EPF,

Le présent règlement a pour objet de venir préciser et compléter les dispositions du code de l'urbanisme et les statuts sur les conditions dans lesquelles l'EPF acquiert, gère et rétrocède les biens acquis pour le compte de ses membres ou de ses bénéficiaires tels que définis ci-après. Il s'intègre dans un ensemble de documents (statuts, programme pluriannuel d'intervention, programmation annuelle) visant à cadrer l'intervention de l'EPF.

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.

Il a vocation à être précisé, complété ou modifié en fonction de l'expérience acquise et de la « jurisprudence » interne.

TITRE I – MODALITES DE FONCTIONNEMENT

Les instances de l'EPF sont l'Assemblée générale, l'Assemblée spéciale, et le Conseil d'administration.

ARTICLE 1 – CONVOCATIONS

Périodicité des séances

L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an.
L'assemblée spéciale se réunit chaque fois que nécessaire.
Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an.

Lieu des séances

Les 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 l'enregistrement le cas échéant si la convocation le mentionne et la conservation des débats.

La convocation indique le lieu de la séance, si les instances se déroulent de façon présente, dématérialisée ou mixte et précise les modalités techniques envisagées.

Convocation des membres

Toute convocation est faite par le Président. Elle est adressée par voie dématérialisée. 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 8 jours francs.

Quand, après une première convocation, l'instance 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.

Procurations

Un membre titulaire empêché d'assister à une séance peut :

- soit se faire représenter par son suppléant attitré ;
- soit donner à un membre de son choix, délégué de la même assemblée mandante, pouvoir écrit de voter en son nom.

Un même membre ne peut être porteur que d'un seul pouvoir.

Le pouvoir est toujours révocable.

Secrétariat des séances

Au début de chaque séance, l'assemblée désigne, sur proposition du Président, un de ses membres pour remplir les fonctions de Secrétaire.

Le Secrétaire de séance assiste le Président pour la vérification du quorum, la validité des pouvoirs, la constatation des votes, le dépouillement des scrutins.

Diffusion des documents relatifs à la séance

Chaque séance de l'assemblée donne lieu à un procès-verbal.

Ce procès-verbal est soumis pour approbation de l'assemblée au début de la séance suivante. Il est diffusé à chaque délégué convoqué.

L'exemplaire original du procès-verbal, qu'il soit établi sur papier ou sur support numérique, est conservé dans des conditions propres à en assurer la pérennité.

ARTICLE 2 - QUORUM

Le quorum s'apprécie à l'ouverture de la séance et à la mise en discussion de chacun des sujets soumis à délibération.

Les instances ne délibèrent valablement que lorsque la majorité des membres est présente ou représentée.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est de nouveau convoquée avec le même ordre du jour. L'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre de membres présents.

ARTICLE 3 - PRESIDENCE DES DEBATS

Le Président fixe l'ordre du jour, il ouvre et préside les séances, prononce les éventuelles interruptions de séance et clôture les séances. Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des vice-présidents désignés par lui par écrit préalablement à la tenue de la séance.

La convocation est de droit, sur demande d'au moins 1/3 des membres, adressée par écrit au Président et comportant un ordre du jour déterminé.

Le Président peut, sur un point précis de l'ordre du jour, inviter à l'assemblée, sans droit de vote, toute personne dont l'audition lui paraît utile.

En cas d'empêchement du Président, la convocation et la tenue des instances est assurée par un vice-président délégué ou à défaut par le doyen d'âge.

Le Président en exercice, lors du renouvellement des organes délibérants des membres de l'EPF, convoque l'Assemblée générale chargée d'élire le nouveau conseil.

ARTICLE 4 - PROCEDURE DE VOTE

Modalités de vote

Lorsque les projets de délibérations sont mis aux voix, 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. L'assemblée peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret.

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

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 d'égalité des voix lors d'un scrutin, la décision revient au Président.

TITRE II – MODALITES D'INTERVENTION

ARTICLE 5 - TERRITORIALITE

Le territoire d'intervention de l'EPF 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 6 – CONDITIONS D'INTERVENTIONS

Article 6-1 - 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'EPF.

Article 6-2 – Recensement annuel

Chaque membre est invité, au minimum une fois par an, à effectuer un recensement pour faire connaître les opérations qu'il souhaite confier à l'EPF.

Ce recensement est transmis par l'EPCI, ou à défaut par la commune membre à titre individuel, à l'EPF avant une date butoir.

Article 6-3 – Demande d'intervention

Le demandeur, qui souhaite faire intervenir l'EPF, formule sa demande au travers d'un formulaire. La demande d'intervention est ensuite formalisée par une délibération de son assemblée délibérante.

La demande d'intervention est présentée au conseil d'administration pour examen et délibération.

Article 6-4 – Avis de l'EPCI ou de la commune

Lorsqu'il s'agit d'une demande de portage foncier formulée par une commune, celle-ci l'envoie à l'EPCI pour avis qui sera donné par tout moyen.

Lorsqu'il ne s'agit pas de projet de portage foncier engagé à la demande de la commune, le demandeur informe la commune du lieu de l'opération envisagée, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver ou s'opposer à l'intervention de l'EPF.

Cet avis favorable doit être donné par délibération du Conseil municipal ou par décision du maire en cas de délégation du Conseil municipal à ce sujet.

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.

Dans l'hypothèse d'une acquisition foncière par préemption, ces avis doivent être expressément ou tacitement rendus à la date de la décision de préemption ; quand l'EPCI est titulaire du droit de préemption urbain, la délégation de l'exercice de ce droit à l'EPF par le président dûment habilité ou par l'Assemblée délibérante vaut avis favorable sur l'opération.

ARTICLE 7 - NATURE DES OPERATIONS

L'intervention de l'EPF 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'EPF entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées portant sur les volets décrits dans les articles 7-1 à 7-5 du présent règlement.

Article 7-1 - 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 7-2 - 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 7-3 - Volet Renouvellement urbain

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

Article 7-4 - 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 7-5 - Volet Espaces agricoles, naturels et de loisirs

Biens immobiliers bâtis ou non bâtis participant aux enjeux de transition écologique et énergétique, à la protection/valorisation des espaces naturels et agricoles et à la prévention des risques naturels et technologiques.

ARTICLE 8 - OBLIGATIONS MUTUELLES

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'EPF, notamment l'engagement de garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage.

Chaque opération fait l'objet de la signature d'une convention opérationnelle entre l'EPF et la collectivité, dès lors dénommée « collectivité garante » : cette convention précise l'objet du projet, 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.

Toutes les dépenses engagées par l'EPF, qu'elles fassent ou non l'objet d'un portage, seront refacturées TTC à la collectivité mandante.

Les demandes de subvention restent de la responsabilité de la collectivité, l'EPF pouvant être désigné en tant que co-porteur.

Les parties s'obligent à communiquer mutuellement, par tout moyen, sur tous les projets menés en partenariat.

ARTICLE 9 - CONDITIONS D'ACQUISITION

ARTICLE 9-1 -Dispositions générales

L'EPF n'est pas tenu par les négociations menées avant son intervention et s'oblige à acquérir, les biens dans la limite de l'estimation de la Direction Immobilière de l'Etat le cas échéant.

ARTICLE 9-2 – Exercice des droits de préemption et de priorité délégués

Article 9-2-1 – 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, soit sur une ou plusieurs parties des zones concernées soit à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Afin que l'EPF puisse valablement exercer le droit de préemption qui lui est délégué, et sous peine d'irrecevabilité, la déclaration d'intention d'aliéner doit lui parvenir 30 jours calendaires à compter de sa réception en mairie, pour instruction accompagnée des éléments de motivation.

L'EPF se réserve la faculté de refuser d'exercer le droit de préemption, notamment pour défaut de motivation.

Article 9-2-2 – Exercice par le Directeur des droits de préemption et de priorité

Le directeur est autorisé à exercer le droit de préemption ou de priorité dans les conditions de l'article R. 324-2 du code de l'urbanisme après avoir recueilli l'avis du Bureau de l'EPF le cas échéant et après consultation de la Direction de l'immobilier de l'Etat si nécessaire.

Il s'oblige à rendre compte de l'exercice de cette délégation à la prochaine séance du Conseil d'administration.

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'EPF 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.

Article 9-3 – Acquisition suivie d'un bail de longue durée

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

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.

En fin de portage, le bien concerné sera vendu à la collectivité, 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 sur toute la durée du portage.

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.

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 donné à bail. Les frais de portage seront, dans ce cas, fixés à 1,5 % HT par an sur toute la durée du portage.

Pour la conclusion de baux n'entrant pas dans les volets habitat et développement économique, les taux de portage seront ceux qui sont habituellement pratiqués (article 10-3).

Article 9-4 – Acquisition suivie d'un Bail Réel Solidaire

Lorsque la collectivité demande à l'EPF de mobiliser, dans le cadre de son activité d'Organisme de 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 13 des statuts.

Elle fait préalablement l'objet d'une proposition du comité consultatif de l'OFS visé à l'article 14 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 10 - CONDITIONS DE PORTAGE

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'EPF, 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.

Article 10-1 – Durée de portage

La durée de portage est fixée dans la convention opérationnelle, laquelle prend son effet à compter de la date de signature, par l'EPF, de l'acte ou du 1^{er} acte mentionné ci-dessus.

Il n'est pas fixé de durée minimum de portage, en deçà de laquelle l'EPF ne pourrait intervenir.

La durée maximale de portage pourra être portée à 14 ans pour certains projets dont la mise en œuvre nécessite des délais plus importants.

Article 10-2 – Prorogation de portage

La durée du portage foncier peut être renouvelée, par avenant, au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets.

Toute prorogation de portage foncier fait l'objet d'une décision du Conseil d'Administration.

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

Article 10-3 - Frais de portage, impôts et taxes

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.

Pour rémunérer son intervention, l'EPF perçoit des frais de portage :

Frais de portage

$$\begin{array}{l} \text{Base de} \\ \text{calcul} \\ \text{des frais de} \\ \text{portage} \\ \text{(capital porté)} \end{array} = \left\{ \begin{array}{l} \text{prix d'acquisition} \\ + \text{ frais d'acte et assimilés (frais de formalités liées à} \\ \text{l'acquisition, y compris frais d'adjudication, etc.)} \\ + \text{ frais, études et travaux, notamment de proto-aménagement} \\ \text{(déconstruction, dépollution, nettoyage, protection,} \\ \text{diagnostics, maîtrise d'œuvre, études, procédure} \\ \text{conservatoire, etc.)} \end{array} \right.$$

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

Pour l'état des frais de portage établit en 2026, il est pris en compte :

Toutes les dépenses décaissées, même inférieures à 10 000 € HT, à compter du 1^{er} janvier 2025.

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.

Taux de portage

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

- **1 % 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 % HT** à partir de la 11^{ème} année.

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

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, TVA en sus, qu'il aura supporté pour les biens acquis par l'EPF au titre de la convention opérationnelle.

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 imposent des franchises élevées.

Le montant de la franchise en cas de sinistre couvert par les garanties, restera à la charge de la collectivité à l'occasion de la rétrocession.

Article 10-4 - Modalités de remboursement de portage

Le remboursement du portage peut s'effectuer :

- à l'occasion de la rétrocession,
- par annuités,
- par remboursement partiel et ponctuel.

Au-delà d'un portage supérieur à 10 ans, le remboursement s'effectue obligatoirement en annuités sur la durée restante à courir.

ARTICLE 11 - GESTION DES BIENS

L'EPF 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.

Aucuns travaux d'aménagement liés à l'opération future ne peuvent être engagés pendant le portage.

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 déconstruction ou de dépollution pourront également être engagés s'ils sont nécessaires à la non-mise en jeu de la responsabilité de l'EPF.

Mise à disposition

A titre dérogatoire, des conventions de mise à disposition peuvent être proposées.

Travaux de proto aménagement

A la demande de la collectivité garante, l'EPF peut procéder à des travaux de proto-aménagement (déconstruction, dépollution, désamiantage...) permettant de préparer le foncier nécessaire à l'opération.

Une convention de travaux devra être conclue entre la collectivité et l'EPF sur la base des estimatifs recueillis.

Gestion locative

Pour les biens acquis occupés, et en partenariat avec la collectivité garante, l'EPF se réserve la possibilité d'externaliser les fonctions de gestion locative.

En cas d'acquisition par l'EPF d'un bien occupé, l'EPF, en qualité de bailleur, est tenu aux obligations du propriétaire en matière de délivrance de la chose louée.

Si le projet de la collectivité ne nécessite pas l'éviction de l'occupant, l'EPF n'y est pas tenu.

ARTICLE 12 – RETROCESSION

La collectivité garante doit procéder au rachat du bien à l'échéance contractuelle.

Néanmoins, elle peut demander le rachat à tout moment en fonction de l'avancée de son projet d'aménagement pour tout ou partie des biens portés par l'EPF.

A l'occasion de la rétrocession, la collectivité délibère sur le principe de la rétrocession et son prix.

Après constatation du transfert de propriété, toutes dépenses et toutes recettes qui n'auront pas pu être intégrées dans le calcul du prix de rétrocession font l'objet d'une facturation en TVA le cas échéant par émission d'un titre ou d'un remboursement par émission d'un mandat.

Article 12-1 – Prix

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

$$\begin{array}{lcl}
 \text{Prix global} & & \\
 \text{de} & & \\
 \text{rétrocession} & = & \left\{ \begin{array}{l} \text{prix d'acquisition} \\ + \text{ frais d'acquisition} \\ \quad (\text{frais d'actes, notaire, diagnostic, géomètre...}) \\ + \text{ indemnités de toute nature versées aux propriétaires, locataires} \\ \quad \text{et ayants droit} \\ + \text{ frais de proto-aménagement (études et travaux)} \\ + \text{ solde des frais de gestion externalisés (gestion des biens, impôts...)} \end{array} \right. \\
 & & + \text{ solde des frais de portage}
 \end{array}$$

Les recettes perçues (subventions, recettes diverses) viendront en déduction du reste à charge. Les primes d'assurances des biens portés ne font pas partie du prix global de rétrocession.

Le cas échéant, les remboursements partiels anticipés viendront en diminution du montant dû par la collectivité garante.

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

Article 12-2 - Bénéficiaires

La collectivité garante s'engage à racheter les biens portés, soit en propre, soit par un tiers désigné par ses soins, par délibération.

La cession de tout ou partie des biens portés, lorsqu'elle s'effectue au profit du membre à l'origine de la demande d'acquisition, à terme ou par anticipation, ne donne pas lieu à une nouvelle délibération du conseil d'administration de l'EPF.

Dans ce cas, le membre devra s'acquitter auprès de l'EPF du montant du prix et des frais de portage prévus arrêtés à la date de la signature de l'acte.

La cession à un tiers désigné fait l'objet d'une délibération du conseil d'administration de l'EPF.

ARTICLE 13 – CONTENTIEUX

La demande tendant à l'acquisition d'un bien par voie d'expropriation ou de préemption habilite l'EPF à accomplir tous actes de procédure nécessaire jusqu'au transfert de propriété, y compris en matière contentieuse.

À tout moment de la procédure, l'EPF peut réengager une démarche d'acquisition à l'amiable des biens si l'opportunité se présente et que la transaction lui paraît équilibrée et compatible avec le marché immobilier, après l'accord du porteur de projet expressément requis.

En matière de préemption et d'expropriation, la saisine d'un membre vaut notamment :

- autorisation de saisir la juridiction de l'expropriation pour fixation judiciaire du prix,
- autorisation d'ester en justice en cas de recours contentieux devant la juridiction administrative,
- autorisation donnée au directeur de transiger, dans l'intérêt commun de l'EPF et du membre.

La décision d'acquiescement ou de poursuite de l'instance ainsi que la validation des modalités de la transaction sont requises par voie écrite auprès du membre. Les frais et dépens engagés par l'EPF sont intégrés au capital porté.

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES A L'ACTIVITE D'OFS

ARTICLE 14 : 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 15 : 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.

ARTICLE 16 – APPLICATION - DEROGATION AU PRESENT REGLEMENT

Le Conseil d'administration approuve le présent règlement.

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

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

Le présent règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été procédé à son affichage et sa transmission au représentant de l'Etat et au plus tard au 1^{er} janvier 2026.