



Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (EPF-LA)

RÈGLEMENT D'INTERVENTION

Table des matières



.....	1
1. Principe général d'intervention.....	3
2. Conditions d'intervention en matière de portage foncier.....	3
3. Conditions d'intervention en matière d'accompagnement.....	4
4. Demandes d'intervention.....	5
5. Validation des interventions.....	5
5.1 Programme pluriannuel d'intervention (PPI).....	5
5.2 Délégation et exercice du droit de préemption.....	6
6. Convention d'action foncière.....	6
7. Modalités et durées de portage.....	8
8. Frais de portage et de gestion.....	9
8.1 Modalités de versement du prix de cession.....	10
8.2 Suivi du portage.....	10
9. Conditions de sortie de réserve foncière.....	10
9.1 État de sorties de réserve foncière.....	10
9.2 Bénéficiaire du bien porté par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique	10
9.3 Respect par le bénéficiaire de son engagement de rachat.....	11
9.4 Période de portage supplémentaire.....	11
9.5 Composition du prix de cession.....	11
9.6 Principe de non-spéculation pour les acquéreurs des biens portés par l'EPF.....	12
10. Convention d'accompagnement de la stratégie foncière.....	12
11. Modalités d'intervention.....	13
11.1 Accompagnement de la stratégie foncière.....	13
11.2 Offre de portage.....	15
11.3 Minorations foncières.....	16
11.4 Gestion des biens propriétés de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique	20

1. Principe général d'intervention

Les missions de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique (EPF) sont régies par les articles L 324-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Doté d'une mission d'intérêt général, l'EPF a été créé dans l'objectif d'assister les collectivités locales en matière d'aménagement et de développement durable, notamment pour lutter contre l'étalement urbain.

Pour ce faire, l'EPF intervient par deux grandes catégories d'activités :

- une activité de conseil auprès des collectivités locales pour les aider à élaborer des stratégies foncières et les assister dans les négociations avec les propriétaires ;
- une activité de portage foncier au bénéfice de ces mêmes collectivités locales.

Ponctuellement, l'EPF peut également intervenir au bénéfice d'autres acteurs publics, dès lors que cette intervention est en cohérence avec son programme pluriannuel d'intervention (PPI).

Il est toutefois précisé les limites suivantes en matière d'intervention :

- l'EPF intervient sur demande d'une personne publique selon les modalités définies aux articles suivants. Il peut également intervenir de sa propre initiative notamment lorsque cette intervention répond à un besoin propre à l'EPF ou qu'elle permet de conforter la réalisation des objectifs figurant au programme pluriannuel d'intervention ;
- l'EPF n'est pas une banque ;
- l'EPF n'est pas un aménageur ou un constructeur, en revanche il est compétent pour assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux sur le patrimoine qu'il détient ;
- l'EPF intervient dans la préservation des espaces agricoles et naturels à titre subsidiaire et principalement en coopération avec les autres institutions concernées (SAFER et Conservatoire du Littoral, notamment).

L'EPF peut conventionner sur ses objectifs et modalités d'intervention avec ses intercommunalités membres par l'intermédiaire de conventions cadres. Ces conventions cadres peuvent ponctuellement déroger aux dispositions du présent règlement d'intervention.

2. Conditions d'intervention en matière de portage foncier

Les acquisitions qui ne sont pas réalisées pour le propre compte de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sont réalisées à la demande :

- des EPCI membres ;
- des communes membres d'EPCI membres ;
- de toute autre personne publique conformément au code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, toute acquisition nécessite l'accord des communes d'implantation. Lorsqu'il ne s'agit pas d'acquisitions engagées sur demande de la commune, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique informe le maire des mutations

en projet. Le maire dispose d'un délai de 2 mois pour donner son accord. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'accord est réputé donné.

Réciproquement, l'avis de l'EPCI est requis pour toute intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur son territoire et doit être donné par le président de l'EPCI dans les mêmes conditions et délais que les communes. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé positif.

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est formalisée par une convention d'action foncière signée entre lui et le bénéficiaire selon les dispositions décrites aux articles 6 et suivants. Les demandes d'intervention doivent indiquer l'axe d'intervention du PPI, la durée du portage et le mode de remboursement du capital envisagé.

Le conseil d'administration doit approuver les acquisitions préalablement à la signature de la convention d'action foncière, à l'exception des cas prévus à l'article 5.2.

Les transactions réalisées par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique le sont dans le cadre des avis rendus par France Domaine. Les acquisitions sont réalisées en tenant compte du montant de l'évaluation domaniale et les ventes sur la base minimale de l'évaluation domaniale. Toutefois, le directeur peut transiger sur le montant de ces transactions.

3. Conditions d'intervention en matière d'accompagnement

Les demandes d'appui et de conseil en matière de stratégie foncière sont réalisées à la demande :

- des EPCI membres ;
- des communes membres d'EPCI membres ;
- de toute autre personne publique conformément au code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, toute intervention nécessite l'accord des communes d'implantation. Lorsqu'il ne s'agit pas d'interventions engagées sur demande de la commune, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique informe le maire des demandes d'intervention. Le maire dispose d'un délai de 2 mois pour donner son accord. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'accord est réputé donné.

Réciproquement, l'avis de l'EPCI est requis pour toute intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sur son périmètre et doit être donné par le président de l'EPCI dans les mêmes conditions et délais que les communes. À défaut de réponse dans le délai imparti, l'avis est réputé positif.

Les interventions sont validées par le conseil d'administration ou par le directeur en cas d'urgence avérée, signalée par la personne publique demandant l'intervention.

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est formalisée par une convention d'accompagnement signée entre elle et le bénéficiaire.

Par dérogation au principe général et aux règles figurant au présent règlement, l'intervention pour évaluation ponctuelle d'un prix de foncier pourra faire l'objet d'une simple demande par courrier ou courriel et ne nécessitera pas l'avis de la commune ou de l'EPCI concerné. La réponse à cette demande d'intervention interviendra par courrier ou courriel signé du directeur de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sans qu'il soit nécessaire de saisir le conseil d'administration ni le bureau.

4. Demandes d'intervention

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique se formalise au terme des étapes préalables suivantes :

1. La personne publique sollicite l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par un courrier de son exécutif. Le courrier précise pour chaque projet d'intervention en conseil ou en portage, l'objet général de l'intervention, l'axe d'intervention retenu par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dans lequel il se situe ainsi qu'une description sommaire. Ce courrier doit être accompagné du questionnaire de demande d'intervention dûment renseigné. Cette sollicitation peut être adressée par courriel.
2. À réception du dossier complet et conformément aux dispositions de l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sollicite l'avis du président de l'EPCI ou du maire de la commune, dans les formes et délais énoncés à l'article 2.
3. Chaque demande d'intervention valablement présentée fait l'objet d'un examen. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique accepte et valide la mission par délibération du conseil d'administration, au regard de la conformité de la demande au PPI et de la capacité du bénéficiaire à mener à bien les projets. L'exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique vaut acceptation tacite de la mission.
4. Les conditions d'intervention font l'objet d'une contractualisation entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et le bénéficiaire par la signature d'une convention. La convention est approuvée par l'assemblée délibérante du bénéficiaire et du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ou de son directeur ayant reçu délégation.

5. Validation des interventions

5.1 Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est menée dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) en application de l'article R 324-2-2 du Code de l'urbanisme (loi ALUR du 2 mars 2014). Il est établi pour une durée de six ans et peut être

révisé annuellement. Son approbation relève du conseil d'administration. Le président, les vice-présidents et le directeur sont chargés de la mise en œuvre du PPI dans le cadre des délégations données par le conseil d'administration.

Le PPI se décline par tranches opérationnelles annuelles et décrit :

- les axes thématiques d'intervention ;
- les enveloppes budgétaires prévisionnelles réservées à chacun de ces axes ;
- les durées de portage pressenties.

Le conseil d'administration peut déroger aux dispositions du PPI précitées dès lors qu'un motif d'intérêt général ou une particularité locale le justifie. Afin de favoriser l'expérimentation, il peut également approuver des actions ponctuelles qui ne sont pas prévues au PPI ou au présent règlement d'intervention.

En outre, le conseil d'Administration peut définir, en tenant compte des réalités et des besoins des territoires de son ressort, un seuil plancher d'intervention pour chaque axe et par catégorie de bénéficiaire en fonction de leur population et/ou de leur richesse. Il est alors défini par opération, que celle-ci concerne une ou plusieurs propriétés.

Le budget de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est élaboré à partir des tranches annuelles et de l'actualisation de leur état d'avancement, inscrites au PPI.

5.2 Délégation et exercice du droit de préemption

En application du PPI, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut accepter délégation au cas par cas du droit de préemption sur des secteurs prédéterminés en concertation avec le bénéficiaire du portage. L'accord de la commune et de l'EPCI prévu à l'article 2 est alors requis sur le principe de la délégation du droit de préemption et vaut pour toutes les décisions de préemption conséquentes de la délégation.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut également accepter la délégation du droit de préemption sur des déclarations d'intention d'aliéner spécifiques. Les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par le titulaire du droit de préemption le plus tôt possible. Dans le cas où le délai de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner restant à courir est inférieur à un mois franc, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique se réserve le droit de ne pas instruire la demande, et ce sans justification. La décision de préemption ou de renonciation est prise par délibération du conseil d'administration ou par le directeur s'il a reçu délégation.

Les dispositions de cet article sont également applicables aux demandes d'acquisition d'un bien soumis à droit de préemption.

6. Convention d'action foncière

Chaque acquisition de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, qui n'est pas réalisée pour ses besoins propres ou dans le cadre d'une demande de l'État, fait l'objet d'une convention

d'action foncière signée entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la personne publique sollicitant le portage.

La convention d'action foncière est conclue par opération, que celle-ci concerne une origine de propriété unique ou multiple.

La convention décrit :

- Le rôle de l'EPF en matière de veille foncière préalable aux acquisitions :
 - L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'identification de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où elles souhaitent assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition, mais sans procéder à des négociations foncières actives.
 - L'EPF peut ensuite assurer cette veille pour le compte de la collectivité bénéficiaire qui est libre de préempter elle-même ou d'activer le portage foncier de l'EPF à proprement parler, par l'acquisition du ou des biens concernés.
- Le rôle de l'EPF en matière d'accompagnement à l'élaboration du projet urbain qui a motivé le recours à ses services : L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'élaboration d'études de faisabilité tenant compte des contraintes foncières, ou la sélection des opérateurs.
- Les modalités de portage, de remboursement du capital, de gestion et de cession des biens selon les dispositions décrites aux articles 7 à 9 du présent règlement.
- Les modalités de réalisation des travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF sur les biens portés. Seuls les travaux directement en relation avec l'activité de portage et la valorisation du bien pendant la durée du portage peuvent être réalisés : entretien, amélioration ponctuelle, sécurisation, conservation du clos-couvert, déconstruction et dépollution.

Le bénéficiaire s'engage en contrepartie à racheter, auprès de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, le ou les biens acquis à l'issue d'une durée de portage déterminée par la convention d'action foncière. Le portage foncier réalisé par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique permet pour le bénéficiaire de mettre à profit cette période transitoire pour réfléchir aux orientations à donner à son projet tout en maîtrisant les coûts du foncier à acquérir.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est associé à ces réflexions par le bénéficiaire. Il est notamment tenu régulièrement informé des échanges avec les acquéreurs pressentis et du contenu de ces échanges lorsqu'ils ont un effet sur le devenir du ou des biens objets du portage.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut également accompagner les territoires dans l'optimisation de leurs projets urbains le plus en amont possible de la future revente. Pour la mise en œuvre de cette action, une collaboration sera recherchée avec les acteurs du

développement local et du foncier que sont notamment les agences d'urbanisme, Loire Atlantique Développement, la SAFER Pays de la Loire, les chambres consulaires.

7. Modalités et durées de portage

La durée de portage est arrêtée avec le bénéficiaire lors de la signature de la convention d'action foncière le liant à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique. Elle est constituée par la période séparant, d'une part la signature de l'acte définitif d'acquisition réalisant la vente au bénéfice de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, et d'autre part, l'acte de cession au profit du même bénéficiaire ou de l'organisme tiers de son choix.

En cas d'origines de propriété multiples nécessitant la conclusion de plusieurs actes, la date qui débute le portage est celle de la première acquisition. Toutefois, dans le cadre d'un conventionnement portant sur un périmètre d'intervention élargi et/ou précédé d'une étude de faisabilité, la durée de portage pourra être déterminée à compter de la dernière acquisition réalisée, dans la limite d'un décalage maximal du démarrage de portage de 3 ans.

Pour une gestion optimale du financement de l'opération, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique se réserve le droit de solliciter une signature de l'acte de cession en avance par rapport à la date théorique de fin de portage.

Le portage ne pourra pas être raccourci d'une période supérieure à 3 mois sans accord du bénéficiaire et s'achèvera en tout état de cause sur le même exercice budgétaire que la fin théorique de l'opération.

Les durées de portage et les modalités de remboursement du capital varient en fonction des besoins opérationnels.

La durée de portage minimale d'un bien est d'un an. Les durées de portage maximales sont les suivantes :

Axe d'intervention	Projet comportant au moins 25% de PLUS-PLAI ou BRS	Autre projet
Accroissement de l'offre de logement	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 8 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Déploiement de commerces et services (en priorité en centralité)		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Réalisation d'équipements (en priorité en centralité)		Amortissement : 10 ans
Requalification et optimisation des fonciers économiques		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans

Protection et valorisation des fonciers agricoles et naturels		In fine : 8 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 8 ans
---	--	--

En cas de recours à un différé d'amortissement, le capital sera remboursé pour partie au terme du portage et pour partie en amortissement, le montant de l'annuité étant calculé sur l'ensemble de la durée du portage.

Dans le cas d'un portage concernant plusieurs axes, la durée de portage la plus courte sera privilégiée, le conseil d'administration pouvant toutefois opter pour la durée la plus longue, notamment dans les cas où l'opération comporte au moins 25% de logements locatifs sociaux ou en accession sociale.

Dans le cas d'un portage mixte comportant la réalisation d'un équipement public, l'amortissement sera privilégié. Toutefois, dans le cas d'un programme mixte à dominante « logement », le recours à un portage in fine sera possible.

Dans le cas où le bien est donné à bail de longue durée (emphytéotique ou à réhabilitation, notamment) pendant le portage, la durée de celui-ci pourra être exceptionnellement portée à 18 ans. Cependant, les modalités de remboursement du capital figurant dans le tableau ci-dessus resteront dans tous les cas applicables.

De manière ponctuelle, le conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pourra valider sur demande expresse des durées de portage plus longues.

8. Frais de portage et de gestion

Les frais de portage et de gestion correspondent aux dépenses engagées par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique dans le cadre des portages fonciers et couvrent notamment :

- D'une part, les frais financiers afférents aux emprunts éventuellement souscrits par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour financer l'acquisition des biens ainsi que la taxe foncière et les primes d'assurance du propriétaire. Ces trois dépenses sont prises en charge par l'EPF.
- d'autre part les frais de gestion du bien tels que travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, honoraires...et plus généralement toute dépense liée à la gestion des biens pendant la durée de portage dont le bénéficiaire n'aurait pas fait son affaire. Ces dépenses sont réintégréées au prix de cession au terme du portage.

En cas de modification par le conseil d'administration de ces règles de financement, celles-ci seront immédiatement applicables aux nouvelles conventions de portage et pourront être intégrées aux conventions de portage en cours par voie d'avenant après accord du bénéficiaire.

8.1 Modalités de versement du prix de cession

Les modalités de remboursement sont définies dans le cadre de la convention de portage foncier signée entre l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique et le bénéficiaire à l'origine de la demande d'acquisition.

Le versement du prix de cession (ou rétrocession) peut de manière générale être mobilisé sous trois formes principales, non exclusives :

- soit avec un remboursement à terme de la totalité du prix de cession ;
- soit avec un remboursement par annuités constantes versées annuellement à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique ;
- soit un remboursement par annuités constantes versées annuellement à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique complété d'un remboursement à terme correspondant au montant en cumul d'annuités du différé d'amortissement consenti.

L'article 7 précise pour chaque durée de portage les modalités de remboursement envisageables.

8.2 Suivi du portage

Chaque année, le directeur de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique transmet à chaque bénéficiaire un rapport pour les portages en cours comprenant un bilan actualisé. Il peut identifier les besoins d'assistance du bénéficiaire dans la réalisation de son projet et, le cas échéant, les partenaires susceptibles de l'accompagner.

Afin de disposer d'une information la plus exhaustive possible concernant les portages en cours, il est demandé à chaque bénéficiaire de renvoyer à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique un questionnaire joint au rapport annuel.

9. Conditions de sortie de réserve foncière

9.1 État de sorties de réserve foncière

Chaque année, le conseil d'administration fixe l'état des propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du présent règlement. L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique aura la capacité d'inscrire le produit de la vente des biens concernés au budget pour l'année N, sauf à ce que le portage du bien ait fait l'objet d'une décision de prorogation.

9.2 Bénéficiaire du bien porté par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est cédé par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à la personne publique à l'origine de la demande d'acquisition.

Par substitution, le bien peut être cédé à un organisme tiers désigné par le bénéficiaire dans une décision de son autorité délibérante et sur présentation à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique de la décision d'acquisition du bien prise par ledit organisme tiers. Dans ce cas,

le bénéficiaire s'engage vis-à-vis de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à garantir les conséquences financières induites par la revente du bien à un tiers, notamment en cas de non-respect par celui-ci de ses engagements contractuels.

9.3 Respect par le bénéficiaire de son engagement de rachat

La signature de la convention de portage foncier vaut engagement par le bénéficiaire signataire du rachat du bien dans les délais et conditions définis dans la convention.

Toute décision d'acquisition nouvelle par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour le compte d'un bénéficiaire sera conditionnée au respect par ledit bénéficiaire des engagements de rachat arrivés à échéance au moment de la signature de la nouvelle convention de portage.

9.4 Période de portage supplémentaire

a) Modalités de prorogation

Le principe de prorogation de portage foncier d'un bien est exceptionnel et relève de l'appréciation souveraine du conseil d'administration. Sauf urgence appréciée comme telle par le conseil d'administration, la demande de prorogation devra être adressée à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique au moins 3 mois avant le terme de la convention de portage. La demande doit expliciter les motivations de la prorogation et notamment démontrer en quoi celle-ci est indispensable à la réalisation du projet.

L'acceptation de la prorogation de portage et les modalités financières induites seront alors examinées au cas par cas et entérinées par délibération du Conseil d'Administration. La prorogation du délai de portage est formalisée dans le cadre d'un avenant à la convention de portage initiale.

b) Incidences financières en cas de prorogation

L'avenant de prorogation modifie la durée du portage et les modalités de remboursement sans pouvoir modifier les autres conditions du portage.

La prorogation du portage entraîne le versement à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique d'une pénalité due par année de prolongation, d'un montant correspondant à 2 % du montant d'acquisition, frais inclus. Le conseil d'administration pourra déroger à cette règle en appréciant les conditions qui motivent la demande de prorogation.

9.5 Composition du prix de cession

Au terme de la durée de portage convenue dans la convention, le bien est cédé par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique au bénéficiaire ou au tiers qui s'y substitue contre paiement du prix de cession.

Le prix de cession correspond, pour chaque portage, à la valeur du stock foncier calculé dans la comptabilité de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique. Le stock foncier se détermine par la différence entre les dépenses liées au portage du bien et les recettes perçues.

Les dépenses comprennent les dépenses d'acquisition, les frais d'acquisition, les dépenses liées aux travaux réalisés par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur le foncier acquis et plus généralement tous les frais de gestion mentionnés à l'article 8 non pris en charge par l'EPF.

Les recettes comprennent les loyers (pour 95% des sommes perçues), les subventions affectées au bien objet du portage ainsi que les remboursements en capital effectués par le bénéficiaire.

La convention de portage précisera la nature exhaustive des dépenses et recettes à inclure dans le stock foncier.

Dans l'hypothèse où un acquéreur proposerait un prix de rachat supérieur au prix de cession calculé par l'EPF, la somme correspondant au différentiel entre les deux valeurs sera conservée par l'EPF, sauf décision contraire du conseil d'administration.

9.6 Principe de non-spéculation pour les acquéreurs des biens portés par l'EPF

Par principe, un bien acquis par l'EPF et ayant fait l'objet d'une cession à un tiers ne pourra pas être revendu, par ce dernier, à un montant supérieur à celui du prix de cession majoré des frais de transaction s'il n'a pas fait l'objet d'un aménagement ou de la réalisation d'une opération immobilière. Une clause anti-spéculative sera ainsi insérée dans les actes de vente des terrains cédés par l'EPF.

Ce principe s'applique également dans le cas d'une cession après division, au prorata de la surface cédée.

10. Convention d'accompagnement de la stratégie foncière

Chaque mission d'accompagnement de la stratégie foncière de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique fait l'objet d'une convention signée entre l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique et la personne publique sollicitant son intervention.

La convention d'accompagnement est conclue par opération. Elle décrit l'objet de l'intervention. La convention précise le délai d'exécution de la mission.

Elle mentionne une estimation de la durée de la mission, dans la limite de 5 jours. Si la mission dépasse 5 jours ou si elle conduit, par cumul avec une ou plusieurs missions précédentes dans la même année, à dépasser 5 jours, la convention mentionne les conditions d'indemnisation par le bénéficiaire, selon le barème délibéré par le conseil d'administration.

11. Modalités d'intervention

11.1 Accompagnement de la stratégie foncière

Dans le cadre de ses actions, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut aider les collectivités et EPCI dans la définition de leur besoin, les accompagner dans la sélection d'un prestataire et même réaliser cette mission pour leur compte.

Par principe, cette assistance est gratuite pour les communes et intercommunalités. Toutefois, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique mobilise un forfait de temps homme correspondant au maximum à 5 jours par bénéficiaire et par an. Dans l'hypothèse où l'accompagnement nécessiterait un temps d'intervention plus important, le conseil d'administration aura la possibilité de proposer d'allonger ce forfait en contrepartie d'une indemnisation versée par le bénéficiaire de 200 € hors taxes par jour complémentaire d'intervention.

Le conseil d'administration se prononce au cas par cas sur une éventuelle indemnisation à verser par les autres catégories de personnes publiques qui solliciteraient l'assistance de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Dans un souci de cohérence de l'action des opérateurs fonciers et sauf exception dûment motivée, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique n'apportera pas d'assistance sur les fonciers classés en zone A du PLU, pour lesquels il existe une offre de service de la SAFER.

a) Atlas fonciers

L'Établissement Public Foncier participe au pilotage et au financement de la réalisation d'atlas fonciers, d'études de gisements, etc. permettant de révéler les potentiels de renouvellement urbain d'un territoire. Il peut assister gratuitement les communes et les intercommunalités dans le pilotage des études visant à identifier les gisements fonciers et des fonciers stratégiques.

Le pilotage de l'étude est réalisé sous maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pouvant l'accompagner tout au long de la démarche et notamment :

- dans la définition du besoin ;
- pour la mobilisation de l'outil le plus adéquat ;
- pour la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché...).

Dès lors qu'il est sollicité pour cette mission, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est obligatoirement invité à participer à l'ensemble des réunions de pilotage et de suivi. La participation de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique en qualité de structure partenaire aux séminaires, réunions de travail n'impliquant pas d'accompagnement supplémentaire ne sera pas décomptée des 5 jours gratuits.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique participe à hauteur de 50 % des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT.

b) Assistance à l'élaboration de stratégies foncières

L'Établissement Public Foncier participe au pilotage et au financement d'études visant à la réalisation ou à la révision de programmes d'Action Foncière. Il peut également participer au pilotage et au financement du volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat, ou des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunaux.

Il peut aussi participer à des démarches plus ciblées : revitalisation de centre bourg et résorption de friches. Il peut assister gratuitement les communes et les intercommunalités dans le pilotage de ces études.

Le pilotage de l'étude est réalisé sous maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pouvant l'accompagner tout au long de la démarche et notamment :

- dans la définition du besoin ;
- pour la mobilisation de l'outil le plus adéquat ;
- pour la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché).

Dès lors qu'il est sollicité pour cette mission, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est obligatoirement invité à participer à l'ensemble des réunions de pilotage et de suivi. La participation de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en qualité de structure partenaire aux séminaires, réunions de travail, etc. n'impliquant pas d'accompagnement supplémentaire ne sera pas décomptée des 5 jours gratuits.

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique participe à hauteur de 50 % des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT.

c) Assistance à la maîtrise foncière

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique donnera systématiquement suite aux demandes d'évaluation d'un bien dès lors que France Domaine sera ou se sera déclaré incompétent du fait du montant trop faible de la valeur du bien.

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut assister gratuitement les communes et les intercommunalités dans le montage de dossiers visant à la constitution de réserves foncières de long terme.

Il peut ainsi accompagner les bénéficiaires dans la définition de leur besoin et le choix de la procédure la plus adéquate (déclaration d'utilité publique, zone d'aménagement différée, droit de délaissement, etc.). Il les accompagne également dans la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché).

Type d'intervention	Modalités	Critères d'intervention et de priorité	Observations
Évaluation du prix d'un foncier	À la demande	Les communes sont prioritaires	L'EPF ne rendra pas d'évaluation écrite opposable mais donnera son avis sur la valeur vénale probable par courriel.

Constitution de réserves foncières	5 jours gratuits / an	Priorité de traitement en fonction des critères suivants : - Parcelles situées dans l'enveloppe urbaine - Parcelles artificialisées - Parcellaire complexe	L'EPF accompagne les bénéficiaires dans la définition de leur besoin et le choix de la procédure la plus adéquate. Il les accompagne également dans la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché...)
Atlas fonciers	5 jours gratuits / an		Prise en charge de 50% des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT
Élaboration de stratégies foncières	5 jours gratuits / an		Prise en charge de 50% des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT

11.2 Offre de portage

Dans le cadre d'une convention d'action foncière, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut accompagner les collectivités et EPCI dans l'identification du périmètre et de la temporalité pertinents d'intervention. Il peut également les accompagner dans la définition de leur projet, réaliser les travaux et prendre en charge une partie du déficit foncier.

Par principe, cette assistance est comprise dans l'action de portage foncier au service d'un bénéficiaire, dès lors qu'elle aura été conventionnée en amont de l'intervention de l'EPF.

a) Veille foncière

L'intervention de l'EPF est gratuite.

b) Accompagnement de l'élaboration des projets urbains

L'Établissement Public Foncier participe au pilotage et au financement d'études visant à définir la faisabilité d'un projet, en amont d'un portage ainsi qu'au financement de diagnostics et études techniques préalables à l'acquisition (géomètre, étude de sol, étude de pollution, diagnostic amiante...).

Le pilotage de ces études est réalisé soit sous maîtrise d'ouvrage du bénéficiaire soit sous maîtrise d'ouvrage de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Dans le cas où le bénéficiaire reste maître d'ouvrage, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut l'accompagner tout au long de la démarche et notamment :

- dans la définition du besoin ;
- pour la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché).

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est obligatoirement invité à participer à l'ensemble des réunions et événements afférents à ces études.

Dans tous les cas de figure, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend en charge 50 % des coûts d'étude, dans la limite de 20 000 € HT par bénéficiaire et par an.

c) Acquisition, portage et travaux

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique peut prendre en charge une partie du déficit foncier sur certaines opérations dont le portage lui a été confié.

11.3 Minorations foncières

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend en charge une partie du déficit foncier sur certaines opérations de portage. Concrètement, il s'agit de réduire le prix de cession du bien porté au terme du portage.

a) Principes du dispositif de minoration foncière

Le PPI fixe les cadres d'intervention, les opérations qui n'y entrent pas ne sont donc pas éligibles à la minoration foncière :

1. L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend partiellement à sa charge le déficit foncier d'opérations visant à la production de logements sociaux et abordables présentant une densité minimale de 40 logements par hectare pour les opérations de plus de 5 logements (pas de densité minimale en deçà). Cette densité est calculée au prorata de la surface réelle du foncier concerné. Le conseil d'administration pourra exceptionnellement y déroger dans l'hypothèse où des contraintes qui ne sont pas liées à une décision du bénéficiaire limiteraient la capacité constructive des parcelles concernées (servitudes d'utilité publique, loi littoral, plans de prévention des risques etc.).

Un dispositif de minoration intitulé « Minoration 100% sociale » est dédié aux opérations comportant 100 % de logements PLUS, PLAI et/ou BRS sur la base de la surface de plancher réalisée. Ce dispositif est principalement destiné aux cessions aux bailleurs sociaux.

Un second dispositif intitulé « Minoration logement abordable » doit permettre de contribuer à la maîtrise des prix de sortie des logements, favoriser la mixité sociale des opérations et faciliter l'équilibre économique des opérations de diversification du logement en diffus. Le calcul de la minoration est réalisé sur la base du déficit foncier de l'opération prévue, sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières et notamment des quotas de logements sociaux ou des prix de sortie maîtrisés.

2. L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique prend partiellement à sa charge le déficit foncier d'opérations ayant nécessité la réalisation de travaux de requalification en centre urbain, en friche ou dans des secteurs économiques dont il aura assuré la maîtrise d'ouvrage : déconstruction et dépollution, travaux de rénovation ou réhabilitation permettant un usage compatible avec l'axe du PPI retenu. Ce dispositif s'intitule minoration « commerces, services et requalification des fonciers

économiques ». Le calcul de la minoration est réalisé sur la base du déficit foncier de l'opération prévue, sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières. Ce dispositif permet de soutenir les projets de recyclage des fonciers « économiques » en renouvellement urbain.

3. Les biens portés sur les axes d'intervention « équipements publics » et « préservation des espaces agricoles et naturels » ne pourront pas bénéficier de minoration foncière.

Dans tous les cas, en cohérence avec les attendus du PPI, la minoration foncière ne portera que sur des biens inclus dans l'enveloppe urbaine.

Dans l'hypothèse où l'enveloppe budgétaire allouée aux minorations foncières s'avérerait limitée au regard du nombre de dossiers présentés, l'action en faveur des opérations comportant 100% de logements locatifs sociaux ou en bail réel solidaire intitulée « minoration foncière 100% sociale » est priorisée.

Par principe, un portage bénéficie d'une seule minoration de chaque catégorie : les minorations ne sont pas cumulables dans le temps. Toutefois, le conseil d'administration pourra décider de déroger à la règle de non-cumul dans le cas de dossiers particulièrement complexes et/ou dont l'intérêt général est manifeste.

La prise en charge du déficit foncier par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est cumulable avec l'affectation du fonds SRU pour les projets qui y sont éligibles.

Dans tous les cas, une délibération du conseil d'administration est impérative pour fixer le montant de la minoration foncière. Elle n'interviendra qu'en conséquence de la détermination préalable du projet envisagé, des montants de subvention, de fonds SRU et de prix de cessions.

b) Assiette de calcul des minorations

Le montant de la minoration est calculé sur la base d'un prix de revient. Le prix de revient inclut le coût d'acquisition (valeur d'acquisition et frais liés à l'acquisition), les frais de portage et frais de gestion non couverts par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique (cf. article 8) ainsi que le coût des travaux et études dont l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est maître d'ouvrage.

La totalité des coûts du désamiantage, du curetage et de la démolition sont inclus dans le prix de revient.

En cas de prolongation d'un portage, les pénalités et frais mentionnés à l'article 9.4 ne seront pas intégrés au prix de revient.

Dans le cas où l'opération objet de la minoration foncière est réalisée en partie sur des fonciers qui ne sont pas portés par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, un prorata sera réalisé tenant compte de la superficie respective des parcelles concernées (cas des îlots maîtrisés par l'EPF et par la commune par exemple).

c) Formalité des demandes de minoration

L'attribution des minorations foncières fait l'objet d'une instruction et relève de la décision du conseil d'administration, ce qui garantit une forme d'équité territoriale dans le respect des capacités financières de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

La demande de minoration foncière doit être adressée par le bénéficiaire ou par l'acquéreur qu'il aura désigné au plus tard 4 mois avant le terme de la convention.

Il importe que le projet du bénéficiaire et/ou de l'acquéreur désigné fasse l'objet d'un échange suffisamment en amont avec l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour garantir un délai d'instruction et d'analyse qui soit le plus adapté à la réalisation de l'opération.

Ces échanges peuvent notamment viser à ce que le bénéficiaire identifié soit associé à l'élaboration et à la réception des travaux de proto-aménagement conduits par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Dans la même logique, l'élaboration des programmes et notamment des projets de permis de construire ou d'aménager doit être communiquée à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour vérifier la faisabilité de la minoration foncière et évaluer son montant le plus en amont possible.

Dans la mesure du possible, une promesse de vente sera conclue au plus tôt entre l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique et l'acquéreur désigné.

Lorsque le conseil d'administration décide que l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique s'engage à minorer la cession d'un bien, un cahier des charges de cession de terrain (CCCT) avec obligation de réalisation de surfaces plancher justifiant l'octroi de la minoration est annexé à l'acte de cession.

Le montant de la minoration devra être remboursé par le bénéficiaire de la convention et/ou l'acquéreur si l'opération n'est pas réalisée ou si elle ne respecte plus les conditions d'éligibilité. L'acte de cession prévoit donc systématiquement l'obligation pour l'acquéreur de verser le montant correspondant en totalité ou en partie à la minoration foncière de l'EPF dans le cas où le projet n'est pas en cohérence avec les principes validant la minoration et son montant.

Dans les cas où certaines recettes pourraient être perçues après cession et donc après calcul initial du montant de minoration foncière, ce calcul pourra être actualisé et le remboursement d'une partie de la minoration foncière serait intégrée au quitus d'opération établi au terme de la convention d'action foncière.

d) Modalités spécifiques à la « Minoration 100% sociale »

Le montant maximum théorique de la Minoration 100% sociale attribuée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est calculé sur la base de la surface de plancher en mètres carrés du programme. Les montants attribués sont les suivants :

- 250 €/m² pour un logement PLAI,
- 200 €/m² pour un logement PLUS
- 120 €/m² pour un logement BRS.

Les catégories suivantes sont exclues du calcul de la minoration 100% sociale : studios et type 1 hors résidences jeunes actifs, autonomie et pensions de famille. Le conseil d'administration pourra au cas par cas décider de déroger à cette règle.

La minoration 100% sociale pourra également être appliquée dans le cas de portage pour la réalisation d'opérations comportant pour partie des logements de types PSLA ou PLS ou dans les cas de programmes comportant uniquement des logements de type PLAI/PLUS/BRS complétés de locaux de type commerce, activités ou équipement. Dans ces cas, la minoration 100% sociale sera appliquée au prorata des surfaces pouvant bénéficier de la minoration, soit les surfaces plancher en PLUS/PLAI/BRS.

Le montant de la minoration foncière consentie par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est limité. La valeur de la minoration retenue est la valeur minimum résultant de l'un de ces trois cas :

A : montant maximum de minoration correspondant à 50% du prix de revient ;

B : minoration maximum théorique calculée en fonction du nombre de m² de surface de plancher (minoration foncière « logement social ») ;

C : reste à charge de l'opération.

e) Modalités spécifiques à la « Minoration logement abordable »

Le montant maximum théorique de la Minoration logement abordable attribuée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est calculé sur la base du déficit foncier de l'opération de promotion ou d'aménagement qui sera réalisée sur le bien objet du portage.

Le montant de la minoration foncière ainsi consentie par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est limité à 50 % maximum du déficit foncier de l'opération.

Les catégories suivantes sont exclues du calcul de la minoration logement abordable : studios et type 1 ainsi que les logements libres de toute taille subventionnés ou faisant l'objet d'un dispositif de défiscalisation.

La minoration logement abordable nécessitera la consultation obligatoire de plusieurs porteurs de projet sur la base d'un cahier des charges de cession de terrain encadrant les objectifs de programmation et de commercialisation. Le cahier des charges pouvant imposer des sujétions particulières telles que :

- l'encadrement des prix de sortie pour favoriser le développement d'une diversification des logements ;
- un minimum de 25% de surface plancher réservé aux logements locatifs sociaux et/ou en accession sociale (PSLA, BRS) ;
- la réalisation d'une nouvelle offre de logements innovants sur la commune.

La consultation sera impérativement réalisée avec le concours de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en partenariat avec le bénéficiaire qui pourra choisir de lui déléguer

totalemment la procédure. Si le bénéficiaire est accompagné dans la préparation et la réalisation de la consultation par un assistant maître d'ouvrage, l'EPF devra être associé tout au long du processus de désignation de l'opérateur.

Le montant de la minoration sera déterminé par le conseil d'administration sur la base d'un dossier instruit par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur présentation par les candidats à la consultation d'un bilan d'opération justifiant de la réalité d'un déficit foncier et en déterminant le montant.

f) Modalités spécifiques à la Minoration « commerces, services et requalification des fonciers économiques »

Le montant maximum théorique de la Minoration commerces, services et requalification des fonciers économiques attribuée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est calculé sur la base du déficit foncier de l'opération de promotion ou d'aménagement qui sera réalisée sur le bien objet du portage.

Le montant de la minoration foncière ainsi consentie par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique est limité à 30 % maximum du déficit foncier de l'opération.

La Minoration commerces, services et requalification des fonciers économiques est réservée aux portages lors desquels l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique a réalisé la maîtrise d'ouvrage de travaux de démolition, désamiantage ou dépollution.

La Minoration commerces, services et requalification des fonciers économiques nécessitera la consultation obligatoire d'un ou plusieurs porteurs de projet sur la base d'un cahier des charges imposant des sujétions particulières portant notamment sur le prix de sortie, la qualité environnementale et architecturale ainsi que l'insertion paysagère.

La consultation sera réalisée par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique en partenariat avec le bénéficiaire qui pourra choisir de lui déléguer totalement la procédure.

Le montant de la minoration sera déterminé par le conseil d'administration sur la base d'un dossier instruit par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur présentation par les candidats à la consultation d'un bilan d'opération justifiant de la réalité d'un déficit foncier et en déterminant le montant.

11.4 Gestion des biens propriétés de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

Par principe, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

Les dépenses liées aux opérations de dépollution que l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique serait réglementairement contrainte d'engager pendant la durée du portage seront refacturées au bénéficiaire ou intégrées au prix de cession. La justification des dépenses devra être produite par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pourra procéder à la démolition des biens objet du portage et à leur dépollution, après accord du Conseil d'Administration.

En cas de difficultés particulières liées à la sécurité ou à l'entretien des biens, les frais en résultant, notamment les frais de surveillance et de protection, seront intégrés au prix de cession. La justification des dépenses devra pouvoir être produite par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique.

Pendant la durée du portage, la gestion des biens concernés devra entrer dans l'une de ces trois catégories :

1. Mise à disposition de la collectivité pour son propre usage

Dans le cas où le bénéficiaire souhaite faire un usage strictement personnel des biens objets du portage, ceux-ci font l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, par voie de convention.

Cette mise à disposition ne donne en aucun cas la possibilité au bénéficiaire de sous-louer les biens, d'y loger des personnes, ni d'y accueillir du public.

Cette convention de mise à disposition sera signée en même temps que la convention de portage, et prendra effet, sauf disposition contraire, le jour de l'acquisition par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique du bien concerné.

Elle devra être accompagnée d'une attestation d'assurance du bien souscrite par le bénéficiaire du portage.

Des travaux de sécurisation ou d'entretien pourront être réalisés directement par le bénéficiaire dans le cadre de cette convention, à la condition expresse qu'aucun travaux lié à l'opération future ne soit engagé.

Le bénéficiaire peut également, après accord de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique, être autorisé à engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération. Les dépenses engagées seront directement prises en charge par le bénéficiaire.

2. Bien déjà occupé au moment de l'acquisition ou que le bénéficiaire souhaite louer à titre onéreux ou gracieux

Dans le cas où l'acquisition du bien nécessite la reprise d'un bail existant (habitation, commercial ou autre) par l'EPF ou que le bénéficiaire souhaite faire occuper le bien à titre onéreux comme gracieux pendant la durée du portage, l'EPF en assure la gestion.

Le bénéficiaire ne disposera d'aucun droit sur le bien, l'EPF assurant les responsabilités incombant au propriétaire bailleur. Cependant, le bénéficiaire sera associé au choix de l'occupant et sera invité à signaler à l'EPF tout évènement ou situation dont il aurait connaissance.

Si l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique perçoit des recettes locatives sur un bien, 95% du montant de celles-ci vient en atténuation du prix de cession.

3. Bien non occupé dont le bénéficiaire souhaite disposer librement dans le cadre d'une mission d'intérêt général et/ou destiné à entrer dans son patrimoine au terme du portage

Dans le cas où le bénéficiaire souhaite jouir librement du bien et notamment s'il souhaite réaliser d'importants travaux de transformation d'un bâtiment pendant la durée du portage, l'EPF lui consentira un bail emphytéotique.

Définitions :

Au présent règlement intérieur :

« collectivité » désigne indistinctement les communes, le Département, la Région ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

« bénéficiaire » désigne la personne publique pour laquelle le portage est réalisé.