

## PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2023 – 2027



**niort agglo**  
Agglomération du Niortais



### CONVENTION REALISATION N° 79-23-138

POUR LA REQUALIFICATION DE L'ÎLOT ALFRED POUSSARD

ENTRE

LA COMMUNE DE SAINT-REMY

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU NIORTAIS

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

#### ENTRE

La **commune de Saint-Rémy**, personne morale de droit public, dont le siège est situé à la mairie : 4 rue de l'Église, 79410 SAINT-REMY, représentée par **Madame Elisabeth MAILLARD**, son maire, dûment habilité par délibération du conseil municipal du .....

Ci-après dénommé « **la collectivité** » ou « **la commune** » ou « **la personne publique garante** » ;

d'une part,

La **communauté d'agglomération du Niortais**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 140 rue des Equarts – CS 28770 – 79027 NIORT Cedex – représentée par **Monsieur Jérôme BALOGÉ**, son président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 8 février 2024,

Ci-après dénommée, « **l'intercommunalité** » « **la communauté d'agglomération** » ou « **la CAN** » ;

#### ET

**L'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine**, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par **Monsieur Sylvain BRILLET**, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2024-..... du 31 janvier 2024,

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part

ci-après dénommé « **EPFNA** » ou l'Établissement;

## PRÉAMBULE

### La commune de Saint-Rémy

La commune de Saint-Rémy est localisée dans le département des Deux-Sèvres au Nord-Ouest de Niort dont elle est limitrophe. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération du Niortais.

L'accessibilité routière de la commune est assurée par la D148 qui relie Niort à Fontenay-le-Comte et par la D744 qui relie Niort à Coulonges-sur-l'Autize.

Le tableau ci-après présente quelques chiffres clés sur la commune :

	Commune	Intercommunalité	Département
Population	1 114	121 642	374 799
Variation annuelle de la population (derniers recensements)	1,5 %	0,5 %	0,2 %
Taux de Logements locatifs sociaux (issus de RPLS, 2021)	2,8 %	3,8 %	9,4 %
Rythme de construction annuel	2 logements	400 logements	
Taux de vacance du parc de logements	4,3 %	7,8 %	9,1 %
Nombre de personnes par ménages	2,57	2,07	2,17

La communauté d'agglomération du Niortais a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Elle regroupe 40 communes et 121 642 habitants.

Documents de référence en vigueur :

<b>SCoT</b>	10 février 2020
<b>PLU</b>	16 novembre 2015
<b>PLH 2022-2027</b>	11 avril 2022

### L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA a pour vocation d'accompagner et préparer les projets des collectivités publiques par une action foncière en amont ainsi que par la mise à disposition de toutes expertises et conseils utiles en matière foncière. Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition de terrains nus ou bâtis destinés aux projets d'aménagement des collectivités.

L'EPFNA est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

Il peut également procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

L'EPFNA intervient au titre de son décret de création et du Code de l'urbanisme pour :

- des projets de logements,
- de développement économique,
- de revitalisation urbaine et commerciale des centres-bourgs et centres-villes,
- de lutte contre les risques et de protection de l'environnement.

Conformément à l'article L321-1 du Code de l'urbanisme, modifié par la loi Climat et résilience du 22 août 2021, l'EPFNA contribuera par son action à la limitation de l'artificialisation des sols. Au sein d'un modèle de développement économe en foncier, l'Etablissement s'inscrira pleinement dans la volonté de réduction de la consommation d'espace et d'équilibre des territoires prônés par le SRADDET (schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) de Nouvelle-Aquitaine.

Les orientations développées à travers la présente convention sont en cohérence avec les objectifs et axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA.

Ce dernier établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention. Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

## **CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

### **1. CADRE DE LA CONVENTION**

#### **1.1. Objet de la convention**

La présente convention de réalisation a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la Commune de Saint-Rémy, la Communauté d'agglomération du Niortais (CAN) et l'EPFNA.

Elle détermine :

- les objectifs partagés par les signataires de la convention
- le périmètre et le projet qui sont l'objet de la présente convention
- les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFNA
- les responsabilités et garanties qui engagent les signataires de la présente convention.

Le projet poursuivi par la présente convention est en cohérence avec les axes définis dans le PPI 2023-2027 de l'EPFNA :

<b>X</b>	<b>l'habitat</b>
	le développement des activités et des services
	la protection des espaces naturels et agricoles
	la protection contre les risques technologiques

## 1.2. Documents contractuels

Les parties conviennent que la présente convention a été rédigée selon les règles du PPI 2023-2027 voté par le conseil d'administration de l'EPFNA le 24 novembre 2022 et du Règlement d'Intervention de l'EPFNA en vigueur à la date de signature de la convention d'action foncière.

Les modalités d'intervention de l'EPFNA sont définies dans le Règlement d'Intervention annexé au présent document (annexe 1). Il précise notamment les conditions de réalisation d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Le présent document opérationnel et le Règlement d'Intervention forment un tout indivisible et constituent ensemble la convention visée à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme. L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Les modifications des documents contractuels peuvent s'effectuer par avenant avec l'accord des parties. Cet avenant est daté. Il est signé par l'ensemble des parties.

Les modifications des documents contractuels n'ont pas d'effet rétroactif, sauf accord expresse des parties.

Le présent document opérationnel complète et précise les dispositions du Règlement d'Intervention. En cas de contradiction entre une disposition du document opérationnel et une disposition du Règlement d'Intervention, les parties appliquent la disposition du document opérationnel.

## 2. PÉRIMÈTRE DE PROJET

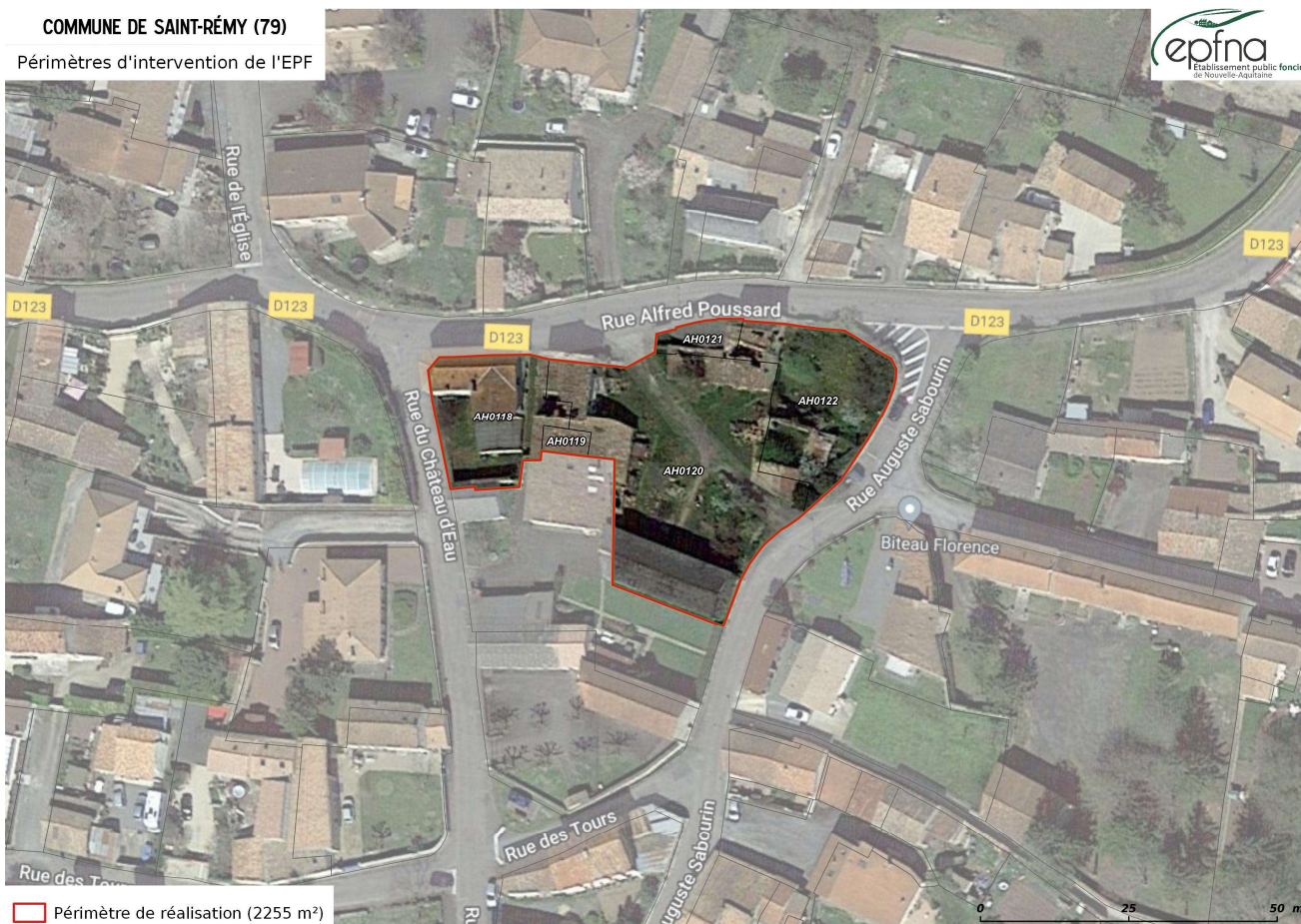
### 2.1. Définition du secteur d'intervention

Les secteurs d'interventions sont définis par les éléments suivants et répartis suivants un périmètre de projet unique géographiquement :

<u>Parcelles cadastrales</u>	<u>Surface de la parcelle</u>	<u>Type de bien</u>	<u>Adresse de la parcelle</u>	<u>Zonage PLU</u>	<u>Occupation</u>
AH 118	406 m <sup>2</sup>	Bâti	2 rue Alfred Poussard	UA	Libre
AH 119	34 m <sup>2</sup>	Bâti	Le Bourg	UA	Libre
AH 120	1 234 m <sup>2</sup>	Bâti	4 rue Alfred Poussard	UA	Libre
AH 121	76 m <sup>2</sup>	Bâti	6 rue Alfred Poussard	UA	Occupé
AH 122	506 m <sup>2</sup>	Bâti	6b rue Alfred Poussard	UA	Libre

La commune est invitée à partager toutes informations concernant les caractéristiques du site dont elle aurait connaissance (occupation du bien, servitudes, contraintes d'urbanisme, pollution, nature du sol, archéologie, réseaux, biodiversité, ...) ainsi que les précédentes utilisations du site, en particulier celles qui pourraient avoir pollué ou affecté le sol ou le bâti.

COMMUNE DE SAINT-RÉMY (79)  
Périmètres d'intervention de l'EPF



## 2.2. Définition du projet

La présente convention de projet fait suite à une convention de veille n°79-22-074 signée le 14 septembre 2022 entre la Commune de Saint-Rémy, la CAN et l'EPFNA portant sur la requalification de l'îlot Alfred Poussard.

A ce stade, la commune et/ou l'intercommunalité ont déjà réalisé sur ce périmètre, ou à une autre échelle, les études suivantes, qu'elles remettent à l'EPFNA :

X	<b>Etudes capacitaires (plan de composition, bilan financier)</b>	Etudes environnementales et diagnostic pollution
	Etude de requalification de zone d'activité	Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment
X	<b>Étude de marché immobilier et foncier, échelle EPCI</b>	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Etude de programmation	Étude géotechnique
	Constitution DUP et enquête parcellaire	X <b>Etude de faisabilité</b>
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction	Plan Guide

Cet îlot représente une surface totale de 2 256 m<sup>2</sup> et présente un certain nombre de bâtiments dégradés dont une propriété (parcelles AH 120 et 122) a fait l'objet d'un arrêté de péril imminent en 2017 et d'un arrêté de péril ordinaire en 2018. Les propriétaires ont été relogés par la commune.

Cet îlot a été repéré dans le cadre de l'OPAH-RU communautaire et a fait l'objet d'une étude par URBANIS.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLH de la CAN, une étude sur le marché immobilier à l'échelle de l'agglomération a été réalisée dans le but de définir in fine une stratégie opérationnelle au sein du PLH et l'objectif de produire du logement de manière qualitative.

Dans ce cadre, une étude test a été réalisée sur 5 îlots de l'agglomération dont celui rue Alfred Poussard/ rue du Château d'Eau à Saint-Rémy.

Cette étude, réalisée par le bureau d'études CYLEA a permis d'envisager la création de 20 logements (maisons individuelles denses en R+1) sur une partie de cet îlot. Cependant, cette étude intégrait une propriété qui a été rachetée par un particulier en 2019 et la commune n'a pas souhaité intégrer cette propriété dans le périmètre de l'opération. De fait, le périmètre de l'opération se limite aux parcelles AH 118, 119, 120, 121 et 122.

Cette étude a par la suite été complétée en 2023 par une étude de pré-programmation lancée par la CAN à travers un accord-cadre à bons de commande.

A l'appui d'un diagnostic du marché immobilier sur le secteur ainsi que des enjeux et objectifs du PLH, cette étude a permis de définir une programmation sur cet îlot comprenant 17 logements en accession avec des typologies de T2 et T3 mixant accession sociale PSLA et accession libre dédiée aux investisseurs permettant la mise sur le marché d'une offre locative répondant aux demandes et budgets des ménages en attente.

**En conséquence, la présente convention a pour objet le projet suivant, défini par la Collectivité : Opération d'environ 17 logements en démolition-reconstruction.**

### **2.2.1. Le Programme**

La Commune / l'Intercommunalité a arrêté le programme de logements suivant :

- En démolition-reconstruction sous forme de maisons individuelles groupées

Nombre de logements prévus	17
Dont sociaux	0
Typologies des logements	T2/T3
Densité prévue	67 logements/ha



Image non contractuelle

### 2.2.2. Les modalités de sortie envisagées

A ce stade du projet il est prévu que l'EPFNA cède le foncier en vue de la réalisation du projet, et après délibération de la Commune à un opérateur (promoteur, lotisseur) ou à la Commune.

### 2.2.3. Le phasage prévisionnel du projet

- Négociation foncière et acquisition : 2 ans
- Réalisation des études complémentaires : 1 an
- Consultation d'opérateurs : 4 mois
- Choix de l'opérateur par la commune
- Signature promesse de cession : + 3 mois ou année
- Dépôt du permis de construire/d'aménager par le porteur de projet : + 12 mois
- Pré-commercialisation par le porteur de projet : + 10 mois
- Cession du foncier par l'EPFNA à l'acquéreur final après la levée de toutes les conditions suspensives
- Démarrage des travaux par le porteur de projet à l'issue de l'acquisition auprès de l'EPFNA

## 2.3. Démarches d'acquisition

La présente convention a pour objet l'acquisition par l'EPFNA des terrains situés au sein du périmètre d'intervention. Ces biens pourront être acquis par différents modes :

### **2.3.1. L'acquisition amiable**

L'EPFNA pourra rechercher à acquérir ces biens en menant des négociations amiables auprès de leurs propriétaires, d'un commun accord avec la Commune.

### **2.3.2. La préemption**

L'EPFNA préemptera le ou les biens compris dans le périmètre d'intervention, à la demande de la Commune.

Par délibération en date du 17/11/2011, le Maire est titulaire du droit de préemption urbain et du droit de priorité. Le droit de préemption sera délégué à l'EPFNA, par arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération sur ce périmètre selon les dispositions du Code de l'urbanisme, article L.210-1 et suivants, L.211-1 et suivants, L.212-1 et suivants, L.213-1 et suivants, et du Code général des collectivités territoriales, articles L.2122.22-15° et L.2122.23.

### **2.3.3. L'expropriation**

L'EPFNA pourra engager sur demande de la Commune et après délibération, les démarches nécessaires à la déclaration d'utilité publique du projet concerné par la convention, en vue d'une expropriation des terrains concernés.

En application des procédures ouvertes par le Code de l'expropriation, l'EPFNA peut être sollicité selon deux cas distincts :

- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-5 du Code de l'expropriation : l'EPFNA met en œuvre la phase administrative de la procédure, il est désigné comme bénéficiaire de la DUP et de la cessibilité puis, dans un second temps, met en œuvre la phase judiciaire,
- la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est demandée en application de l'art. R. 112-4 du Code de l'expropriation :
  - la collectivité met en œuvre la phase administrative de la procédure,
  - elle est désignée comme bénéficiaire de la DUP,
  - elle demande la cessibilité des biens au profit de l'EPFNA,
  - elle demande à l'EPFNA d'engager la phase judiciaire de la procédure.

## **3. LA REALISATIONS D'ETUDES**

### **3.1. Objectifs et définition du type d'études à réaliser**

Le projet peut nécessiter des études complémentaires pour affiner l'équilibre de l'opération et/ou le prix d'acquisition. La Commune pourra solliciter l'EPFNA afin de réaliser les analyses complémentaires suivantes :

	Etudes capacitaires
<b>X</b>	<b>Diagnostic « travaux » intégrant les prélèvements dans la structure même du bâtiment</b>
	Etude de programmation urbaine ou commerciale
<b>X</b>	<b>Étude géotechnique</b>
	Diagnostic structure dans le cadre d'opérations comprenant des travaux de réhabilitation (évaluation de portances...)
	Constitution dossier de DUP et d'enquête parcellaire
	Etude de réhabilitation et économiste de la construction



La Commune s'engage à valider la programmation ou les caractéristiques du projet au regard des informations complémentaires apportées par ces études.

### **3.2. 3.2 Modalités de réalisation des études**

L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des études et à ce titre rédigera les cahiers des charges, désignera les prestataires et assurera le suivi et le pilotage des études, en étroite concertation avec la Commune, chaque étape devant être validée par cette dernière.

A ce titre, la Commune sera en outre sollicitée via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

Pour la réalisation de ces études, l'EPFNA pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des missions qui lui sont dévolues au titre de la présente convention.

L'EPFNA, en tant que maître d'ouvrage de l'étude, est l'unique interlocuteur du prestataire. Celui-ci pourra préconiser des rencontres de partenaires s'il l'estime utile, en tout état de cause l'EPFNA décidera ou non d'accéder à ces préconisations. Par ailleurs, le prestataire devra toujours associer l'EPFNA à ses échanges avec la collectivité.

### **3.3. Modalités de financement et de paiement des études**

La réalisation de ces études a pour objectif d'approfondir le projet de la Commune / l'Intercommunalité mais également de sécuriser, sur le plan technique et financier, une éventuelle intervention foncière de l'EPFNA.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire.

En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la Commune sera redevable du montant de l'étude et des dépenses annexes.

Le remboursement par la Commune des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de convention, l'EPFNA pouvant régler des dépenses d'études après cette date.

## **4. LES CONDITIONS DE GESTION DES BIENS**

### **4.1. Sécurisation des biens**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront sécurisés par l'EPFNA avant toute mise à disposition éventuelle ou avant tout engagement d'un processus de travaux de démolition/dépollution.

### **4.2. Gestion des biens durant le portage**

Le ou les biens acquis par l'EPFNA seront :

- Lorsqu'ils sont libres de toute occupation : mis à disposition de la Commune via la signature d'une Convention de Mise à Disposition (CMD) ;
- Lorsqu'ils sont occupés : gérés directement par l'EPFNA qui assurera la charge des dépenses, qui seront comptabilisées dans le stock financier de la convention, et percevra les recettes éventuelles ;

- Dans le cas d'un démembrement de propriété, le bien sera géré par l'usufruitier, selon les modalités prévues dans l'acte.

La demande d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### **4.3. DEMOLITION/DEPOLLUTION DES BIENS DURANT LE PORTAGE**

L'EPFNA pourra réaliser en cours de portage la démolition et/ou la dépollution des biens acquis dans le cadre de la présente convention, après délibération de la Commune.

Une délibération du conseil municipal est nécessaire avant toute décision de démolir.

Un accord de collectivité viendra préciser les montants de dépenses de travaux de démolition et/ou de dépollution.

La décision de procéder à la démolition d'un bien bâti sera prise par le directeur général de l'EPFNA au regard de l'ensemble des caractéristiques du bien et du projet, avant délibération de la personne publique garante autorisant le dépôt du permis de démolir et la démolition elle-même.

## **5. ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

### **5.1. Plafond de dépenses**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'EPFNA est de **300 000 €**.

L'ensemble de ces dépenses réalisées (dépenses engagées et payées) par l'EPFNA au titre de la convention sera imputé sur le prix de revente des biens acquis, hormis les dépenses liées à la réalisation des études qui pourront faire l'objet d'une facturation indépendantes.

### **5.2. Accord préalable de la personne publique garante**

L'EPFNA ne pourra signer d'acte d'acquisition sans autorisation préalable de la personne publique garante. Cette autorisation prend la forme :

- cas général : d'une délibération de l'instance délibérante de la collectivité ou un accord donné par l'organe ou la personne ayant la délégation de pouvoir

- cas particulier des communes faisant l'objet d'un constat de carence au titre de l'article 55 de la loi SRU : d'un accord du maire

La délibération d'autorisation préalable à toute acquisition intégrera un budget prévisionnel de dépenses de gestion courante estimé à 15% du montant de l'acquisition. Pour ces dépenses et à l'intérieur de ce plafond, l'EPFNA ne sollicitera pas de nouvel accord de collectivité. Au-delà de ce plafond et/ou pour toutes dépenses exceptionnelles, un nouvel accord de collectivité sera sollicité au préalable par l'EPFNA.

Enfin, l'EPFNA se réserve le droit d'engager toute dépense nécessaire à la réalisation de travaux d'urgence ayant trait à la sécurité des biens et des personnes, ou de cas de force majeure, y compris sans accord de collectivité ou en cas de refus de cette dernière.

### 5.3. Obligation de rachat et responsabilité financière de la personne publique garante

En dehors de ces dépenses, l'EPFNA sollicitera un accord préalable de la personne publique garante avant tout engagement : études et frais annexes liés aux études, frais de prestataires externe (géomètre, avocat...), diagnostics (structure, immobilier, pollution, avant démolition...).

Il est rappelé à la personne publique garante que le portage foncier proposé ne doit pas l'inciter à investir au-delà de ses capacités financières.

Les dépenses réalisées par l'EPFNA en exécution de la présente convention engagent la personne publique garante. A cet égard :

- Le bilan actualisé de l'opération sera communiqué annuellement à la personne publique garante par l'EPFNA sous forme d'un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC)
- La personne publique garante s'engage à inscrire à son budget le montant nécessaire au remboursement des sommes engagées par l'EPFNA, l'année du terme de la convention
- La personne publique garante s'engage à faire mention de ce portage (objet, montant, durée, date d'échéance) à l'occasion de chaque débat annuel d'orientation budgétaire, et en fournira le compte rendu de séances à l'EPFNA.

Au terme de la convention, la personne publique garante est tenue de rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA au titre de la convention.

En ce sens, plusieurs cas sont envisageables :

- **Si aucune acquisition n'a été réalisée**, la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA l'ensemble des dépenses effectuées, à savoir le coût d'éventuels diagnostics, études ou procédures engagés par l'EPFNA
- **Si des fonciers ont été acquis par l'EPFNA**, la personne publique garante est tenue de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des dépenses et/ou frais d'études et de portage, augmentés du montant de la TVA selon le régime et la réglementation en vigueur, l'EPFNA étant assujetti.
- **Si des fonciers ont été acquis, et cédés** avant le terme de la convention à un tiers (promoteur, bailleur, lotisseur, aménageur, investisseur...), la personne publique garante est tenue de rembourser à l'EPFNA la différence entre la somme des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de l'opération, et les recettes générées par la cession.  
Après la cession à un tiers, et une fois que tous les engagements auront été soldés comptablement, l'EPFNA sollicitera le règlement auprès de la personne publique garante, dans les meilleurs délais via une facture d'apurement.
- **Si le projet est abandonné** par la personne publique garante, la cession à la personne publique garante est immédiatement exigible et toutes les dépenses engagées par l'EPFNA devront être remboursées.

Chaque année, lors du premier trimestre, l'EPFNA transmettra à la personne publique garante, un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC), récapitulant l'ensemble des dépenses engagées au titre de la convention. Ce CRAC devra être présenté annuellement en conseil municipal ou communautaire. La délibération devra être transmise à l'EPFNA.

Les dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la présente convention doivent être inscrites par la personne publique garante dans sa comptabilité hors bilan selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et l'article L2312-1 du CGCT (avant dernier alinéa prévoyant que pour l'ensemble des communes, les documents budgétaires sont assortis d'états portant sur la situation patrimoniale et financière de la collectivité ainsi que sur ses différents engagements). Ces dispositions s'appliquent aussi aux EPCI (L.3313-1 du CGCT).

Les engagements donnés sont enregistrés au crédit du compte 801.8.

## **6. DURÉE DE LA CONVENTION**

La convention sera échue à la date du 31 décembre 2027.

En absence d'acquisition la convention sera échue au maximum 2 ans après sa signature.

Le remboursement des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la présente convention, (avec ou sans rachat de foncier) par la personne publique garante pourra être sollicité postérieurement à la date de fin de portage, la convention pouvant continuer à produire ses effets l'EPFNA pouvant percevoir ou régler des dépenses jusqu'à un an après la dernière acquisition (études, impôts, taxes, frais d'avocat, huissiers...).

## **7. INSTANCES DE PILOTAGE**

Il est créé au titre de la présente convention un comité de pilotage comprenant à minima le/la maire de la commune, et le directeur général de l'EPFNA ou leur représentant. En fonction du projet seront intégrés au comité de pilotage le/la représentant(e) de l'Etat, le/la représentant(e) du conseil départemental, le/la représentant(e) de la région Nouvelle-Aquitaine, et l'ensemble des partenaires financiers ou techniques que la Collectivité souhaitera associer. Le comité de pilotage, se réunira autant que de besoin sur proposition de la Collectivité ou de l'EPFNA, et a minima une fois par an. Outre le suivi de l'évolution du projet, le comité de pilotage sera l'instance décisionnelle sous la présidence du/de la maire de la Commune. Il validera en outre les différentes étapes des études portées par l'EPFNA ou par la Collectivité ayant trait au projet déterminé.

Les parties conviennent de désigner au démarrage de la convention, les interlocuteurs suivants en indiquant leurs coordonnées :

- Réfèrent Technique Commune : agent administratif principal : Marie-Alberte MOUTIN
- Réfèrent politique Commune : Maire : Elisabeth MAILLARD
- Réfèrent Technique Intercommunalité : Cheffe de projet Habitat / OPAH communautaire : Cécile MARQUET
- Réfèrent politique Intercommunalité : Vice-Président à la Politique de l'Habitat : Christian BREMAUD
- Chef de projets/Directeur Territorial de l'EPFNA : Valentin LAVIALLE/Arnaud HERRY

Chacune des parties pourra changer de référent technique en informant par courrier les autres partenaires avec un délai de prévenance d'un mois

## **8. TRANSMISSION DES DONNEES**

La Commune, et l'intercommunalité le cas échéant, transmettent l'ensemble des documents d'urbanisme, données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPFNA

La Commune et l'Intercommunalité le cas échéant transmettront à l'EPFNA toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPFNA maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

L'EPFNA s'engage à remettre à la Commune et à l'Intercommunalité toutes les données et documents qu'il aura pu être amené à produire ou faire produire dans l'exécution de cette convention.

## **9. PROTECTION DES DONNEES**

La présente convention est conclue dans le respect de la législation applicable en France relative à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement de leurs données personnelles, constituée par la loi du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés telle que modifiée par les lois subséquentes et par le Règlement du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données.

Dans le cadre de ses missions, l'EPFNA ne sera pas amené à traiter des données pour le compte de la Collectivité. Par conséquent, en vertu de l'article 24 du RGPD, les parties restent responsables des données qu'elles traitent lors de l'exécution du présent contrat.

Il appartient à chacune d'elle de mettre en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer et être en mesure de démontrer que leurs traitements sont effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Chaque partie communique à l'autre partie l'ensemble des données personnelles de ses collaborateurs nécessaires à la réalisation de la mission.

Les parties s'engagent à respecter et à préserver la confidentialité des données et documents traités au titre du Contrat. À cet égard, elles s'engagent à ce que seuls les salariés en charge de la Mission au titre du Contrat puissent accéder aux informations et que ceux-ci ne puissent le faire que pour les seuls besoins de la Mission.

Les parties s'engagent également à assurer la sécurité des Données traitées au titre du Contrat par la mise en place de mesures de sécurité appropriées pour protéger les Données contre les risques de violation de données au sens de la Législation applicable.

## **10.COMMUNICATION**

La Commune, l'Intercommunalité et l'EPFNA s'engagent à mentionner, dans chacun des documents de communication relatifs à l'opération, la contribution des autres partenaires, et notamment par la présence de leur logo.

## **11. RESILIATION DE LA CONVENTION ET CONTENTIEUX**

### **11.1. RESILIATION MUTUELLE**

La présente convention peut être résiliée à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord. Cette résiliation est formalisée par un écrit.

Une fois le document signé par toutes les parties, la partie la plus diligente le notifie par lettre recommandée avec avis de réception aux autres signataires de la convention.

### **11.2. RESILIATION DE DROIT**

En outre, l'EPFNA dispose d'un droit à résiliation unilatérale dans les hypothèses suivantes :

- La convention n'a connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ;
- L'exécution de la convention s'avère irréalisable techniquement ou économiquement non viable;
- Si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé ;
- Si la collectivité partenaire renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme.

L'EPFNA informe la Commune et l'Intercommunalité de son intention de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception.

La Commune et l'Intercommunalité disposent de 30 jours calendaires à compter de la réception de cette lettre pour faire connaître leurs observations. Ces observations sont notifiées par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans ce même délai de 30 jours, les parties peuvent également convenir de se rencontrer.

Passé ce délai, l'EPFNA dispose à nouveau de 30 jours calendaires pour informer les parties de sa décision de procéder à la résiliation unilatérale de la convention par lettre recommandée avec accusé de réception

### **11.3. CONSEQUENCES DE LA RESILIATION**

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé, au plus tard dans un délai d'un mois après la notification de la résiliation, à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA.

Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la collectivité partenaire, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La personne publique garante devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA.

Si dans le cadre de la convention un ou plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA, ce dernier procèdera à leur cession.

La collectivité procèdera elle-même à l'achat des biens acquis par l'EPFNA conformément aux engagements pris dans la présente convention.

## **12. CONTENTIEUX ET RESOLUTIONS AMIABLES DES LITIGES**

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation, ou à l'application, de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Dans cet objectif, les parties peuvent recourir à la médiation par un tiers. Le médiateur est choisi avec l'accord des parties parmi :

- Les présidents ou membres des associations départementales de maires, dont la liste figure sur le site internet de l'Association des Maires de France (AMF) ;
- Les avocats-médiateurs membres du « Centre de Médiation de Poitiers » (4 bis Bd du Maréchal de Lattre de Tassigny, 86009 POITIERS) ou de « Bordeaux Médiation » (1 Rue de Cursol 33077 BORDEAUX).

Les parties peuvent également, en application de l'article L. 213-5 du Code de justice administrative et en dehors de toute procédure juridictionnelle, demander au président du tribunal administratif de Poitiers d'organiser une mission de médiation et de désigner la ou les personnes qui en sont chargées.

La médiation se conclut par un protocole d'accord transactionnel signé de toutes les parties ou par un rapport circonstancié de non-conciliation rédigé par le médiateur.

Dans toutes les hypothèses, les frais afférant à la médiation sont partagés à parts égales entre l'ensemble des parties, sauf meilleur accord.

Si aucune solution amiable n'est trouvée, le litige est porté devant le tribunal administratif de Poitiers dans les conditions de droit commun.

Fait à ....., le ..... en 3 exemplaires originaux

La commune de Saint-  
Rémy

La communauté d'agglomération du  
Niortais

L'Établissement public foncier de  
Nouvelle-Aquitaine

représentée par son Maire,

représentée par son Président,

représenté par son Directeur général,

**Elisabeth MAILLARD**

**Jérôme BALOGÉ**

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable du contrôleur général économique et financier, **Pierre BRUHNES** n° 2024/..... en date .....

Annexe 1 : Règlement d'Intervention de l'EPFNA





## REGLEMENT D'INTERVENTION

---

### Annexe 1

Règlement approuvé par délibération n°CA-2021-077 en date du 25 novembre 2021 du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine

*Le présent règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.*

*Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.*

Signataire	Signature
EPFNA – Le directeur général	

*Fait pour être annexé à la convention n°*

## Table des matières

Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA .....	3
A - Cadre statutaire d'intervention .....	3
B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention .....	3
C. Le contrôle interne et externe .....	4
D. Le cadre conventionnel .....	5
E. Le présent règlement d'intervention .....	5
Chapitre 2 - Le cadre conventionnel .....	6
A - Convention cadre .....	7
B - Convention d'études .....	7
C – Convention de veille .....	7
D – Convention de réalisation .....	7
Chapitre 3 – Les études .....	8
Chapitre 4 – L'acquisition foncière .....	9
A – L'acquisition foncière par voie amiable .....	9
B – Les procédures juridiques d'acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU) .....	11
C – Les procédures juridiques d'acquisition – L'expropriation pour cause d'utilité publique .....	11
D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA .....	13
Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis .....	13
<b>A.</b> Gestion des biens libres d'occupation .....	13
<b>B.</b> Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité .....	14
<b>C.</b> Biens agricoles .....	15
<b>D.</b> Assurance et mise en sécurité des biens .....	15
Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA .....	15
<b>A.</b> Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas .....	15
<b>B.</b> Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers .....	16
<b>C.</b> Groupement de commande .....	16
Chapitre 7 – La cession des biens acquis .....	16
A. Les différents types de cession .....	17
B. Cession à la collectivité .....	17
C. Cession à un tiers .....	18
D. Détermination du prix de cession .....	19
Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations .....	21
A. Information financière .....	21
B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier .....	21
C. Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné) .....	21
D. La clôture de la convention .....	22
Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux .....	23
A. Résiliation des Conventions .....	23
B. Contentieux .....	24

## Chapitre 1 - Les axes d'intervention de l'EPFNA

### A - Cadre statutaire d'intervention

En application du décret n° 2017-837 du 5 mai 2017, modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'Établissement public foncier de Poitou-Charentes, l'EPFNA de Nouvelle-Aquitaine est compétent sur l'ensemble des départements de la Charente, de la Charente-Maritime, de la Corrèze, de la Creuse, la Dordogne, de la Gironde, du Lot-et-Garonne hors agglomération d'Agen, des Deux-Sèvres, de la Vienne et de la Haute-Vienne.

L'ensemble des dispositions concernant l'intervention des établissements publics fonciers est codifié aux articles L.321-1 et suivants et R.321-1 et suivants à R.321-22 du code de l'urbanisme.

L'article L.321-1 détermine ainsi que « les établissements publics fonciers mettent en place des **stratégies foncières** afin de **mobiliser du foncier** et de **favoriser le développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au **développement des activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi qu'à titre subsidiaire, à la **préservation des espaces naturels et agricoles**.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes **acquisitions** foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de **conventions**. »

L'article L 300-1 dudit code précise que « les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un **projet urbain**, une **politique locale de l'habitat**, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des **activités économiques**, de favoriser le développement des **loisirs** et du **tourisme**, de réaliser des **équipements collectifs** ou des **locaux de recherche** ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'**insalubrité** et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le **renouvellement urbain**, de sauvegarder ou de **mettre en valeur le patrimoine** bâti ou non bâti et les **espaces naturels** ».

En synthèse :

L'EPFNA, qui n'est pas un aménageur ni un constructeur ou une banque, est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières de nature à faciliter la réalisation ultérieure de projets d'intérêt général par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés.

L'EPFNA peut également procéder à la réalisation d'études et de travaux nécessaires à l'accomplissement de ces missions.

### B. Le Programme Pluriannuel d'Intervention

L'article L.321-5 du code de l'urbanisme dispose que l'EPFNA doit élaborer, dans le respect des fondamentaux réglementaires et généraux évoqués ci-dessus, un programme pluriannuel d'interventions (PPI) qui « définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre » et « précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement ». Approuvé pour une durée de cinq ans, ce document tient également compte des orientations stratégiques de l'Etat, des caractéristiques des territoires, des priorités énoncées dans les

documents d'urbanisme et des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat pour définir les axes d'intervention de l'EPFNA.

Au titre de son PPI 2018-2022, approuvé par délibération n°CA-2018-167 du 28 novembre 2018 et rendu exécutoire par l'approbation préfectorale du 5 décembre 2018, les interventions de l'EPFNA doivent ainsi permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, de déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

### C. Le contrôle interne et externe

L'EPFNA est un établissement public d'Etat à caractère industriel et commercial placé sous la tutelle du ministre chargé de l'urbanisme. Il est à ce titre soumis à plusieurs dispositifs de contrôle externe.

L'EPFNA est soumis au contrôle du préfet de région. Ainsi, les délibérations du conseil d'administration, du bureau ainsi que les décisions de préemption ou d'exercice du droit de priorité prises par le directeur général sont transmises au préfet de région et soumis à son approbation.

L'EPFNA est également soumis au contrôle économique et financier de l'Etat. En particulier, l'avis du contrôleur général économique et financier (CGEFI) est sollicité préalablement aux acquisitions et cessions dépassant un certain montant, à l'attribution et à la mobilisation de minorations sur fonds propres et à la signature de conventions d'intervention.

En tant qu'établissement public d'Etat, l'EPFNA est soumis au code général de la propriété des personnes publiques. Les acquisitions réalisées par l'EPFNA doivent respecter les évaluations réalisées par les pôles d'évaluation domaniale dépendant des directions départementales des finances publiques.

L'EPFNA a mis en place des dispositifs internes permanents de maîtrise des risques intégrée à l'activité (contrôle interne). Il s'agit de veiller à la compétence des équipes, au développement des bonnes pratiques, au partage de l'information, au contrôle hiérarchique, etc.

Outre ces dispositifs de contrôle interne et externe, l'EPFNA soumet chacune de ses interventions à des processus de validation et de **maîtrise des risques pour la ou les collectivités signataires et pour lui-même**. Il s'agit ainsi d'analyser les projets avant intervention et de respecter, en interne, un processus de validation structuré à chaque étape de l'intervention :

- **Analyse des projets avant intervention**

Lorsqu'il est sollicité, l'EPFNA mène, en lien avec la collectivité, une analyse du degré de maturité et de faisabilité du projet afin de définir les modalités d'accompagnement les plus adéquates.

Basée sur une approche progressive, par étapes, consistant à partir des considérations les plus générales pour rentrer ensuite dans les caractéristiques plus précises du projet, cette analyse permet également de donner de la visibilité aux collectivités sur les modalités d'étude par l'EPFNA de leur sollicitation et d'avoir un échange itératif pour tenir compte des évolutions apportées au projet.

Au-delà du filtrage des sollicitations, l'EPFNA souhaite ainsi donner à cette analyse une portée pédagogique auprès des collectivités en invitant ces dernières à réinterroger certains aspects de leurs projets.

- **Mise en place d'un processus interne de validation structuré**

Afin de s'assurer du respect des règles qui encadrent son action, l'EPFNA a mis en place un « comité d'engagement », présidé par le directeur général et rassemblant la directrice générale adjointe, le directeur territorial, les chefs de projets et les chargés d'opérations, lors duquel chaque étape-clé de l'ensemble des interventions doit être validée avant mise en œuvre effective.

L'EPFNA est soumis aux principes de la comptabilité publique, tels que le respect du décret relatif à la gestion budgétaire et comptable publique (GBCP), le respect des principes de la commande publique et la séparation de l'ordonnateur et du payeur. A ce titre, l'octroi d'un report d'échéance mais aussi la réduction ou l'annulation d'un titre de recettes relève de la compétence de l'Agent comptable de l'EPFNA, dans la limite des éléments dont il dispose (décret n° 2012-1246 du 7 novembre 2012, article 19 1°).

L'EPFNA, dans le cadre de son activité, est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au sens de l'article 256 A du code général des impôts.

## D. Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L.321-1 du code de l'urbanisme, toute intervention de l'EPFNA est soumise à la signature d'une convention avec la ou les collectivités à l'initiative du projet.

Chaque convention définit l'intervention possible de l'EPFNA, sa nature, son périmètre, sa durée et le montant de l'engagement financier maximal associé.

La convention précise également les engagements réciproques des parties :

- L'EPFNA apporte son **expertise métier**, ce qui lui permet d'être force de proposition pour la réalisation du projet mais soumet chacune de ses étapes-clés à la validation par la collectivité selon le processus qu'elle aura défini ;
- La collectivité et l'EPFNA élaborent un **programme des actions à mener** par chacune des parties pour la bonne réalisation du projet ;
- La collectivité assume la **garantie de rachat** et le remboursement des dépenses réalisées par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Avant toute signature, la convention fait l'objet d'échanges itératifs entre l'EPFNA et la ou les collectivités. Après une première phase de discussion avec la collectivité, l'EPFNA conçoit, en s'appuyant sur l'analyse préalable des projets, une proposition d'intervention. En retour, la collectivité adresse à l'EPFNA une demande formelle d'intervention confirmant la méthodologie envisagée. Sur cette base, l'EPFNA engage la rédaction de la convention qui sera soumise, pour approbation, aux instances de la collectivité et au conseil d'administration ou au bureau de l'EPFNA.

Les projets d'avenant à une convention suivent le même processus d'élaboration et d'approbation.

## E. Le présent règlement d'intervention

Le règlement d'intervention définit, de manière générale, les relations entre les collectivités signataires d'une convention et l'EPFNA. Ces relations pourront, selon les spécificités du projet et le contexte, être précisées ou adaptées dans le cadre de la convention. Dans ce cas, les modalités définies par la convention prévaudront sur celles indiquées dans le règlement d'intervention.

Le présent règlement d'intervention constitue une refonte du règlement antérieurement en vigueur. Il a été rédigé après consultation des administrateurs de l'EPFNA avec pour objectifs de mettre à profit l'expérience acquise pour mieux répondre aux besoins et aux contraintes des collectivités.

Le règlement d'intervention intègre ainsi quelques grandes nouveautés :

- **La mise en place d'un cadre conventionnel évolutif et adapté à chaque projet**

Afin de réaliser un accompagnement ciblé des territoires, l'EPFNA propose plusieurs types de conventions répondant chacun à un niveau d'avancement des projets : études, veille et réalisation. L'analyse des projets évoquée ci-dessus permet justement de déterminer, en accord avec la ou les collectivités, le type de convention adapté à la situation.

- **Le démembrement de propriété**

Face aux demandes de certaines collectivités désireuses de pouvoir, durant la phase de portage, maintenir en place des occupants et/ou réaliser des travaux de réhabilitation sur les biens acquis par l'EPFNA, ce dernier a expérimenté le mécanisme de démembrement temporaire de propriété avec cession de l'usufruit à la collectivité. Cette méthode s'est révélée pertinente pour des projets dont la collectivité sera in fine propriétaire, comme par exemples des commerces de centre-bourg ou des logements communaux. En effet, la collectivité usufruitière peut réaliser des travaux et obtenir des financements, louer le bien et recouvrir les loyers. Le démembrement de propriété fait désormais des modalités possibles de cession de l'EPFNA.

- **Paiement anticipé échelonné**

La mise en place du mécanisme de paiement échelonné a également été expérimenté pour les projets dont les montants financiers présentent des enjeux de soutenabilité pour la collectivité. En effet, en permettant à la collectivité de commencer à rembourser de manière anticipée et sur plusieurs années les dépenses engagées par l'Établissement, il facilite et sécurise le paiement par la collectivité à l'échéance de l'intervention. Ayant lui aussi montré sa pertinence, il fait désormais partie des modalités de paiement de l'EPFNA.

- **Méthodes innovantes**

Fort de ces exemples, l'EPFNA se réserve la possibilité, sur accord de son Conseil d'administration, d'accompagner **de manière expérimentale** des projets et de tester des dispositifs innovants entrant dans ses champs de compétence. L'intervention de l'EPFNA conserve son caractère expérimental dans la mesure où les effets de l'intervention doivent être finement évalués (montants financiers, plan d'actions précis, type d'ingénierie à développer) avant d'envisager une application pérenne.

## Chapitre 2 - Le cadre conventionnel

Conformément à l'article L 321-1 du code de l'urbanisme : « L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions. »

Ces conventions prévoient l'objet et les modalités d'intervention de l'EPFNA et plus particulièrement les délégations qui seront accordées pour mener toute action foncière. Préalablement à la mise en place d'une convention foncière, l'EPFNA s'assure, d'une part de l'adéquation du projet du cocontractant avec les principes et modalités d'intervention fixés dans le code de l'urbanisme et dans le PPI et d'autres parts propose le type de convention foncière adapté selon le degré de définition du projet et sa temporalité de mise en œuvre.

L'EPFNA en vue d'un accompagnement ciblé des territoires et d'une sécurisation des interventions, a conçu plusieurs types de conventions répondant chacune à des objectifs et des degrés divers d'avancement des projets :

- Convention cadre
- Convention d'études
- Convention de veille
- Convention de réalisation

Les conventions d'études, de veille et de réalisation constituent des conventions opérationnelles.

Les différents types de conventions ont pour objectifs d'assurer une sécurisation de l'action foncière publique en garantissant sur les courts et moyens termes le déploiement sur les territoires des procédures et outils fonciers pertinents.

Ces types de convention ne sont pas exclusifs. Des conventions spécifiques pourront être conçues pour répondre au mieux au projet de la collectivité, ses besoins et ses contraintes.

## A - Convention cadre

L'EPFNA intervient en règle générale au travers de conventions cadres qui permettent de s'assurer de l'alignement des interventions de l'Établissement au projet de territoire à l'échelle intercommunale, ou départementale, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPCI, ou du conseil départemental, pour structurer et faciliter les projets sur ses communes membres. Les conventions cadres doivent dès lors décliner les objectifs du PPI par territoire et définir conjointement avec l'EPCI ou le conseil départemental, à partir d'un diagnostic, les enjeux et priorités d'intervention.

Ce type de convention ne peut être établi qu'avec une intercommunalité ou un département disposant d'un projet de territoire défini, à savoir des documents de planification ou de programmation intercommunaux (SCOT, PLUi, PLH), ou d'un projet de territoire tel que défini par les textes.

La convention cadre n'est pas un préalable obligatoire à la mise en place de conventions opérationnelles.

Ces conventions cadres, ne permettent pas de réaliser d'acquisition, mais formalisent les modalités de gouvernance souhaitées par la collectivité (comités techniques et de pilotage) ainsi que les modalités techniques et administratives de partenariat entre l'intercommunalité, ou le département et l'EPFNA au regard de l'ingénierie locale disponible au sein des services de la collectivité ou de structures associées. Les conventions cadres permettent également de définir les objectifs partagés d'interventions foncières en faveur de :

- La lutte contre l'étalement urbain
- La production du logement
- La revitalisation des centres anciens
- Le développement économique
- La reconversion des friches industrielles et commerciales
- La protection de l'environnement

La mise en œuvre des projets est alors réalisée au travers de conventions opérationnelles triparties reprenant les orientations de la convention cadre.

## B - Convention d'études

La convention d'études peut disposer de deux objectifs :

- Définir une stratégie foncière territoriale thématique
- Evaluer et définir les conditions de réalisation d'un projet sur un foncier à risque

Dans les deux cas, ce type de convention vise à identifier et sécuriser une intervention foncière et la réalisation du projet par une analyse approfondie.

Ce document va servir de support à un accompagnement technique et financier de l'EPFNA permettant la réalisation d'étude de stratégie foncière d'une collectivité (communale ou intercommunale) ou d'une étude permettant de préciser la faisabilité technique et financière d'une opération, en amont d'une demande de portage foncier à l'EPFNA.

## C – Convention de veille

Pour les fonciers ciblés à enjeux de maîtrise publique, l'instauration de conventions de veille foncière a pour objectif d'éviter que des mutations foncières ne compromettent l'exécution future de projets portés par les collectivités locales lorsque qu'ils sont en cours d'élaboration. Elles doivent ainsi constituer des périmètres de surveillance afin d'exercer une veille foncière continue et d'intervenir, si nécessaire par préemption. Elle est donc proposée aux communes ou intercommunalités lorsque les intentions du projet sont avancées mais demandent à être précisées et que des études doivent être lancées ou sont en cours.

## D – Convention de réalisation

Les conventions de réalisation ont pour vocation d'assurer une maîtrise foncière sur des périmètres d'intervention précis. Ces conventions ne peuvent donc être établies que lorsque la commune ou l'EPCI entend solliciter l'EPFNA pour entreprendre des négociations foncières actives sur un foncier clairement identifié et au sein d'un projet affiné et validé,

ou bien, par suite de conventions d'études ou de veille foncière lorsque les principaux risques techniques et financiers du projet sont connus.

## Chapitre 3 – Les études

L'EPFNA veille à ce que les études nécessaires à la décision des élus des collectivités qu'il accompagne ainsi qu'à l'appréciation du contexte et des difficultés des projets des collectivités soient disponibles en temps opportun au fur et à mesure de son intervention.

Ces études et leur finalité peuvent être :

- De faire un état des lieux et de connaître les dynamiques d'un territoire, pour accompagner un projet de territoire et analyser les risques
- De réaliser une étude de gisement afin d'identifier le foncier mutable pour une politique publique en alternative à une réalisation en extension urbaine
- De réaliser un audit ou de rassembler des éléments de connaissance sur un site, pour mesurer les risques techniques, environnementaux, juridiques et financiers du projet
- De réaliser les diagnostics imposés par la réglementation, avant cession d'un foncier par exemple
- De mener une étude de capacité et de programmation, pour apprécier le potentiel de constructions réalisables sur un foncier

Prioritairement, ces études devront être réalisées en amont de la ou des acquisitions afin de sécuriser le projet objet de la convention.

L'EPFNA pourra orienter et accompagner la collectivité dans ses relations avec les partenaires locaux de l'ingénierie. Cette dernière, présente à l'échelle départementale, est hétérogène sur le territoire de compétence de l'EPFNA. Il peut ainsi s'agir d'une agence technique départementale, d'un CAUE, d'une SEM... Il s'agit ici d'éviter la réalisation d'études en doublon, et de solliciter les acteurs les plus compétents dans la réalisation et la collecte de ces dernières.

Lorsque l'offre d'ingénierie locale sera insuffisante, l'EPFNA pourra réaliser les études, ou les faire réaliser, dans le cadre de la convention.

L'EPFNA définira le besoin en études au regard :

- Des obligations réglementaires de la collectivité, pour concentrer l'appui de l'EPFNA sur les études nécessaires à sa prise de décision ou à la réalisation du projet,
- Des capacités financières et techniques de la collectivité, donc de sa capacité en propre à faire, ou faire faire
- Et de l'offre d'ingénierie locale.

L'EPFNA soumettra à la collectivité la validation du besoin d'études. En son absence, les études nécessaires à la bonne réalisation du projet ne pouvant être menées, l'EPFNA pourra mettre fin à son intervention auprès de la collectivité.

En cas de recours à un prestataire extérieur, l'EPFNA s'appuiera :

- Sur des marchés accords-cadres de l'EPFNA pré-existants, mis en place pour répondre à des besoins récurrents identifiés dans le cadre de son action. Ces marchés permettent ainsi une intervention facilitée grâce à des prestataires, des montants et des délais de réalisation déjà identifiés.
- Sur une consultation de prestataires potentiels menée selon les règles de la commande publique. La rédaction des pièces du dossier de consultation, et notamment du cahier des charges, pourra être réalisée en relation étroite avec la collectivité. La préparation et la réalisation de la consultation seront nécessairement générateurs de délais avant toute étude.

L'EPFNA sollicitera la validation de la collectivité avant le lancement d'une étude, via un accord de collectivité précisant le montant de la prestation, le prestataire retenu et la durée prévisionnelle de la mission.

L'EPFNA en tant que maître d'ouvrage assurera le règlement du prestataire. Les dépenses engagées par l'EPFNA seront intégrées au montant total des dépenses de la convention.



Si la collectivité souhaite conserver la maîtrise d'ouvrage lors de la réalisation d'une étude, l'EPFNA pourra éventuellement l'assister dans la rédaction des pièces techniques. Cela peut être le cas lors d'une étude ou l'une des phases ne répond pas aux domaines de compétence de l'EPFNA (concertation citoyenne par exemple).

La décision de prise en charge partielle du coût des études par l'EPFNA relève de la compétence de son conseil d'administration et s'inscrit dans les orientations données par le PPI.

## Chapitre 4 – L'acquisition foncière

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par une convention, l'EPFNA peut procéder, après expertise et avec l'accord de la collectivité partenaire, à l'acquisition par acte notarié (et non par acte administratif) des biens inscrits dans les périmètres actifs de ladite convention. L'acquisition définie dans le présent chapitre concerne l'acquisition de biens bâtis ou non, en pleine propriété ou en démembrement de propriété (voir ci-après) constitués soit en parcelles, en lots de volume ou en lots de copropriété.

Quel que soit le type d'acquisition, l'EPFNA veille à connaître l'état d'occupation du bien. En cas de biens occupés, l'engagement de la collectivité à reloger, ou faire reloger l'occupant, sera un élément déterminant dans la décision d'acquérir.

### A – L'acquisition foncière par voie amiable

Préalablement à toute acquisition amiable et à la négociation qui en découle, l'EPFNA procède à l'évaluation des propriétés en utilisant généralement la méthode par termes de comparaison, la méthode par « comptes à rebours » et la méthode d'évaluation par rentabilité locative.

Pour cela, l'EPFNA veille à disposer des études de type technique (diagnostic avant travaux, étude environnementale...) ou urbaines (gisements fonciers, étude capacitaire...) permettant de fixer le prix d'acquisition d'un bien au regard des contraintes identifiées mais aussi d'analyser la faisabilité financière d'un projet déterminé sur un foncier précis, et donc le prix acceptable pour la bonne réalisation du projet. Ces études peuvent être des études existantes ou réalisées par des prestataires issus de l'ingénierie locale, ou encore conduites par l'EPFNA dans le cadre de la convention.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études urbaines et/ou techniques remettent en cause la faisabilité technique et/ou financière de l'opération du projet envisagé par la collectivité (marché immobilier, bilan financier déficitaire, pollution avérée, démolition onéreuse...), l'EPFNA et la collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition. L'EPFNA se donne le droit de ne pas acquérir la propriété au vu de cette expertise réalisée.

#### Modalité pratiques de l'acquisition par l'EPFNA

Le cheminement préalable à toute acquisition foncière dans le cadre de l'intervention de l'EPFNA est dressé ci-dessous :

- Signature de la convention, préalable nécessaire à tout engagement de dépense, et donc à toute acquisition
- Evaluation foncière par les services de l'EPFNA des propriétés à acquérir
- Sollicitation du service France Domaine sur la/les propriétés à acquérir.
- Visite de la propriété à acquérir, par les équipes ou des prestataires de l'EPFNA, en lien éventuellement avec la collectivité
- Décision du directeur général sur l'opportunité d'acquérir et les conditions de l'acquisition après analyse en comité d'engagement de l'EPFNA.
- Engagement des négociations par l'EPFNA avec le/les propriétaires, en concertation avec la collectivité, suite à l'expertise foncière et immobilière réalisée sur la propriété en question. L'EPFNA veillera à s'assurer de la sincérité des accords obtenus dans le cadre des négociations notamment dans les cas particuliers des propriétaires sous tutelle ou sous curatelle. Les négociations sont engagées uniquement avec les propriétaires.

Dans ce cadre, le recours aux agences immobilières est exclu, sauf dérogation du directeur général de l'Établissement.

- Une fois la négociation aboutie, accord formel de la collectivité à obtenir sur les conditions d'acquisition. Par cet accord, la collectivité valide le montant de l'acquisition par l'EPFNA de la propriété en question ainsi que les conditions de gestion et d'éventuels travaux à entreprendre sur le bien en question (sécurisation, démolition, dépollution). L'EPFNA est autorisé à engager une dépense de 15% du prix d'acquisition dans le cadre de la convention pour ces investissements liés à la gestion du bien qui pourraient être entrepris par l'EPFNA après l'acquisition. L'accord précisera l'état d'occupation du bien et l'engagement de la collectivité à reloger l'occupant.
- Formalisation de l'acquisition avec le(s) propriétaire(s) soit par la signature d'un courrier de "Bon pour accord" attestant l'accord sur la chose et sur le prix ou par la signature d'une promesse Unilatérale de Vente
- Signature de l'acte authentique de vente. L'EPFNA procède aux acquisitions uniquement par acte notarié, le notaire étant choisi par l'EPFNA. La conclusion d'acte administratif est-elle exclue.
- Paiement du prix auprès du/des propriétaire(s) par l'agent comptable de l'Établissement, par l'intermédiaire de la comptabilité du notaire ; le paiement est généralement effectif dans les deux à trois semaines suivantes.

L'EPFNA se réserve le droit de refuser l'acquisition d'une propriété dans le cas où la collectivité aurait mené elle-même les négociations concernées sans y associer l'Établissement. Dans le cas où cette acquisition serait malgré tout réalisée par l'EPFNA, le projet en question pourra ne pas bénéficier du dispositif de minoration foncière même si l'opération en question est exemplaire et affiche un déficit financier conséquent.

### Pratiques particulières

#### 1. Le démembrement de propriété

Dans le cadre de certains projets spécifiques, l'EPFNA proposera à la collectivité partenaire que l'acquisition du ou des biens objet(s) du projet prévu dans la convention opérationnelle soit réalisée en démembrement de propriété. Pour rappel, le droit de propriété se divise en deux situations juridiques bien distinctes à savoir :

- La nue-propriété qui est le droit de disposer d'un bien à sa guise et éventuellement de le modifier ou de le démolir
- L'usufruit qui est le droit de se servir d'un bien, par la réalisation de travaux par exemple, et d'en recevoir les revenus (loyers...)

Pendant la durée de portage fixée dans la convention opérationnelle, l'EPFNA est alors nu-propriétaire des biens acquis en démembrement, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire, la collectivité en l'occurrence, jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit à la fin de la durée de portage.

Dans ce montage, il est prévu dans l'acte authentique qu'à la fin de la durée de portage, la nue-propriété soit cédée par l'EPFNA à l'usufruitier ou à une personne qu'il désignera et qui aura alors vocation à devenir propriétaire.

#### 2. Acquisition de propriétés publiques

Si l'EPFNA ne peut acquérir une propriété appartenant à la collectivité partenaire de la convention, l'acquisition d'une propriété appartenant à toute autre personne publique est possible dans le cadre de la convention.

A titre exceptionnel et sur dérogation du directeur général, l'EPFNA pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, d'un foncier appartenant à la collectivité signataire afin de composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

#### 3. Acquisition de biens occupés

Selon les cas en présence, l'EPFNA peut être amené à acquérir des biens occupés. Selon les projets, il peut être ainsi amené à verser des indemnités d'éviction aux locataires en place. Cependant, l'EPFNA ne peut se porter acquéreur de fonds de commerce.

L'acquisition de biens occupés ne sera possible que si la collectivité s'engage à veiller au relogement rapide des occupants, autant que possible avant la signature de l'acte d'acquisition.

## B – Les procédures juridiques d’acquisition – Le droit de préemption urbain (DPU)

Dans le cadre conventionnel, la collectivité peut solliciter l’EPFNA pour exercer le droit de préemption après que ce droit lui a été délégué. Cette décision de préemption doit être clairement motivée par la collectivité dans le cadre d’un projet d’intérêt général réfléchi et s’inscrivant dans la politique de territoire de la collectivité au titre de ses documents de planification notamment.

### Le principe de délégation du DPU au profit de l’EPFNA

Par principe, cette compétence est détenue par la commune ou l’EPCI selon les compétences dédiées. Néanmoins, ce droit peut être délégué à l’EPFNA dans le cadre de son intervention sur son territoire de compétence par une délibération de délégation prévue à cet effet en conseil municipal ou conseil communautaire (selon le détenteur). La délibération doit contenir les éléments de contexte d’intervention de l’EPFNA à l’échelle de la commune ou de l’EPCI le cas échéant et mentionner les périmètres faisant l’objet d’une délégation.

La délégation du droit de préemption sera préférentiellement réalisée au cas par cas afin qu’elle puisse cibler encore plus précisément le projet de la collectivité et éviter ainsi les recours en motivant davantage la décision de préempter.

Après transmission au préfet dans le cadre du contrôle de légalités des actes, cette délégation donne donc compétence à l’EPFNA pour agir au nom et pour le compte de la collectivité dans le cadre d’une opération d’intérêt général prévue à l’article L.300-1 du Code.

### Démarches engagées par l’EPFNA et/ou la collectivité

Lorsqu’il est délégataire du DPU, l’EPFNA dispose de deux mois à compter de la réception de la DIA par la collectivité pour faire savoir s’il souhaite ou non acquérir, par préemption, le bien pour le compte de la collectivité dans le cadre de la convention. Aussi, la collectivité devra veiller à transmettre dans la semaine la DIA à l’EPFNA en vue d’une instruction efficace de celle-ci par les services de l’EPFNA.

L’EPFNA gère ainsi l’intégralité de la procédure en vue de devenir propriétaire du bien ciblé pour le compte de la collectivité. Cette dernière est tenue de transmettre à l’EPFNA toute information ou document susceptible de motiver la décision de préemption dans le cadre dont l’intérêt général doit être explicitement présenté. Après avoir confronté les différents documents d’urbanisme locaux (SCOT, PLU, PLH etc.), les études réalisées et la convention portant le projet pour lequel l’EPFNA est missionné, la collectivité et l’établissement étudient la motivation d’une préemption qui est essentielle en vue d’éviter un potentiel recours.

Le lancement d’une telle procédure nécessite obligatoirement un accord de la part de la collectivité formalisé par un document écrit signé par le maire de la commune ou le Président de l’EPCI. Cet accord valide notamment le montant auquel la préemption est exercée (au prix de la DIA ou en révision de prix) ainsi que les dépenses connexes telles que les notifications ou les frais d’avocats en cas de contentieux. Dans ce cadre, dans le prolongement de l’estimation de France Domaine qu’il aura sollicité dans le cadre de la procédure, l’EPFNA apporte une expertise foncière et immobilière vouée à estimer la valeur du bien objet de la vente et ainsi déterminer, en lien avec la collectivité, si la préemption s’exerce au prix de vente ou alors en révision de prix.

### Contentieux administratif et judiciaire

L’EPFNA conduit toute procédure éventuelle contre la préemption devant le juge administratif ou judiciaire par l’appui de son conseil. La collectivité devra nécessairement donner son accord pour toute action engagée en contentieux.

L’EPFNA rend compte régulièrement de l’avancée des recours engagés à la collectivité.

## C – Les procédures juridiques d’acquisition – L’expropriation pour cause d’utilité publique

Le recours à l’expropriation est l’aboutissement de la sollicitation de la Collectivité à l’EPFNA lorsque les délais de l’opération envisagée nécessitent la maîtrise foncière d’un site à date contrainte ou que la dureté foncière est telle que les négociations amiables n’ont pu et ne pourront aboutir.

Après analyse de la situation, en lien si nécessaire avec les services de la préfecture de département, l'EPFNA propose à la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation qui reste seule décisionnaire.

Si la collectivité décide formellement d'engager la procédure, celle-ci est ensuite pilotée par l'EPFNA dans le cadre conventionnel et opérationnel. L'EPFNA est compétent pour mener cette procédure au titre de l'article L.321-1 du Code de l'Urbanisme. En cas de refus de la part de la collectivité d'engager la procédure, l'EPFNA pourra estimer être allé au bout de sa mission d'appui à la maîtrise foncière et proposer de mettre un terme à son intervention.

La procédure implique une collaboration forte entre les services de l'Etat, l'EPFNA et la Collectivité. Elle est engageante :

- juridiquement pour l'EPFNA vis-à-vis des tribunaux civil et administratif et de leurs cours d'appel relatives,
- moralement pour la Collectivité vis-à-vis de ses administrés.

L'ensemble des phases administratives et judiciaires de la procédure sera conduit par l'EPFNA, en lien étroit avec la Collectivité. A ce titre, la Collectivité délègue par délibération à l'EPFNA tout droit, pouvoir et devoir pour la procédure entreprise.

L'EPFNA sera seul bénéficiaire de tous les effets de la procédure d'expropriation et le seul acquéreur des biens expropriés par l'effet de la procédure qu'il aura conduite. Seul l'Etat étant compétent pour déclarer un périmètre d'acquisition d'utilité publique, l'EPFNA sera l'interlocuteur unique de la Préfecture dans l'instruction du dossier.

### Identification de la procédure

L'EPFNA et la Collectivité conviennent conjointement de la procédure mise en place, c'est-à-dire de se placer sous l'empire des dispositions des articles R.112-4 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « d'Urgence » ou ceux de l'article R.112-5 du Code de l'expropriation relative à la procédure d'expropriation dite « Travaux ».

### Démarches engagées par l'EPFNA

L'EPFNA engagera la confection de l'ensemble des pièces administratives nécessaires à la phase administrative de la procédure, notamment la demande d'estimation sommaire globale auprès des services d'évaluation domaniale dépendant de la DDFIP, la rédaction du dossier de demande de Déclaration d'Utilité Publique, la rédaction du dossier d'Enquête Parcellaire, le dépôt des demandes des arrêtés, les procédures annexes si leur conduite est justifiée par l'EPFNA (emprises partielles, Autorisation de Pénétrer sur les Propriétés Privées, etc...).

L'ensemble de la phase judiciaire, tant dans l'offre de prix que dans le recours contentieux en fixation judiciaire, sera menée par l'EPFNA.

### Engagements de la Collectivité

La Collectivité s'engage, au cours de la procédure et sur sollicitation de l'EPFNA dans le cadre du pilotage de la procédure, notamment à :

- adresser tous les documents d'études préalables à la procédure,
- réaliser les délibérations par son organe exécutif nécessaires à la poursuite et la régularité de la procédure, ainsi que garantir à l'EPFNA la régularité de ces délibérations (publicité, preuve de publicité, etc.),
- permettre la bonne conduite des enquêtes publiques sur son territoire,
- dans le cadre des procédures d'expropriation dite « Travaux », initier et conduire toutes les études permettant l'obtention des autorisations administratives, notamment urbaines et environnementales, et obtenir en son nom ou en celui de son porteur de projet lesdites autorisations (études d'impact, plans phase AVP, etc.),

Et, plus généralement, à assurer la bonne conduite de l'ensemble de la procédure aux côtés de l'EPFNA dans le respect de ses compétences. Cette liste n'est donc ni limitative ni exhaustive.

### Contentieux administratif

L'éventuel contentieux administratif est porté en tout temps par la Préfecture du Département sur le territoire duquel la procédure de DUP a été menée. L'EPFNA pourra soutenir la procédure menée par la Préfecture en apportant des éléments de preuve et d'argumentaire constitué durant l'instruction (délibération, preuve d'affichage, preuve de publicité, etc., sans que cette liste soit exhaustive ou limitative).

### Contentieux judiciaire

L'EPFNA conduit toute procédure éventuelle devant le juge judiciaire, sous tout degré de juridiction, et par l'appui de son conseil obligatoire, dans le cadre de la fixation judiciaire des montants d'indemnités principales et accessoires. La collectivité devra donner son accord pour la formulation d'appels ou de pourvois en Cassation.

L'EPFNA rend compte régulièrement de l'avancée des recours engagés à la collectivité.

## D – Les procédures juridiques d'acquisition – Autres droits pouvant être délégués à l'EPFNA

### Autres droits d'acquisition

L'EPFNA pourra être délégataire, sur délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire titulaire, des droits de priorité, de délaissement ou tout autre droit d'autorité publique sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, quelle que soit la source juridique ayant instauré ledit droit (civil, urbanistique, construction et habitation, forestier, agricole, maritime, etc...) aux fins de permettre l'accomplissement des orientations conventionnelles.

### Autres procédures d'intervention foncière

Les partenaires pourront mener, après délibération de l'organe délibérant de la personne publique partenaire en ayant l'autorité, toute procédure annexe et nécessaire à maîtrise foncière ou permettant de réaliser les études nécessaires à cette maîtrise foncière. Il pourra notamment s'agir, et sans que cette liste soit exhaustive ou limitative, de la procédure de demande d'autorisation de pénétrer sur une propriété privée selon les dispositions de la loi du 29 Décembre 1892.

## Chapitre 5 - La gestion et la mise en sécurité des biens acquis

### A. Gestion des biens libres d'occupation

#### *Mise à disposition à la collectivité*

Les biens acquis libres de toute occupation par l'EPFNA sont mis à disposition de la Collectivité qui en assure la gestion. Cette mise à disposition, à effet immédiat à date d'acquisition des biens, intervient à titre gratuit. Elle est précaire et révocable. Elle vaut transfert de jouissance et de gestion, entraînant une subrogation de la collectivité dans tous les devoirs et obligations de l'EPFNA.

L'EPFNA acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire ainsi que les éventuelles charges de copropriété.

#### *Sécurisation sur la durée du portage*

L'EPFNA est responsable de la sécurisation des biens dont il est propriétaire. Tout bien acquis fait l'objet d'une visite et d'une sécurisation par l'EPFNA.

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPFNA, les mesures conservatoires appropriées quand celles-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPFNA qui se chargera de faire exécuter les travaux. L'EPFNA assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et le coût sera intégré dans le prix de revient du bien.

La gestion comprend notamment l'assurance, la surveillance, l'entretien, la sécurisation, la gestion des occupations illégales et la gestion des réseaux.

La Collectivité désignera auprès de ses services les interlocuteurs chargés de la gestion et en informera l'EPFNA. La Collectivité s'engage à visiter régulièrement les biens, et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens.

### *Biens ouverts au public*

Si la Collectivité a, pendant la durée de la mise à disposition, pour intention de faire du bien un usage conduisant à son classement dans le domaine public (parc de stationnement, voirie, jardin public...), au sens de l'article L-2111-1 du CG3P, il sera nécessaire qu'intervienne un déclassement préalable à la cession. Ce déclassement devra être réalisé par l'EPFNA selon les modalités prévues par l'article L 2141-1 du CG3P et doit faire l'objet d'une part d'un acte administratif constatant la désaffectation et d'autre part d'un acte formalisant le déclassement.

### *Mise en place d'une occupation post-acquisition, précaire et temporaire*

En cas de mise en place d'une occupation, l'EPFNA met fin à la mise à disposition du bien. L'EPFNA assure la gestion locative, met en place les conventions d'occupation précaires (COP) et perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

### *Occupation sans droit ni titre*

En cas d'occupation sans droit ni titre, d'un bien géré par l'EPFNA ou mis à disposition de la collectivité, l'EPFNA engagera les dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure d'expulsion.

## **B. Biens occupés à titre d'habitation, à titre commercial ou d'activité**

### *Gestion des baux en cours*

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Ils ne sont donc pas mis à disposition de la collectivité. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

L'EPFNA se charge de la gestion locative, comprenant notamment la perception des loyers, le quittancement, les travaux incombant au propriétaire, la gestion des impayés (précontentieux et contentieux), la gestion des expulsions et des sinistres et la relation locataire.

### *Résiliation des baux et relogement*

L'EPFNA appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. Ce principe ne sera pas mis en œuvre si le projet de la collectivité repose sur le maintien de l'occupation du bien.

L'EPFNA mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En cas de relogement nécessaire pour le projet, la collectivité est responsable du relogement des locataires (identification des besoins et accompagnement du locataire, recherche du nouveau local ou logement, etc.). L'EPFNA peut prendre en charge au titre de la convention les frais accessoires liés au relogement.

Un relogement doit être initié pour libérer des biens considérés impropres à l'occupation ou encore pour libérer des biens en vue de préparer la mise en œuvre du projet. Dans ce cadre, la collectivité prend en charge, avec ses partenaires dédiés, le suivi et le relogement des locataires ou occupants des locaux. En particulier, la Collectivité et l'EPFNA se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu.

## C. Biens agricoles

### *Gestion des baux*

Les biens acquis occupés sont conservés en gestion par l'EPFNA qui perçoit les loyers. Les loyers seront versés comme recettes au titre de la présente convention.

Dans le cas où les titulaires de baux ruraux auront été indemnisés en vue de la résiliation du bail, les terres agricoles sont proposées en gestion à la SAFER. Seule la SAFER est agréée à pouvoir consentir des baux ruraux précaires.

En cas de refus de la SAFER ces parcelles seront systématiquement mises à disposition de la collectivité, tout comme les autres biens libres d'occupation.

## D. Assurance et mise en sécurité des biens

### *Responsabilité de l'EPFNA en tant que propriétaire*

L'EPFNA souscrit en tant que propriétaire une garantie en responsabilité civile valable pour tous les biens en portage, et une garantie dommages aux biens pour l'ensemble des biens bâtis.

Dans le cas d'une occupation ou d'une mise à disposition du bien, le preneur doit souscrire une assurance garantissant les risques locatifs.

### *Mise en œuvre de mesures d'urgence*

Toute dépense urgente en lien avec la sécurité des biens et des personnes ne nécessite pas d'accord préalable de la collectivité. Celle-ci sera informée de la dépense engagée. De même l'EPFNA peut passer outre un éventuel refus de la collectivité de sécurisation. En effet, dans le cas où l'EPFNA estime que le fait de ne pas réaliser ces travaux représenterait un risque pour les tiers et un risque juridique pour l'établissement, l'EPFNA pourra tout de même faire réaliser ces travaux dont le montant sera intégré dans la garantie de rachat.

## Chapitre 6 – La déconstruction, la dépollution et les travaux réalisés par l'EPFNA

### A. Principe du bilan avantage/inconvénient, étudié au cas par cas.

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPFNA peut réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux permettant de rendre cessible un site en le rendant compatible avec le projet futur. Ainsi il peut s'agir de travaux de curage et de déconstruction, de désamiantage, de grosses réparations ou de gros entretien rendus nécessaires pour éviter la ruine du bâtiment ou par des obligations règlementaires, de diagnostic et de fouilles d'archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols. Il réalise également les travaux de mise en sécurité des sites acquis, tels que murage d'ouvertures, pose de clôtures, évacuation de déchets, etc.

L'EPFNA ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement, tels que la viabilisation ou la création de réseaux. Après déconstruction d'un site, son intervention ne peut dépasser le stade du pré-verdissement ou pré-paysagement.

Quel que soit son état, et quand bien même le principe de la déconstruction est acté lors de l'acquisition, la réalisation des travaux par l'EPFNA n'est pas systématique. L'opportunité de réaliser des travaux est étudiée au cas par cas, au terme d'un bilan avantages/inconvénients prenant notamment en compte la maturité du projet futur, les enjeux patrimoniaux, les problématiques d'assurance, l'existence d'un porteur de projet, l'économie globale de l'opération et plus globalement l'état des risques techniques, financiers et juridiques.

Par exemple, l'EPFNA n'a pas vocation à réaliser une démolition induisant des travaux de confortements provisoires ou des travaux de dépollution conçus en fonction du projet futur. Le porteur de projet sera le mieux à même de réaliser cette déconstruction en fonction de son projet futur.

Le coût global de ces travaux est reporté sur le prix de vente des biens concernés.

Les travaux réalisés sous maîtrise d'ouvrage de l'EPFNA se verront appliquer les exigences propres de l'EPFNA (réemploi, économie circulaire, RSE, etc.) en plus des exigences réglementaires.

## B. Réalisation des travaux par la collectivité ou par un tiers

Dans le cas où la collectivité souhaiterait procéder elle-même à la mise en œuvre des travaux durant le portage des biens par l'EPFNA, elle devra se rapprocher de l'EPFNA pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux. En cas d'accord de l'EPFNA, ceux-ci devront être réalisés dans le respect des clauses techniques de l'EPFNA. Après étude de la pertinence d'une telle mise en œuvre, notamment d'un point de vue fiscal, l'EPFNA proposera les modalités les plus appropriées. Il peut s'agir d'une simple autorisation, pour les travaux sans enjeux, ou bien d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, d'une cession d'usufruit ou encore d'une cession temporaire d'usufruit.

Un tel montage peut également être réalisé avec le porteur de projet. Par exemple, par le biais d'une délégation de maîtrise d'ouvrage, le porteur de projet peut réaliser les démolitions sur un site de l'EPFNA durant le portage. Le risque est ainsi porté par l'EPFNA, mais les enjeux techniques sont maîtrisés par l'opérateur, mieux à même de mettre en adéquation l'état du site et son projet immobilier.

En tout état de cause, la décision d'engager une démolition ou tout autre type de travaux revient toujours à l'EPFNA, propriétaire du bien. De même en cas de risque vis-à-vis des tiers l'EPFNA peut décider de manière unilatérale la démolition d'un bien dont il est propriétaire.

## C. Groupement de commande

Dans le cas d'un bâti à démolir propriété de la collectivité et mitoyen d'un site de l'EPFNA destiné à être également démoli, un groupement de commande pourra être signé entre les parties afin de faciliter les procédures d'achat public et de ne réaliser qu'une seule opération de travaux pour ces 2 sites.

## Chapitre 7 – La cession des biens acquis

Conformément à l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme, les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. Cette cession peut intervenir au bénéfice de la collectivité signataire de la convention opérationnelle, ou d'un opérateur désigné par elle. Pour cela, les perspectives de cession d'un bien sont à réfléchir en amont de l'acquisition, voire au moment de la rédaction d'une convention de réalisation : pré-programme du projet, profil de l'acquéreur, calendrier, première analyse de la faisabilité technique et financière de l'opération.

L'ensemble des cessions doit avoir lieu avant l'échéance de la convention.



Les cessions de l'EPFNA sont soumises à l'accord de la collectivité signataire de la convention et portant la garantie de rachat (pour les conventions multipartites). L'EPFNA envoie un formulaire d'accord sur les conditions et le prix de revente, que la collectivité doit renvoyer signé par l'élu compétent.

## A. Les différents types de cession

### *Cession avec charges et obligations*

En cas de cession de l'EPFNA à un opérateur, des obligations en matière d'aménagement et de construction pourront être imposées à l'acquéreur dans les contrats de vente signés (promesses de vente, acte de vente). Les clauses insérées dans ces contrats contribuent à garantir à la collectivité la réalisation du projet choisi et peuvent s'appliquer jusqu'à la livraison finale des travaux.

Le conseil d'administration de l'EPFNA peut décider d'attribuer une minoration au regard des objectifs du projet envisagé par la collectivité. A ce titre, le projet réalisé devra respecter les objectifs développés au moment de l'attribution de la minoration. En conséquence, les contrats de vente matérialiseront des clauses juridiques.

### *Cession sans charges*

A contrario, certaines cessions pourront être réalisées sans charges, notamment des « délaissés » de projet (parties de foncier maîtrisés par l'EPFNA mais non intégré à l'assiette d'un projet), Ces cessions feront l'objet d'une publicité préalablement au choix de l'Acquéreur.

## B. Cession à la collectivité

La cession à la collectivité pourra intervenir dans les cas suivants :

- La collectivité est identifiée dès le début de l'intervention de l'EPFNA comme futur acquéreur, dans le cadre d'un projet dont elle assure la maîtrise d'ouvrage directe. Elle rachète dans ce cas le foncier à l'EPFNA au prix de revient
- Aucun acquéreur privé n'est trouvé pour la réalisation du projet prévu à l'échéance de la convention : la garantie de rachat de la convention opérationnelle s'applique et la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA ;
- Le projet envisagé initialement est abandonné par la collectivité postérieurement à l'acquisition de l'EPFNA : la collectivité rachète le foncier au prix de revient de l'EPFNA, conformément aux dispositions du PPI en vigueur le jour de la signature de la convention.

### *Obligations postérieures à la cession*

Lors de la revente des fonciers acquis par l'EPFNA à la collectivité, cette dernière s'engage à réaliser le projet prévu dans le cadre de la convention, en particulier lorsque la cession est assortie de charges.

Ces clauses seront matérialisées dans l'acte de vente du foncier à la Collectivité et tiendront compte des éventuelles pénalités prévues par le PPI en vigueur le jour de la signature de la convention, ainsi que des termes de la convention opérationnelle relatives aux minorations perçues. Les clauses fixées dans l'acte prévaudront.

Les clauses seront également matérialisées dans le formulaire d'accord sur les conditions de cession du foncier à la collectivité, signé par l'élu compétent.

En tout état de cause, la collectivité devra justifier de la réalisation du projet dans les conditions prévues avec l'EPFNA lors de sa livraison par la fourniture de l'autorisation d'urbanisme obtenue ainsi que de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux correspondante.

Lorsqu'un projet ayant bénéficié de minoration aura fait l'objet de modifications dans sa réalisation, une analyse des difficultés rencontrées et des choix faits par la collectivité sera présentée au conseil d'administration de l'EPFNA pour décider d'une exemption totale ou partielle du remboursement de la minoration reçue, au regard de la recherche du maintien du projet définitif et de la gestion des délais de réalisation.

## C. Cession à un tiers

L'EPFNA peut céder le foncier à un acquéreur directement identifié par la collectivité ou l'EPFNA, ou suite à une consultation mettant en concurrence plusieurs acquéreurs potentiels. La cession intégrera dans la majorité des cas des obligations en matière de construction ou d'aménagement.

### *Cessions soumises à consultation*

L'EPF intervient par contractualisation avec les collectivités, afin de réaliser des missions de portage foncier à des fins de réaliser des projets de logements, de développement économique, ou mixtes.

Dans le cadre de telles opérations, les collectivités doivent souvent faire appel à un aménageur, un promoteur ou un bailleur afin de réaliser la maîtrise d'œuvre et les travaux d'un tel projet. A cette fin les personnes publiques peuvent mener un appel à projet pour sélectionner un opérateur. L'objectif est à la fois d'atteindre les objectifs qualitatifs du projet envisagé par la collectivité dans la convention, et de revendre le foncier acquis au prix de revient de l'opération, afin d'éviter un déficit d'opération.

Toutefois, l'EPFNA n'a pas pour objet de contribuer à l'inflation foncière par la revente du foncier. Aussi, dans certains cas, le prix de cession pourra être inférieur au prix de revient. La différence avec le prix de revient est assumée par la Collectivité.

L'EPFNA mène une consultation d'opérateurs en collaboration et à la demande de la collectivité afin de céder directement le foncier à l'opérateur. Il s'agit de mettre en concurrence différents acquéreurs potentiels sur la qualité de leur projet et leur offre financière d'acquisition afin d'atteindre le prix de revient de l'opération. Il ne s'agit pas d'un appel d'offres au sens du code de la commande publique, mais d'une consultation ayant pour but de retenir l'opérateur mieux-disant dans le cadre du projet envisagé par la collectivité.

Les opérateurs sont mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges élaboré avec la collectivité.

Le dossier de consultation est transmis aux candidats désignés par la collectivité, le cas échéant suite à une publicité préalable.

L'EPFNA et la collectivité analysent ensuite les candidatures et auditionnent les candidats en cas de besoin afin de leur faire préciser leurs propositions d'offres, et mener les négociations nécessaires afin d'aboutir à une offre définitive de projet.

La collectivité retient ensuite l'opérateur lauréat au regard du cahier des charges de consultation, la collectivité devant confirmer ce choix par écrit à l'EPFNA avant toute notification du résultat de la consultation aux opérateurs.

Selon la consistance du projet et ses enjeux, l'EPFNA peut solliciter une délibération auprès de la collectivité afin qu'elle confirme son choix. L'EPFNA et la collectivité pourront signer un procès-verbal de clôture de la consultation.

- Consultation à charge foncière fixe :

Dans le cadre des consultations menées auprès de bailleurs sociaux et des opérateurs, l'EPFNA pourra mener des consultations intégrant un prix fixe de cession dans le cahier des charges de consultations, à condition que la collectivité s'engage préalablement par écrit à assumer la prise en charge du solde résiduel du prix de revient de l'opération (si celui-ci est supérieur au prix fixé dans la consultation).

Le but de ce type de consultation est de mettre en concurrence les bailleurs et les opérateurs sur la qualité du projet et non plus sur le prix de cession des fonciers (intégration dans le tissu urbain, qualité architecturale, critère environnemental, nombre de logements sociaux, innovation technique...).

- Consultation conjointe associant des fonciers de territoires différents :

En vue de profiter de l'effet-levier induit par le dynamisme de certains territoires pour attirer des opérateurs et permettre la réalisation d'opérations de qualité sur des territoires moins dynamiques, des appels à projet en territoire tendu pourront être liés à des consultations en territoire détendu.

Dans ce cadre, les opérateurs candidats devront répondre à un appel à projet portant sur deux sites, et seront évalués de manière globale et par les deux collectivités concernées. Le candidat retenu réalisera les deux projets.

### *Cessions soumises à publicité*

Lorsque la cession de fonciers acquis par l'EPFNA ne s'inscrit pas dans la réalisation d'un projet complexe nécessitant de faire appel à un aménageur (projet simple ou cession d'un délaissé de foncier par exemple), l'EPFNA procèdera à une publicité simple (publicité sur un site internet de transactions immobilières, mandat de vente auprès d'une agence immobilière ou tout autre tiers, etc.).

### *Cession de gré à gré sans publicité*

La collectivité et l'EPFNA peuvent identifier l'opérateur qui réalisera le projet, en amont de l'acquisition du foncier ou durant le portage. A compter de la décision écrite du choix de l'opérateur par la collectivité, l'EPFNA, négociera en lien avec elle et signera une promesse de vente avec l'opérateur sur la base du projet retenu. Une cession de gré à gré intègrera de manière systématique des charges en matière d'aménagement et de construction.

Les modalités de la cession (choix de l'acquéreur, bien cédé, prix de cession, projet de construction, charges, etc.) sont validées par les instances de la collectivité ou son représentant selon les modalités de délégation consenties par la collectivité. La collectivité communiquera, sur simple demande de l'EPFNA, le détail des pouvoirs et délégations accordés à son représentant.

L'opération menée par l'EPFNA peut également s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement plus large. L'EPFNA cèdera, de gré à gré, son foncier au concessionnaire désigné par la collectivité préalablement à l'intervention de l'EPFNA ou postérieurement. Dans ce dernier cas, la consultation peut être soumise aux règles des concessions d'aménagement définies par le code de l'urbanisme ([L. 300-4 à L. 300-5-1](#) et [R. 300-4 à R. 300-13](#)). La consultation est alors menée par la personne publique compétente (concedant) pour choisir un aménageur (concessionnaire). La consultation doit s'inscrire dans les objectifs détaillés dans la convention opérationnelle : la collectivité doit veiller à ce que le cahier des charges de consultation tienne bien compte des dispositions de la convention EPFNA (programmation, prix de cession) et ce afin qu'il n'y ait pas de renégociation après mise en concurrence du concessionnaire.

## D. Détermination du prix de cession

De manière générale, l'intervention de l'EPFNA vise à garantir la faisabilité économique des projets, et non à grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir ou à favoriser la spéculation.

Le prix de revient sera calculé à partir de la valeur du stock à fin d'affaire, soit le coût du portage selon la comptabilité analytique de l'EPFNA, auxquels se rajouteront les dépenses restant à courir jusqu'à la vente et notamment celles liées à la détention du bien.

Le prix de revient est ainsi calculé à partir des dépenses réelles réalisées par l'EPFNA (acquisition, étude, travaux, dépenses liées au portage, etc.) et n'intègre pas de frais de structure.

### *Taux d'actualisation*

Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPFNA en vigueur au jour de la signature de la convention détermine les cas éventuels d'application de taux d'actualisation.

### *Cas particuliers des cessions partielles*

Dans le cadre d'une cession en plusieurs tranches successives, le prix de cession de chaque tranche pourra être :

- réparti au prorata de la surface de plancher développée du futur projet ou de l’emprise foncière de chaque tranche.
- déterminé sur la base d’une estimation de la valeur vénale du bien (estimation interne EPFNA ou avis domaines)

Une péréquation sera possible entre deux cessions au sein d’une même convention, notamment si une des cessions porte sur un projet d’intérêt public important.

En cas d’existence de “délaiés” (parties de foncier maîtrisés par l’EPFNA mais non intégré à l’assiette d’un projet) n’ayant pas fait l’objet d’une cession à la fin de l’intervention de l’EPFNA, la collectivité sera redevable du rachat de ces fonciers. Le prix de cession sera alors déterminé en fonction du solde du compte de gestion de l’opération.

#### *Cas d’une cession à un coût inférieur au prix de revient :*

Le prix est négocié en l’absence de proposition d’acquisition au prix de revient par l’acquéreur. Il est déterminé sur la base de critères financiers et de qualité du projet.

Le cas échéant, que la revente soit réalisée à la collectivité ou à un tiers, le bilan financier de l’opération doit être connu (recettes, dépenses) dans son intégralité.

La collectivité peut choisir d’assumer tout le déficit opérationnel et absorber le reste à charge sous forme de facture d’apurement des comptes de gestion. Dans ce cas, la collectivité valide le prix de cession par l’accord de la collectivité et par délibération, puis règle la facture d’apurement des comptes de gestion.

Cette facture peut être adressée simultanément à la cession, à la clôture de la convention ou postérieurement. Le cas échéant, le montant d’apurement du compte de gestion arrêté à la date d’édition du formulaire est indiqué sur le formulaire d’accord de la collectivité.

#### *Cas d’une cession à un prix supérieur :*

Dans certains cas, notamment dans le cadre d’appel à projets, certains opérateurs peuvent faire une offre supérieure au prix de revient du foncier porté par l’EPFNA et faisant l’objet de la future cession.

Si la collectivité souhaite retenir cet opérateur, la revente peut avoir lieu au prix proposé par l’opérateur à un prix supérieur au prix de revient.

Le cas échéant, le surplus est stocké dans la convention et peut notamment servir à compenser des opérations à l’équilibre financier plus fragile.

A la clôture de la convention, le surplus est intégré dans le solde du compte de gestion et peut faire l’objet d’un remboursement par l’EPFNA si le solde du compte de gestion est négatif.

#### *Abandon de l’intervention*

Dans les cas où l’intervention venait à être arrêtée par la collectivité avant réalisation de la première acquisition et alors que des dépenses auraient été réalisées, les dépenses engagées par l’EPFNA au titre de la convention seront facturées à la collectivité, avant résiliation de la convention.

#### *Fiscalité applicable*

L’EPFNA en sa qualité d’assujetti, revend ou facture systématiquement avec TVA. L’EPFNA soumettra systématiquement à la TVA sur option les cessions d’immeubles achevés depuis plus de 5 ans et les cessions de terrain qui ne sont pas des terrains à bâtir au sens du 1° du 2 du I de l’article 257 du CGI. L’EPFNA se réserve néanmoins le droit de déroger à ces règles au cas par cas.

Les collectivités en leur qualité d’acquéreur, pourront bénéficier à ce titre d’une déduction de TVA.

### *Modalités de prise en charge de l'écart entre le prix de cession et les dépenses engagées par l'établissement*

L'EPF procèdera à l'apurement du compte de gestion à l'issue de son intervention, en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération. L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

## Chapitre 8 – Information financière et clôture des opérations

### A. Information financière

L'EPFNA apportera à la collectivité, à sa demande, toute information qu'elle souhaitera sur l'état et le détail des engagements financiers réalisés dans le cadre de la convention.

Chaque année au cours du premier semestre, l'EPFNA transmettra un compte-rendu annuel à la collectivité garante (CRAC) faisant le point des actions et engagements réalisés au 31 décembre de l'année précédente dans le cadre de la convention. Ce CRAC détaillera le montant des dépenses et des recettes et pourra donner un éclairage sur les engagements à venir dans l'année.

Ce document permettra à la collectivité garante d'actualiser l'inscription dans sa comptabilité hors bilan des dépenses effectuées par l'EPFNA au titre de la convention, selon les modalités du Plan Comptable Général (article 448/80) et de l'article L.2312-1 du CGCT.

### B. Le paiement du prix de cession d'un ensemble foncier

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPFNA dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente.

Les sommes dues à l'EPFNA seront versées par le notaire au crédit du compte de l'EPFNA ouvert au Trésor Public.

### Le règlement échelonné (paiement anticipé échelonné)

Les modalités de règlement sont définies dans le cadre de la convention, des avenants, annexes ou tout document contractuel, signés entre l'EPFNA et la collectivité.

#### *Périodicité de paiement*

Le remboursement se fait obligatoirement par annuité à compter de l'année suivant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFNA, sur une durée idéalement au moins égale à 3 ans sans dépasser la durée de la convention et ses avenants ou de la date de la rétrocession.

Les échelonnements facturés annuellement sont exigibles à la date anniversaire de l'acquisition et réglable dans les 30 jours suivant l'émission de l'avis des sommes à payer.

### *Calcul des annuités*

De manière générale les annuités sont fixes et correspondent aux frais prévisionnels divisés par le nombre d'années de portage. Des modalités de calcul différentes pourront être arrêtées dans le cadre de la convention ou de ses avenants.

Tous les frais qui n'ont pu être déterminés lors de la signature de la convention ou des avenants, sont intégrés dans le prix de cession.

### *Solde de paiement*

Lors de la rétrocession à la collectivité, le solde à payer correspond au prix de cession défini au chapitre 7 du présent document, déduction faite des annuités versées lors du portage.

En cas de cession à un opérateur désigné par la collectivité, l'EPFNA cède directement à l'opérateur qui lui verse par voie de notaire le prix de vente. Cependant, la collectivité reste redevable de certains frais déterminés par voie de convention.

Une fois les montants de la cession versés, l'EPFNA réalisera un bilan financier identifiant les sommes encore dues par la collectivité garante ou un éventuel trop-perçu. Dans ce dernier cas un remboursement du trop-perçu sera réalisé.

La mise en place du règlement échelonné et le paiement des annuités ne modifie pas le régime du bien qui reste la propriété exclusive de l'EPFNA jusqu'à l'acte de cession.

### *Information de la collectivité*

Les collectivités bénéficiaires de l'échelonnement peuvent s'adresser à l'EPFNA afin de disposer de toutes les informations nécessaires afin de budgétiser dans les délais réglementaires les annuités de l'échelonnement.

### *Renonciation au projet*

Si l'entité contractante décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFNA au titre des conventions elle est tenue, de rembourser à l'EPFNA de manière immédiate l'ensemble des frais engagés par ce dernier au cours du portage foncier. Les sommes versées au titre de l'échelonnement, seront, conservées par l'EPFNA et viendront en déduction de la créance due.

## **C. La clôture de la convention**

### *La clôture du compte de gestion*

L'EPFNA procédera à l'apurement du compte de gestion au terme de la convention ou après réalisation de l'intervention prévue dans le cadre de la convention (réalisation d'études et/ou acquisition puis cession foncière selon le type de convention), en tenant compte des dépenses et recettes facturées notamment lors des cessions foncières successives.

Le solde du compte de gestion de l'EPFNA devra être nul à la clôture de l'opération.

L'EPFNA refacturera à la collectivité garante les montants hors taxes, augmentés de la TVA.

### *La mobilisation d'une minoration*

La collectivité pourra, dans le cadre d'un projet, solliciter une minoration de son reste à charge auprès de l'EPFNA afin d'aider la sortie opérationnelle du projet et de limiter son impact financier.

Le conseil d'administration est seul compétent pour décider de l'attribution d'une minoration. Il a validé un règlement précisant les modalités d'attribution, de versement et de réalisation des minorations.

Les minorations sur fonds propres de l'EPFNA sont inscrites par voie d'avenant dans la convention opérationnelle qui lie l'EPFNA à la collectivité garante du portage. L'avenant à la convention précise les conditions de mise en œuvre, les modalités de calcul ainsi que l'impact sur le reste à charge pour la collectivité et l'estimation des garanties de rachats.

A la clôture du compte de gestion, la minoration viendra en déduction du reste à charge de la collectivité garante.

En cas de non-réalisation du projet pour quelque raison que ce soit, l'EPFNA demandera le remboursement de la minoration allouée.

### *Le transfert de dépenses entre conventions*

L'EPFNA pourra appuyer la collectivité dans la réalisation de son projet à travers des conventions successives de nature différente, adaptée au degré de maturité du projet de la collectivité (convention d'études / convention de veille / convention de réalisation).

Des transferts de dépenses de la convention d'études vers la convention de veille ou de réalisation seront possibles dans la mesure où la convention de veille ou de réalisation est conclue dans un délai d'un an maximum après l'échéance de la convention études. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la commune sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

Le montant des études, et les dépenses annexes (frais de consultation, publicité...) engagées dans le cadre d'une convention de veille pourront également, en cas de passage en convention de réalisation, être transférés dans cette convention. En cas d'abandon du projet par l'une ou l'autre des parties, la collectivité sera redevable du montant de l'études et des dépenses annexes.

### *Apurement du stock foncier lié à la convention*

La collectivité est tenue de solder et rembourser l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFNA au titre de la convention, déduction faite des recettes.

La collectivité pourra être sollicitée postérieurement à la date de fin de convention, si l'EPFNA est amené à régler des dépenses ou percevoir des recettes après cette date.

## Chapitre 9 – La résiliation des conventions et les contentieux

### A. Résiliation des Conventions

Les différentes conventions ne pourront être résiliées qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties.

Cependant, si la collectivité renonce à une étude, mission, opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPFNA pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPFNA pourra proposer la résiliation d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an, ou dont l'exécution s'avère irréalisable.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPFNA. Ce constat est formalisé dans un document indiquant notamment le délai dans lequel l'EPFNA doit remettre à la commune l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La collectivité devra rembourser l'ensemble des dépenses et frais acquittés par l'EPFNA et les potentielles acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## B. Contentieux

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application d'une convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.