

# CLAUSES GÉNÉRALES DE PORTAGE

Annexe à la délibération PPI 2024-2028 du CA EPFLO du 6 décembre 2023

ARTICLE 1 : CADRE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLO .....	2
1.1. Conditions d'intervention .....	2
1.2. Programmes d'Action Foncière et conventions de portage foncier .....	2
1.3. Typologie des interventions .....	3
1.4. Interventions sur des fonciers maitrisés par les personnes publiques .....	6
ARTICLE 2 : ACQUISITIONS.....	6
2.1. Conditions d'acquisition .....	6
2.2. Durée de portage .....	7
2.3. Changement de catégorie de portage.....	7
2.4. Prorogation de délai et dépassement d'échéance.....	7
ARTICLE 3 : GESTION ET JOUISSANCE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFLO .....	7
3.1. Principes généraux.....	7
3.2. Prise d'effet et durée.....	8
3.3. Devoir d'information réciproque et communication .....	8
3.4. Charges et conditions d'utilisation des biens.....	8
3.5. Travaux préparatoires – proto-aménagement.....	9
3.6. Occupations durant le portage.....	9
3.7. Assurance des biens.....	10
ARTICLE 4 : CESSION DES BIENS ET BAUX LONGUE DUREE.....	10
4.1. Champ d'application .....	10
4.2. Modalités de cession .....	10
4.3. Engagements de rachat de la collectivité ou de la personne publique .....	12
4.4. Baux longue durée et vente à paiement différé .....	12
4.5. Minorations foncières .....	13
ARTICLE 5 : NON RESPECT DES CLAUSES DE PORTAGE.....	16
ARTICLE 6 : APPLICATION DES CLAUSES DE PORTAGE.....	16

# ARTICLE 1 : CADRE DE L'INTERVENTION DE L'EPFLO

## 1.1. CONDITIONS D'INTERVENTION

L'Établissement Public Foncier Local des territoires Oise et Aisne peut réaliser des opérations de portage foncier ainsi que tous travaux facilitants l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis (travaux de proto-aménagement) pour les Établissements Publics de Coopération Intercommunaux (EPCI) adhérents, les communes faisant partie des EPCI adhérents, les communes adhérentes sans leur EPCI ou toute autre personne publique. Des acquisitions foncières ou immobilières peuvent être réalisées pour le compte de l'EPFLO. Ce cadre d'intervention est régi par l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme relatif aux établissements publics fonciers locaux.

Le bénéficiaire du portage foncier (EPCI, commune ou personne publique) est la personne engagée au rachat vis-à-vis de l'EPFLO.

L'EPFLO intervient sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, à l'extérieur de ce territoire d'intervention pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Toute opération de portage foncier réalisée sur le territoire d'intervention de L'EPFLO nécessite l'accord des communes d'implantation, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'Urbanisme :

*« (...) aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune »*

Après validation d'une nouvelle intervention par le Conseil d'Administration de l'EPFLO, une convention de portage ou un programme d'action foncière est signé entre le bénéficiaire du portage et l'Établissement. Ce document contractuel engage le bénéficiaire du portage foncier (EPCI, commune ou personne publique) sur le respect des conditions et modalités de portage figurant aux présentes clauses générales de portage des biens de l'établissement, notamment en premier lieu l'engagement de garantir le rachat des biens concernés.

À l'issue de la période de portage définie contractuellement, la cession peut se faire soit au bénéficiaire de la convention de portage, soit à un opérateur désigné par ses soins.

## 1.2. PROGRAMMES D'ACTION FONCIÈRE ET CONVENTIONS DE PORTAGE FONCIER

L'activité de l'EPFLO s'exerce dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention fixé par son Conseil d'Administration, définissant l'orientation de la politique à suivre

Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre de ce programme relèvent en dernier ressort du Conseil d'Administration qui statue par délibération, en fonction des priorités et capacités d'intervention de l'établissement public foncier local.

À l'échelle de chaque intercommunalité, le programme pluriannuel d'intervention a vocation à être décliné en programmes d'activités globaux et contractualisés, les Programmes d'Action Foncière :

- **Le programme d'action foncière (PAF)** est une convention globale entre un EPCI et l'EPFLO, regroupant l'ensemble des acquisitions sollicitées par l'intercommunalité à son bénéfice (soit les opérations d'intérêt communautaire), sur la base des priorités de développement et d'aménagement de celle-ci, et dans le cadre d'un plafond financier fixé contractuellement.

Le PAF permet des portages fonciers à court, moyen et long terme en fonction de l'échéance des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain à mener. Son objectif est de faciliter les

démarches prospectives et globales sur un territoire, permettant la réalisation d'opérations urbaines longues et complexes avec un coût foncier supportable pour la collectivité.

L'autre dispositif contractuel d'intervention de l'EPFLO est la convention de portage foncier :

- **La convention de portage foncier** est une convention signée avec une collectivité, un EPCI ou une personne publique, incluant une ou plusieurs opérations de portage foncier menées avec l'EPFLO à court et moyen terme.

Des conventions de portage foncier peuvent être tripartites pour inclure une autre personne publique ou un bailleur social. L'engagement de rachat et son éventuelle répartition entre les parties sont alors précisés.

En l'absence d'acquisitions réalisées sur une période de 5 ans à compter de la signature de la convention de portage foncier, l'EPFLO sollicitera le bénéficiaire du portage foncier sur la nécessité de maintenir la convention. En l'absence de réponse dans un délai de deux mois, l'EPFLO peut mettre fin à la convention.

Les relations entre l'Établissement Public et les collectivités ou personnes publiques qui le sollicitent sont régies par un Programme d'Action Foncière ou une convention de portage foncier fixant les conditions d'acquisition, de gestion et de revente des biens fonciers et immobiliers.

Dans le cadre des Programmes d'Action Foncière ou des Conventions de portage foncier, des opérations de veille foncière peuvent être définies. Les **opérations de veille foncière** correspondent à des opérations pour lesquelles l'EPFLO ne va pas réaliser de démarches d'acquisitions directes, mais dans lesquelles l'existence d'opportunités foncières pourra donner lieu à des acquisitions par voie amiables ou par préemption. Les opérations de veille foncière sont définies dans le cadre d'un Programme d'Action Foncière ou d'une convention de portage foncier.

### 1.3. TYPOLOGIE DES INTERVENTIONS

L'EPFLO entend favoriser le portage **foncier sur la base de destinations préalablement affirmées** (voir 1.3.2 : habitat, projet d'ensemble, activités économiques, commerce de proximité, équipements publics, biodiversité et renaturation), portant sur les actions du Programme Pluriannuel d'Intervention décrites dans le présent article. L'engagement du bénéficiaire du portage à réaliser ou faire réaliser l'opération envisagée sera repris dans la convention de portage foncier ou dans le programme d'action foncière.

#### 1.3.1. Orientations transversales du PPI 2024-2028

Trois orientations transversales cadrent l'intervention de l'EPFLO.

##### → L'orientation « sobriété foncière »

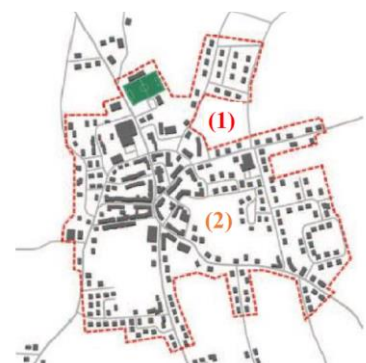
- ✓ Les projets accompagnés par l'EPFLO sont ceux qui relèvent du recyclage foncier et bâti, ainsi que ceux qui relèvent de l'optimisation d'espaces dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, optimisation du tissu urbain).

Les projets d'extension en dehors de l'enveloppe urbaine ne sont ainsi pas accompagnés.

*L'enveloppe urbaine est une ligne imaginaire formée par le bâti.*

*Construire dans l'espace où est noté (1) est une extension hors enveloppe urbaine.*

*Construire dans l'espace où est noté (2) est une optimisation d'espace dans l'enveloppe urbaine.*



- ✓ Pour l'activité économique, et notamment l'industrie, des cas dérogatoires, exceptionnels et motivés, pourront faire l'objet d'un portage foncier par l'EPFLO. Ces exceptions sont soumises à la satisfaction d'au moins une des conditions suivantes :
  - un document d'urbanisme approuvé après le 1er janvier 2020 (révision ou élaboration),
  - une Zone d'Aménagement Concerté créée depuis moins de 3 ans,
  - une garantie de gestion publique sur le long terme sous forme de baux de longue durée.
 La décision de dérogation tiendra compte de la politique locale de réduction de l'artificialisation des sols et de l'efficacité foncière du projet envisagé.
- ✓ Pour les opérations de logement, une densité minimale nette de 20 logements par hectare conditionne l'intervention de l'EPFLO.
- ✓ L'EPFLO est facilitateur du recyclage du foncier et du bâti notamment par :
  - Une activité de maîtrise d'ouvrage de travaux préparatoires (déconstruction, dépollution, etc.), qui facilite le réemploi de matériaux dans une logique d'économie circulaire et de réduction des émissions carbone.
  - Des minorations foncières au titre des travaux préparatoires (proto-aménagement), de la valorisation du patrimoine bâti et de la réhabilitation habitat (voir 4.5)

## → L'orientation « accompagnement des projets »

En amont des interventions, l'EPFLO soutient l'ingénierie et la préparation des projets par :

- ✓ Les compétences interne.
 

L'équipe de EPFLO met à disposition des territoires une ingénierie foncière pour la réussite des opérations.
- ✓ La mobilisation si nécessaire d'expertises complémentaires.
 

L'EPFLO peut mobiliser des études sur fonds propres pour faciliter l'aide à la décision (étude de capacité, diagnostic bâtiminaire, diagnostic écologique, analyse juridique, etc.). Ces études spécialisées pourront être engagées par décision du directeur dans la limite de 20 000 €. Ces frais d'études ne sont pas refacturés s'il n'y a pas d'acquisitions réalisées par l'établissement. En cas de portage foncier effectif, leur coût est intégré dans le prix de revient (cf. 4.2.1)
- ✓ Le cofinancement d'études.
 

Cela recouvre les études de faisabilité et de programmation, les études urbaines, qui s'avèrent nécessaire pour s'assurer de la viabilité d'un projet avant une intervention foncière. Après validation du projet de financement par le Conseil d'Administration, le taux de participation sera de 70 % du montant HT. L'aide maximale est de 70 000 €. Le financement accordé par l'EPFLO ne donner pas lieu à refacturation, il ne sera pas intégré au prix de revient en cas de sortie opérationnelle.

  - Il convient de distinguer les études cofinancées, qui aident le processus décisionnel, des études techniques liées aux travaux sous maîtrise d'ouvrage EPFLO (démolition, dépollution). Ces dernières sont intégrées au prix de revient et font partie de l'assiette de calcul de la minoration « recyclage foncier » (cf. 4.5.3)
- ✓ La participation aux plans et programmes tels que « Action Cœur de Ville », « Petites Villes de Demain », « Villages d'avenir ».

Les compétences d'appui à la maîtrise foncière se traduisent par :

- ✓ La négociation, des acquisitions amiables, la maîtrise des procédures de préemption et d'expropriation.
- ✓ Des portage de 5 ou 10 ans

Des modalités de fin de portage facilitent les projets

- ✓ Minorations foncières
- ✓ Vente à paiement différé longue
- ✓ Bail à construction inversé logement 60 ans, baux longue durée

→ **L'orientation « stratégies foncières » :**

- ✓ Appui à l'observation foncière, pouvant être réalisé soit en interne, soit dans le cadre de partenariats, ou encore par le biais d'études pouvant être cofinancées.
- ✓ Participation aux démarches de planification territoriale (SCoT, PLH, PLUi), qui guident les stratégies foncières.
- ✓ Animations de temps d'échange sur le foncier, avec des partenaires ou en interne. Ces démarches favorisent le partage d'expérience et le développement de connaissances, concourant ainsi au développement de stratégies foncières.

### 1.3.2. Thématiques d'intervention

Les types de projets accompagnés par l'EPFLO se déclinent autour des six thématiques d'interventions suivantes, détaillées dans le document du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 :

#### 1. **Habitat**

L'objectif est de répondre aux besoins en logement et de diversification du parc immobilier en s'adaptant aux spécificités de chaque territoire. Un soutien renforcé est apporté aux opérations de logements locatifs sociaux et d'accession aidée.

#### 2. **Projets urbains d'ensemble et la revitalisation des centres**

L'intervention de l'EPFLO facilite la réalisation de projets urbains d'ensemble stratégiques tels que la revitalisation des centres-bourgs et des centres-villes, les projets de quartier gare...

#### 3. **Activités économiques**

Il s'agit de soutenir l'activité économique au travers de toutes ses composantes : industries, services, artisanat, tourisme, formation, économie sociale et solidaire, tiers-lieux, énergies renouvelables. La mobilisation de fonciers stratégiques se fait en cohérence avec les schémas de cohérence territoriaux et plans locaux d'urbanisme.

#### 4. **Commerce de proximité**

L'action de l'EPFLO vise à maintenir et développer le commerce de centre-bourg et de centre-ville par l'acquisition de murs commerciaux. L'acquisition peut également porter sur du foncier destiné à la réalisation de stationnement qui s'avère indispensable au maintien du commerce, dans le cadre d'une réflexion globale sur le centre-bourg ou le centre-ville (exemple : démarche FISAC).

#### 5. **Équipements publics locaux**

L'EPFLO entend concourir à un **maillage d'équipements publics, qui viennent en soutien des politiques de l'habitat et de développement économique.**

L'accent est mis sur la mise en œuvre d'actions foncières ciblées pour la réalisation de maisons de santé et de maisons d'assistantes maternelles.

L'intervention pour les équipements publics concernera uniquement le recyclage du foncier et du bâti.

Pour le compte des communes de moins de 1 000 habitants, des projets en extension dans l'enveloppe urbaine pourront également être accompagnés. Par principe, cela est limité à un projet par commune sur la durée du PPI 2024-2028.

## 6. Biodiversité et renaturation

L'objectif est de favoriser la biodiversité. Il s'agit de répondre aux enjeux de renaturation que les collectivités peuvent identifier, notamment dans le cadre du traitement des friches. Cela peut induire d'accompagner, avec d'autres acteurs, les compensations environnementales pour des projets ayant suivi la séquence « Éviter, Réduire, Compenser ».

Pour les espaces agricoles, les interventions sont menées en partenariat avec la SAFER.

Pour les espaces naturels, le partenariat est notamment mené avec le Conseil Départemental, au titre de la politique des Espaces Naturels Sensibles.

L'EPFLO, en se référant aux priorités établies par les documents d'urbanisme (SCoT, PLU, PLUi) et les programmes locaux et départementaux de l'habitat (PLH, PDH), déploiera des stratégies foncières au profit des communes et des EPCI adhérents.

Ces stratégies pourront s'adapter même aux projets de documents d'urbanisme ou de programmes d'habitat encore en révision, à condition que leurs orientations futures soient clairement énoncées. L'objectif est d'optimiser l'utilisation du foncier à des coûts maîtrisés, favorisant ainsi la mise en place dans les meilleurs délais des opérations d'aménagement et de développement territorial.

### 1.4. INTERVENTIONS SUR DES FONCIERS MAÎTRISÉS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES

L'intervention de l'EPFLO porte en principe sur des fonciers ne relevant pas de la maîtrise des personnes publiques.

De manière dérogatoire, il est possible d'intervenir sur des fonciers maîtrisés par les personnes publiques dans les cas suivants :

- si le patrimoine représente une part d'une intervention plus globale,
- acquisitions consécutives à l'exercice par son titulaire d'un droit de préemption ou de tout autre procédure coercitive, avec l'accord préalable de l'EPFLO pour le portage de l'opération,
- recyclage foncier, avec décote sur la valeur des biens cédés par la personne publique.

De surcroît, **l'acquisition en vue de la revente à la même personne publique est exclue, sauf si cela s'inscrit dans une opération d'ensemble.**

## ARTICLE 2 : ACQUISITIONS

### 2.1. CONDITIONS D'ACQUISITION

L'EPFLO procède à l'acquisition des biens fonciers et immobiliers dans le cadre d'intervention défini par l'article 1 :

- au moyen de négociations de gré à gré,
- par exercice d'un droit de préemption, par délégation des droits y afférent, par la collectivité signataire du contrat, ou par une autre collectivité détentrice de ces droits,
- par voie d'expropriation pour le compte de la collectivité.

Les acquisitions sont réalisées par l'EPFLO, hors intervention du juge, dans la limite de la valeur vénale fixée par le Service des Domaines, assortie d'une marge de négociation de 10%. À défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

En cas d'acquisition amiable, il ne pourra, à titre exceptionnel, être dérogé à ce principe que sur délibération dûment motivée du bénéficiaire du portage foncier engagé au rachat, ladite demande de dérogation sur les conditions d'acquisition devant également être approuvée par le conseil d'administration de l'EPFLO.

En l'absence d'avis du Service des Domaines, les acquisitions sont réalisées dans la limite du plafond fixé par le Conseil d'Administration, en accord avec le bénéficiaire du portage foncier. Dans le cas d'une préemption pour laquelle la Déclaration d'Intention d'Aliéner n'a pas fait l'objet d'un avis du Service des Domaines, le prix proposé par l'EPFLO est fondé sur sa connaissance des marchés fonciers et immobiliers locaux.

Les acquisitions réalisées par l'EPFLO font l'objet d'une réitération par acte notarié, et de manière exceptionnelle, par acte administratif de la collectivité bénéficiaire, notamment pour des biens dont la valeur n'excède pas 10 000 €.

## **2.2. DURÉE DE PORTAGE**

La durée de portage est de 5 ans, éventuellement renouvelable. Dans le cas d'opérations complexes, la durée de portage initiale peut être de 10 ans. La catégorie de durée de portage est déterminée en fonction de la nature des projets et de la stratégie foncière présentés par la collectivité. À l'issue du portage, le bien peut être cédé ou faire l'objet d'un bail de longue durée (cf. article 4).

La durée de portage est calculée à compter de la date d'acquisition des biens par l'EPFLO, sauf dispositions contraires définies dans la convention de portage foncier ou dans le Programme d'Action Foncière.

## **2.3. CHANGEMENT DE CATÉGORIE DE PORTAGE**

Le passage d'un bien d'une catégorie de portage à une autre ne peut intervenir, si des modifications sensibles dans les conditions initialement prévues pour la réalisation d'une opération d'aménagement sont intervenues, qu'après accord de l'EPFL formalisé par un avenant au Programme d'Action Foncière ou à la convention de portage foncier.

## **2.4. PROROGATION DE DÉLAI ET DÉPASSEMENT D'ÉCHÉANCE**

Le bénéficiaire du portage foncier peut solliciter une prolongation de la durée de portage. Cette demande doit être motivée et intervenir au plus tard 6 mois avant la date de la fin de portage, faute de quoi les obligations de rachat définies au 4.3 peuvent s'appliquer.

Tout dépassement d'échéance de la durée de portage n'ayant pas fait l'objet d'un accord préalable de l'EPFLO pourra faire l'objet des sanctions prévues à l'article 5.

# **ARTICLE 3 : GESTION ET JOUISSANCE DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFLO**

## **3.1. PRINCIPES GÉNÉRAUX**

La gestion des biens acquis par l'EPFLO, libres ou occupés, pour le compte d'une collectivité ou d'une personne publique, est transférée au bénéficiaire du portage foncier, dans les conditions précisées dans les articles suivants.

Au regard des spécificités de l'opération, l'EPFLO peut à tout moment, après accord express du bénéficiaire du portage engagé au rachat, recouvrer la gestion des biens acquis tant qu'il en demeurera propriétaire, notamment pour des projets d'occupations transitoires.

Cette dérogation, à défaut d'être retranscrite dans la convention de portage initiale ou dans le programme d'action foncière, devra faire l'objet d'une régularisation par voie d'avenant à ces conventions ou programmes



### 3.2. PRISE D'EFFET ET DURÉE

La gestion des biens est, sauf disposition spécifique prévue au 3.1, conférée au bénéficiaire du portage engagé au rachat :

- à compter de l'entrée en jouissance du bien par l'EPFLO, notifiée à la collectivité ou à la personne publique par l'EPFLO, pour les biens acquis postérieurement à la date de signature de la convention de portage foncier ou du programme d'action foncière
- à compter de la date de signature de la convention de portage foncier ou du programme d'action foncière, pour les biens déjà propriétés de l'EPFLO et intégrés à la convention de portage foncier ou au programme d'action foncière.

jusqu'à la date :

- du rachat par le bénéficiaire du portage (collectivité ou personne publique), ou l'opérateur qu'il aura désigné,
- ou de la signature d'un bail, prévu à l'article 4.4 ci-après,
- ou de la notification de reprise d'un bien à l'initiative de l'EPFLO, dans le cas où le bénéficiaire du portage ne respecterait pas ses engagements, notamment le rachat d'un bien à l'échéance prévue. Dans cette hypothèse, la gestion du bien sera assurée par l'EPFLO, à compter de la notification effectuée par ce dernier, par lettre recommandée avec accusé de réception.

### 3.3. DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE ET COMMUNICATION

Le bénéficiaire du portage s'engage à informer l'EPFLO de tout élément relatif à :

- l'état du bien et son usage (sinistres, occupations, ...)
- d'éventuels litiges, procédures, recours de tiers
- des demandes d'autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de démolir, de construire), de fouilles et de sondages.
- de toutes démarches relatives à l'usage futur et l'aménagement projeté (appels à manifestation d'intérêt, ...)
- des modifications du document d'urbanisme impactant les biens en portage.
- à des demandes de réemploi de matériaux.

L'EPFLO s'engage à informer le bénéficiaire du portage de tout élément utile au suivi du portage : engagement de travaux de proto-aménagement, demandes de subventions, ...

Le bénéficiaire du portage s'oblige à laisser l'EPFLO diffuser toute communication relative à cette intervention sur tout support à sa convenance, notamment par la pose de panneaux d'information sur le bien et ce, dès que les acquisitions sont réalisées.

En outre, le bénéficiaire du portage s'engage à mentionner la participation de l'EPFLO dans tous documents d'information ou de communication relatifs à l'opération envisagée. Il s'agit notamment des plaquettes d'information, des panneaux de chantier, des sites Internet et tous autres supports.

### 3.4. CHARGES ET CONDITIONS D'UTILISATION DES BIENS

Le bénéficiaire du portage foncier (collectivité ou personne publique) est subrogé dans tous les droits et obligations de l'EPFLO.

Toutefois, en matière d'assurance, l'EPFLO assure les biens en sa qualité de propriétaire suivant leur nature (valeur neuf ou valeur d'usage, bien ayant vocation à être réhabilité, bien ayant vocation à être démolé). Cette assurance est refacturée au bénéficiaire du portage. Si le bien est occupé, le bénéficiaire du portage veille à la bonne assurance du fait de cette occupation. (voir 3.7 « assurances de biens »)



Le bénéficiaire du portage foncier prend les biens dans l'état où ils lui sont remis par l'EPFLO et doit les maintenir en bon état d'entretien et de sécurité. Il en assume les charges de toute nature (frais d'impositions, contrats de fournitures, d'entretien...)

Comme indiqué dans l'article 3.3, le bénéficiaire du portage foncier s'engage à informer l'EPFLO notamment de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention des biens.

Les travaux affectant durablement la consistance du bien, notamment de démolition, de construction, de réaménagement, de réhabilitation (...) sont soumis à l'accord préalable de l'EPFLO.

Le bénéficiaire du portage veille tout particulièrement à prendre toutes les mesures nécessaires pour garantir la sécurité des personnes et la conservation des biens. Il peut, de son propre chef, réaliser ou faire réaliser les travaux y afférent.

Le bénéficiaire du portage foncier peut toutefois demander à l'EPFLO de prendre en charge les travaux à réaliser sur les biens. Après accord de l'EPFLO, la commande se fait alors dans le respect de la législation applicable aux marchés publics, à partir d'un descriptif ayant reçu l'agrément de la collectivité. Le coût des travaux est dans ce cas répercuté sur le prix de cession des biens, suivant les modalités définies à l'article 4.2.

### **3.5. TRAVAUX PRÉPARATOIRES – PROTO-AMÉNAGEMENT**

#### **3.5.1. Travaux préparatoires – proto-aménagement**

L'EPFLO a vocation à être maître d'ouvrage des travaux préparatoires d'un site, dits travaux de proto-aménagement : déconstruction, dépollution, ... Le coût des travaux est dans ce cas répercuté sur le prix de cession des biens, suivant les modalités définies à l'article 4.2.

#### **3.5.2. Réemploi de matériaux**

Les biens mobiliers et immobiliers sont propriété de l'EPFLO, y compris les matériaux issus des chantiers de déconstruction, et ce jusqu'à la signature de l'acte de cession.

Dans le cadre du développement du réemploi, le bénéficiaire du portage pourra solliciter la réutilisation, pour son compte ou pour celui d'un tiers, de biens mobiliers et matériaux « réemployables ». Les frais de mise à disposition de ces matériaux (acheminement, stockage, garde, livraison...) sont à la charge du bénéficiaire du portage. Toutefois, l'EPFLO pourra prendre à sa charge tout ou partie du surcoût de la dépose de ces matériaux et biens mobiliers dans le cadre de ses travaux de proto-aménagement. Ces frais complémentaires sont éligibles à la minoration foncière « friches – travaux préparatoires ». Cependant, le bénéficiaire du portage ne pourra en aucun cas revendre à des tiers les matériaux et biens mobiliers ainsi déposés par l'EPFLO.

### **3.6. OCCUPATIONS DURANT LE PORTAGE**

Toute modification des conditions d'occupation doit faire l'objet d'une information préalable de l'EPFLO.

#### **3.6.1. Pour les biens acquis occupés**

Le bénéficiaire du portage foncier doit veiller à la bonne exécution des baux et conventions en cours au moment de l'acquisition des biens par l'EPFLO, notamment percevoir et recouvrer, par voie judiciaire le cas échéant, les loyers et toute somme due au titre de la location.

Le bénéficiaire du portage foncier doit prendre en charge le logement des occupants.

#### **3.6.2. Pour les biens acquis libres**

Pour les biens acquis libres, le bénéficiaire du portage foncier consentira par principe des concessions temporaires ne conférant au preneur aucun droit au renouvellement ni au maintien dans les lieux. Si le

bénéficiaire souhaite souscrire un bail conférant au preneur un droit au maintien dans les lieux (bail commercial, professionnel, locatif,...), il doit en obtenir l'autorisation préalable de l'EPFLO.  
Pour les réserves foncières, dans le cas de concessions pour des terres à usage agricole, la fin de ces concessions est encadrée suivant les dispositions de l'article L. 221-2 du Code de l'Urbanisme.

### 3.7. ASSURANCE DES BIENS

#### 3.7.1. Pour le propriétaire – EPFLO

En sa qualité de propriétaire, l'EPFLO assurera les biens acquis. Le contrat couvrira les biens contre les événements courants en matière immobilière. Les biens voués à la démolition ou à la réhabilitation bénéficient toutefois de garanties restreintes du fait de cette spécificité. Ces charges d'assurances seront refacturées au bénéficiaire du portage.

Le bénéficiaire du portage pourra choisir de compléter à son profit et à ses frais, s'il le souhaite, les garanties souscrites.

#### 3.7.2. Pour le gestionnaire du bien (par défaut le bénéficiaire du portage)

En cas d'occupation du bien, le bénéficiaire du portage devra se garantir contre tous risques liés à cette occupation (risques locatifs, etc.) et produire annuellement à l'EPFLO l'attestation correspondante.

## ARTICLE 4 : CESSION DES BIENS ET BAUX LONGUE DUREE

### 4.1. CHAMP D'APPLICATION

Les dispositions du présent article s'appliquent aux biens **acquis** dans le cadre des conventions de portage foncier et des programmes d'action foncière qui régissent les relations entre l'établissement public foncier local et les bénéficiaires de portages fonciers, ainsi qu'aux éventuels biens précédemment acquis et qui y sont intégrés conventionnellement.

### 4.2. MODALITÉS DE CESSION

#### 4.2.1. Prix de cession

Le prix de cession hors taxes des biens fonciers et immobiliers est par principe le **prix de revient** hors taxes qui comprend :

- Le coût d'acquisition :
  - la valeur d'acquisition des biens et les indemnités de toutes natures versées aux ayants-droits,
  - les frais de notaire,
  - les frais divers liés aux acquisitions (cadastre, publicité foncière, document d'arpentage, diagnostics immobiliers ...),
- Le coût des travaux et études dont l'EPFLO est maître d'ouvrage et liés à la préparation du site (dépollution, sécurisation, clôtures, démolition, étude de sols, diagnostics, ...)

Peuvent venir en déduction du prix de revient les éventuelles :

- Subventions perçues par l'EPFLO
- Recettes locatives perçues par l'EPFLO, déduction faite des éventuels frais de gestion

Des minorations foncières peuvent être éventuellement accordées, venant en déduction du prix de cession, dans les modalités définies ci-après au 4.5 :



Le régime de soumission à la TVA des cessions sera arrêté dans les conditions en vigueur au jour de la vente suivant l'assujettissement ou non du vendeur et la qualité du bien considéré. Il en sera de même des modalités de ce calcul s'il y a lieu pour préciser s'il s'agira d'une TVA sur marge ou d'une TVA sur la totalité du prix de cession.

#### 4.2.2. Paiement du prix de cession

Par principe, le paiement du prix de cession intervient à l'acte. À titre exceptionnel, le paiement du prix de cession par une personne publique ou un organisme de logement social peut s'étaler sur un maximum de 5 annuités, étant entendu que la dernière annuité doit intervenir dans les 10 ans suivant la date d'acquisition du bien.

Dans cette hypothèse, la cession reste éligible au dispositif de minorations foncières.

*Exemple : bien acquis en 2024, cession en 2025 : maximum 5 annuités*

*bien acquis en 2024, cession en 2030 : maximum 4 annuités*

En cas de revente avant la fin de l'échéancier, le paiement du solde sera exigé.

#### 4.2.3. Frais d'ingénierie et d'actualisation foncière

Les montant HT des frais d'ingénierie et d'actualisation foncière sont arrêtés dans le cadre des modalités de cession et deviennent exigibles le jour de l'acte de cession auprès du bénéficiaire de portage ou de l'acquéreur si substituant.

- ✓ Les frais d'ingénierie s'élèvent à 3,5 % du prix de revient défini au 4.2.1.

Ces frais sont payés par l'acquéreur au moment de la signature de la vente.

- ✓ À compter de la sixième année suivant l'année civile de l'acquisition, le bénéficiaire du portage ou l'acquéreur s'y substituant est également redevable d'une actualisation annuelle de A% applicable par dépense affectée au prix de revient hors taxes, A étant calculé selon la formule suivante par acquisition :

Actualisation :  $A = \text{Taux du livret A au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année considérée} - 1,5 \text{ points de pourcentage}$ , avec A ne pouvant être inférieur à 1%

L'actualisation est calculée par année civile, avec un différé de 5 ans

*Par exemple, pour un bien acheté en 2019, l'actualisation annuelle commencera à compter de 2025. Si la cession a lieu en 2024 ou avant, il n'y a pas de frais d'actualisation.*

L'acte de cession doit intervenir au plus tard le 31 décembre de l'année pour laquelle l'actualisation est arrêtée, faute de quoi l'actualisation reprend son cours.

Ces frais sont payés par l'acquéreur au moment de la signature de la vente. Cependant, si le bénéficiaire du portage perçoit des loyers durant le portage, le Conseil d'Administration peut décider d'exiger annuellement le paiement des frais d'actualisation auprès du bénéficiaire du portage. Les montants d'actualisation antérieurs resteront à acquitter lors de la vente.

Le Conseil d'Administration peut par délibération décider de l'exonération partielle ou totale des frais d'ingénierie et d'actualisation, notamment pour des opérations présentant des difficultés particulières.

### 4.3. ENGAGEMENTS DE RACHAT DE LA COLLECTIVITÉ OU DE LA PERSONNE PUBLIQUE

Le bénéficiaire du portage foncier s'engage à procéder auprès de l'EPFLO au rachat des biens fonciers et immobiliers au plus tard au terme de la durée de portage (cf. article 2.2).

À tout moment, le bénéficiaire du portage peut procéder à des rachats par anticipation s'il le souhaite.

Le rachat doit intervenir, sauf dérogation express, préalablement à la réalisation des travaux d'aménagement concernant les biens en portage.

Un éventuel rachat anticipé pourra être exigé par l'EPFLO du fait de la dénaturation par le bénéficiaire des biens portés (aménagement du foncier, démolition du bâti présent sur le site sans accord de l'EPFLO, ...)

À la demande du bénéficiaire du portage, les biens pourront être cédés à l'opérateur de son choix par décision de son organe délibérant, qu'il aura éventuellement désigné après mise en concurrence. Le bénéficiaire du portage foncier reste toutefois responsable des engagements qu'il a souscrits jusqu'à la signature de l'acte par l'opérateur qu'il aura désigné ou jusqu'au terme du bail conclu avec un opérateur qui n'est pas une personne publique (cf. article 4.4.1).

### 4.4. BAUX LONGUE DURÉE ET VENTE À PAIEMENT DIFFÉRÉ

Des dispositifs spécifiques sont proposés pour faciliter la mise en œuvre du PPI 2024-2028 :

- le bail à construction inversé logement
- la vente à paiement différé longue durée
- les baux de longue durée (bail à construction, bail emphytéotique, ...)

#### 4.4.1. Bail à construction inversé EPFLO logement (60 ans)

Pour des opérations comportant au minimum 70% de logements financés en PLUS, PLAI ou BRS, l'EPFLO peut consentir un bail à construction inversé spécifique dit « Bail EPFLO – Logement ». Ce bail a une durée maximale de 60 ans.

Le choix de ce dispositif n'est pas cumulable avec les minorations foncières. Ce dispositif est exempté des frais d'ingénieries et des éventuels frais d'actualisation.

Le preneur s'engage à verser annuellement à l'EPFLO :

- Une **fraction acquisitive** représentant  $1/60^{\text{ème}}$  du prix de revient hors taxes, ou si la durée est inférieure à 60 ans la fraction correspondante au nombre d'années. Toutefois, un rachat anticipé est possible par le preneur à compter de la 19<sup>ème</sup> année, impliquant le versement du reliquat de fraction acquisitive.  
Le montant de la TVA immobilière applicable sera exigible au jour de la signature du bail.
- Une **redevance annuelle** actualisable égale à A % HT du capital restant dû, A étant calculé selon la formule suivante :

A = Taux du Livret A au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée – 1,5 points de pourcentage, avec A ne pouvant être inférieur à 1%

Au terme du bail, la pleine-proprieté revient au preneur. Un acte authentique constatera le transfert de propriété.

#### **4.4.2. Vente à paiement différé pour commerces, maisons de santé, maisons d'assistantes maternelles (10 à 20 ans)**

Pour les opérations de commerce de proximité, de maison de santé ou maisons d'assistantes maternelles, il peut être consenti par l'EPFLO une vente à paiement différé sur 20 ans maximum. Le choix de ce dispositif n'est pas cumulable avec les minoration foncières.

Le preneur verse annuellement à l'EPFLO une fraction du prix de revient, déduction faite d'un bouquet initial de 30% minimum du prix de revient payé au jour de la signature de l'acte de cession.

Le dernier paiement doit intervenir au plus tard dans la 20ème année suivant l'année d'acquisition par l'EPFLO.

*Exemple : si acquisition en 2025 et vente en 2026, le premier paiement a lieu en 2026 (bouquet initial, TVA et frais d'ingénierie). Le dernier paiement intervient au plus tard en 2045.*

Pour les cessions de moins de 200 000 €, il peut ne pas être exigé de bouquet initial mais la durée sera alors ramenée à 10 ans suivant l'année d'acquisition par l'EPFLO. Le Conseil d'Administration pourra adapter ce seuil de montant pour des opérations le nécessitant.

Un versement anticipé des annuités est possible. En cas de revente avant la fin du paiement différé, le paiement du solde sera exigé.

Le montant de la TVA applicable sera exigible au jour de la signature de l'acte.

#### **4.4.3. Baux de longue durée - EPFLO**

En complément des dispositifs précités, l'EPFLO pourra rester propriétaire de biens et consentir des baux de longue durée (bail emphytéotique, bail à construction notamment) au bénéficiaire du portage ou de l'opérateur qu'il aura désigné.

Le volume de baux longue durée est plafonné pour garantir les capacités financières de l'établissement.

À titre expérimental, les thématiques d'opérations suivantes (cf. 1.3.2) pourraient être éligibles à ces baux de longue durée :

- Activités économiques
- Biodiversité

Les modalités de redevance seront validées au cas par cas par le Conseil d'Administration.

Si le preneur du bail n'est pas une personne publique, le bénéficiaire du portage (commune, EPCI ou personne publique) intervient en tant que cosignataire du contrat de bail, s'engageant ainsi à en assurer l'exécution complète jusqu'à son terme.

En cas de souhait de cession par l'EPFLO de biens faisant l'objet d'un bail de longue durée, la commune et l'intercommunalité seront informées en priorité pour acquérir ces biens.

### **4.5. MINORATIONS FONCIÈRES**

#### **4.5.1. Champ d'application et modalités générales**

Des minoration foncières pourront être accordées sur des biens acquis par l'EPFLO au moment de leur cession au bénéficiaire du portage engagé au rachat ou de l'opérateur qu'il aura désigné.

**En tout état de cause et dans la limite des règles énoncées ci-après, l'attribution de minoration foncières relèvera de la décision du Conseil d'Administration de l'EPFLO qui se prononcera :**

- au vu des éléments fournis par le bénéficiaire de la convention engagé au rachat et de la difficulté effective à réaliser l'opération envisagée, afin d'éviter tout effet d'aubaine. A minima, un courrier expliquant la nécessité de minorations foncières sera exigé pour toutes les cessions avec minoration, et remis par le bénéficiaire du portage ou l'opérateur désigné.
- en fonction des capacités financières disponibles du fonds de minoration foncière.

**Les opérations bénéficiant d'une modalité de fin de portage spécifique décrites au 4.4 (bail à construction inversé EPFLO logement, vente à paiement différé 10 à 20 ans, baux longue durée) ne sont pas éligibles aux minorations foncières.**

Il existe cinq minorations foncières :

- La minoration « soutien au logement aidé »
- La minoration « friches et travaux préparatoires »
- La minoration « valorisation du patrimoine bâti »
- La minoration « réhabilitation habitat »
- La minoration « Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain »

Les minorations foncières sont cumulables mais **ne peuvent donner lieu à une prise en charge de plus de 50% du prix de revient HT EPFLO**, tel que défini au 4.2.1.

Pour garantir l'usage conforme du montant de minoration total aux modalités et objectifs des différentes minorations, les règles suivantes sont définies :

- Si la cession se fait au profit d'une commune, d'une intercommunalité, d'une personne publique ou d'un organisme de logement social, le montant de la minoration foncière totale est directement déduit du prix de cession. Si après contrôle, le projet réalisé ne respecte pas les modalités définies, la part correspondante de minoration doit être remboursée (clause de remboursement).
- Si la cession ne se fait pas au profit d'une personne publique ou d'un organisme de logement social, le montant de la minoration foncière pourra être sécurisé (clause pénale, garantie bancaire, séquestre,...) lors de la cession. Si le projet ne respecte pas les modalités définies, la part correspondante de minoration sera restituée à l'EPFLO.
- Dans tous les cas, si les caractéristiques finales du projet réalisé sont modifiées, il ne sera pas octroyé de minoration supplémentaire au total délibéré par le Conseil d'Administration.
- Les cessions avec minorations seront assorties de clauses anti-spéculatives.

Le montant des minorations est calculé sur une base de prix hors taxes. La TVA, si elle est exigible, sera calculée sur la base du prix de cession minoré. En cas de non-respect des modalités donnant lieu à restitution du montant de la minoration, l'EPFLO se réserve le droit d'exiger le complément de TVA calculé sur le prix de cession total avant minoration.

Dans le cas d'opérations où l'EPFLO ne maîtrise qu'une partie du foncier, l'application de la minoration éventuelle se fera au prorata de la surface portée par l'EPFLO.

*Exemple : si l'EPFLO porte 30% du foncier d'un programme de logement, le calcul de la minoration se fera en appliquant un coefficient de 30% sur la programmation totale en logement.*

#### **4.5.2. Modalités de la minoration « soutien au logement aidé »**

- La minoration concerne :
  - o les logements locatifs sociaux (PLUS, PLAI, PLS)
  - o le locatif intermédiaire financé par un PLI

- les logements en accession aidée (PSLA, Bail Réel Solidaire ou autre dispositif destiné à des ménages dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources du PSLA).
- Les montants de minoration sont définis par type de logement et par mètre carré de surface utile, et le montant de la minoration ne peut pas dépasser 50% du prix de revient EPFLO HT.

Type de logement	PLAI	PLUS / BRS	PLS	PLI	Accession aidée (hors BRS)
Montant €/m² S.U.	135	110	75	25	60

- L'éligibilité à la minoration foncière « logement » est conditionnée, comme toute opération de logement bénéficiant d'un portage EPFLO, au respect d'une densité nette minimale de 20 logements par hectare, ou celle du document d'urbanisme si elle est supérieure.
  - En cas d'assainissement non collectif, l'emprise nécessaire à l'assainissement n'entre pas dans le calcul de la densité.
- Les cessions au profit d'un opérateur privé réalisant les logements dans le cadre d'une Vente en État Futur d'Achèvement (VEFA) à un bailleur social ne sont pas éligibles à la minoration « soutien au logement aidé »
- Le montant de la minoration sera calculé sur la base des surfaces du programme définies lors du permis de construire ou pour le logement social dans le dossier de financement.

#### 4.5.3. Modalités de la minoration « friches et travaux préparatoires »

- Travaux et études éligibles : tout travaux et études liés à la préparation du site (dépollution, démolition, proto-renaturation, diagnostics, réemploi...).
- Le montant de la minoration correspond à 100% du montant HT des travaux et études engagés par l'EPFLO, dans la limite de 50% du prix de revient EPFLO HT.
- Les éventuelles subventions liées au programme de travaux (fonds friches, ...) viennent en déduction de l'assiette de calcul des travaux éligibles à la minoration « recyclage foncier »

#### 4.5.4. Modalités de la minoration « réhabilitation habitat »

- Cette minoration est ouverte aux opérations à dominante habitat, pouvant être élargie à l'hébergement touristique.
- Le montant de minoration dépend du niveau d'étiquette énergétique atteint (minimum C)
  - Étiquette A : 300 €/m² (soit 19 500 € si 65m²)
  - Étiquette B : 275 €/m² (soit 17 875 € si 65 m²)
  - Étiquette C : 250 €/m² (soit 16 250 € si 65m²)

#### 4.5.5. Modalités de la minoration « valorisation du patrimoine bâti »

- Le montant de la minoration peut atteindre jusqu'à 400 € par mètre carré de surface de plancher de bâti préservé.
- Le maître d'ouvrage doit s'associer des compétences d'un architecte. Le dossier doit présenter les plans du projet et les coûts associés à la valorisation du patrimoine.
- Une commission, notamment composée de représentants de l'EPFLO et des CAUE de l'Oise et de l'Aisne (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement), émet un avis sur l'éligibilité des projets, préalablement à leur présentation au Conseil d'Administration de l'EPFLO qui reste le seul organe compétent pour acter du montant des minorations foncières.



#### 4.5.6. Modalités de la minoration « Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain »

- Les opérations éligibles sont celles situées dans un périmètre d'opération de revitalisation de territoire (ORT), liés aux conventions « Action Cœur de Ville » et « Petites Villes de Demain »
- Minoration de 25% du prix de revient HT,

## ARTICLE 5 : NON RESPECT DES CLAUSES DE PORTAGE

En cas de non-respect des clauses de portage et notamment des obligations de rachat définies à l'article 4.3, l'EPFLO engagera un échange amiable avec le bénéficiaire pour l'alerter de la situation et l'inviter à la régulariser.

À défaut de régularisation, et après en avoir informé le bénéficiaire par tous moyens pertinents, le dossier fera l'objet d'un rapport motivé au conseil d'administration qui pourra notamment **décider unilatéralement, et sans qu'il ne soit nécessaire de procéder à un avenant à la convention, de tout ou partie des sanctions suivantes** :

- Mise en recouvrement immédiate des frais d'ingénierie et d'actualisation,
- Substitution au taux d'actualisation défini à l'article 4.2.3 d'une pénalité annuelle hors taxe correspondant au taux d'intérêt légal majoré de 3 %,
- Engagement de toute procédure contentieuse utile (vente forcée, recouvrement...),
- Déchéance du bénéfice du portage,
- Suspension des interventions de l'Établissement sur le territoire du bénéficiaire du portage.

## ARTICLE 6 : APPLICATION DES CLAUSES DE PORTAGE

Les présentes clauses de portage s'appliquent aux conventions et à leurs avenants conclus à partir de la date de délibération du PPI 2024-2028, soit le 6 décembre 2023. Pour les modalités de cessions ou de baux clôturant une opération, une délibération conjointe de l'EPFLO et du bénéficiaire du portage foncier peut avoir valeur d'avenant pour appliquer les présentes clauses.