

Envoyé en préfecture le 28/05/2024

Reçu en préfecture le 28/05/2024

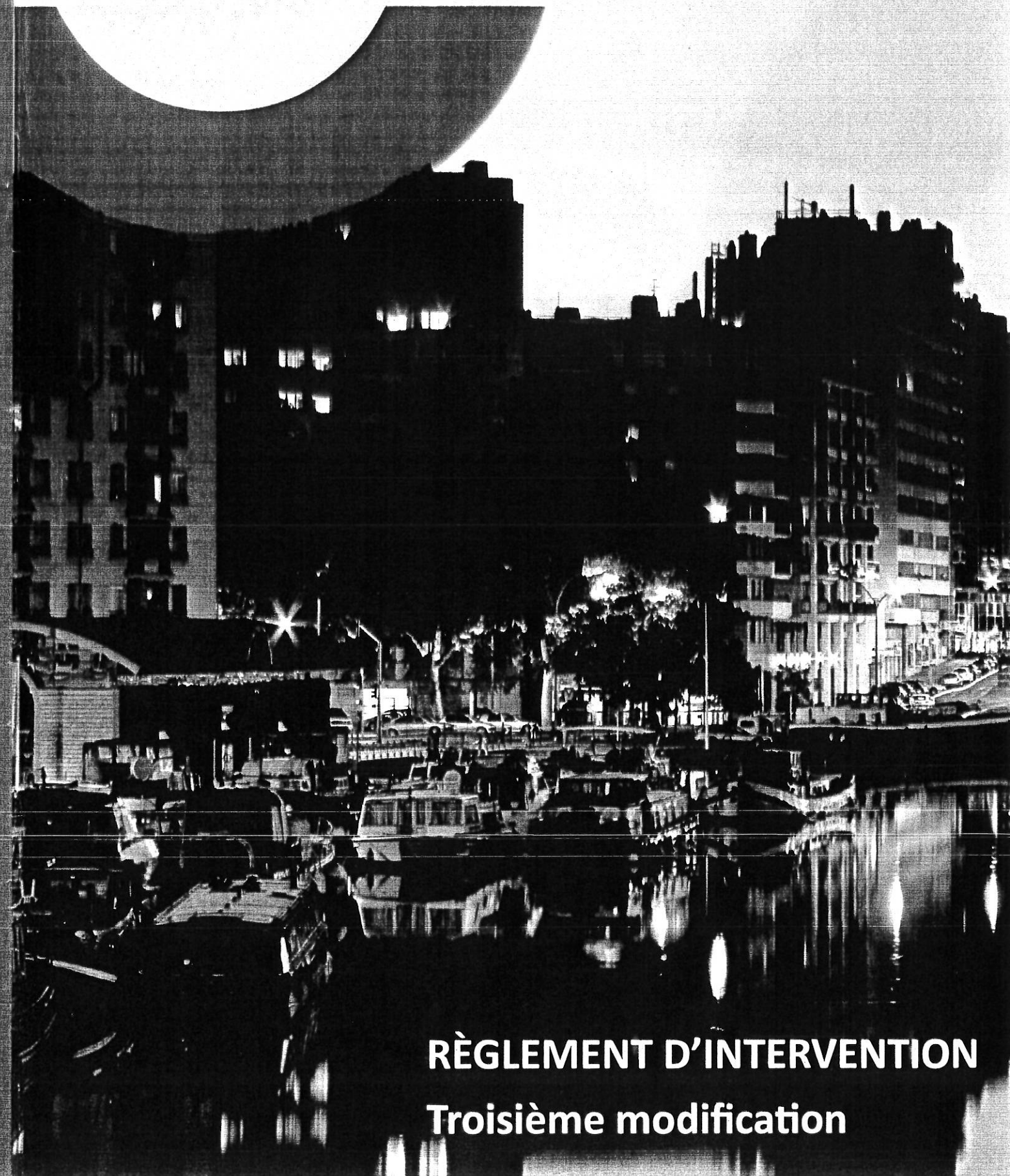
Publié le

ID : 031-213101694-20240523-24\_CM\_DEL\_57-DE



# l'epfl

DU GRAND TOULOUSE



l'epfl  
DU GRAND TOULOUSE

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL

7 rue René Leduc - BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex

epfl@toulouse-metropole.fr - 05 31 22 90 49



**RÈGLEMENT D'INTERVENTION**

**Troisième modification**

# Article 7 : Autres articles

## Article 7.1 - Prévention des contentieux

L'EPFL s'engage à solliciter un arbitrage auprès du Président de l'EPFL, avec l'accord des deux parties, avant d'engager toute procédure contentieuse contre les collectivités garantes ou leurs opérateurs désignés.

## Article 7.2 - Modification du règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention pourra à tout moment faire l'objet de modification(s) à la demande et sur proposition du Président ou du tiers des membres du conseil d'administration en exercice.

Toute modification fera l'objet d'une transmission, pour information, aux membres de l'EPFL, aux communes, quand celles-ci sont éligibles à une intervention de l'EPFL.

## Article 7.3 - Litiges et contentieux

Les litiges éventuels relatifs à l'application de la présente convention seront portés devant la juridiction du ressort du siège de l'EPFL du Grand Toulouse.

## Article 7.4 - Annexes informatives

Sans objet.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 324-1 à L 324-9
- Vu le code général des collectivités territoriales
- Vu l'arrêté préfectoral du 24 août 2006, portant sur la création de l'Etablissement Public Foncier Local du Grand Toulouse, et les arrêtés préfectoraux du 24 mars 2015, 5 mai 2017 et 12 décembre 2019, portant modification de son périmètre
- Vu les statuts de l'établissement foncier
- Vu le règlement d'intervention de l'EPFL approuvé en date du 26 juin 2015, modifié le 25 juin 2018, rectifié le 15 octobre 2018
- Vu les modifications du règlement d'intervention, approuvées le 14 décembre 2021 et le 29 juin 2023, et applicables en date de transmission aux services préfectoraux

# Sommaire

Ces mêmes règles prévalent pour tout versement d'une subvention.

## Article 6.5 - Etablissement du prix de revient

Le prix de revient du bien est calculé en fonction des charges restantes dues par l'établissement au moment de la rétrocession du bien, à savoir le prix d'achat, y compris le(s) coût(s) d'indemnité(s) d'éviction de(s) fonds de commerce, et les frais de portage, hors minoration ou subvention éventuelle.

## Article 6.6 - Avenant de clôture

Au terme de chaque cession, un bilan de gestion du bien sera dressé après un délai minima d'un an, permettant à l'EPFL de recueillir la totalité des dépenses et recettes du compte de gestion. Les taux de frais de gestion et de frais financiers sont actualisés aux taux votés par le conseil d'administration pour la période considérée.

Les recettes considérées sont les recettes titrées, déductions faites des Admissions en Non-Valeur, actées par le Conseil d'Administration.

Au vu du résultat, l'excédent ou le déficit final d'exploitation sera, soit remboursé, soit mis à la charge du bénéficiaire du portage.

## Article 6.7 - Revente d'un bien suite à l'abandon d'un portage par une collectivité ( cf. article 3.7)

### 6.7.1 Cas de figure et effets de la cession :

-cas 1: prix de vente = prix de revient + bilan gestion locative /aucune conséquence particulière

cas 2: prix de vente > au prix revient + bilan gestion locative / conservation de la plus-value par l'EPFL.

cas 3: prix de vente < au prix de revient + bilan gestion locative / manque à gagner déduit du crédit de TSE restant au bénéfice de l'EPCI ou le cas échéant de la commune ou en cas d'absence de crédit de TSE facturé dans le cadre de l'avenant de clôture.

En cas de perte supérieure au crédit de TSE de l'EPCI ou le cas échéant de la commune sur le PPIF en cours, l'EPFL déduira le solde de la perte, du crédit de TSE de la Collectivité à venir, du fait soit de cession(s) intervenues postérieurement, soit du PPIF.

## 4 Article 1 : Volets thématiques de l'action de l'Établissement

Article 1.1 - Volet habitat

Article 1.2 - Volet développement économique

Article 1.3 - Volet équipements publics

Article 1.4 - Volet environnement

Article 1.5 - Volet réserves foncières propres

## 6 Article 2 – Conditions de recevabilité pour un portage par l'Établissement

Article 2.1 - Recevabilité des demandes d'acquisitions

Article 2.2 - Recevabilité financière des demandes d'acquisitions

## 8 Article 3 - Engagement des acquisitions

Article 3.1 - Demande et avis de la commune d'implantation

Article 3.2 - Acquisition pour le compte des membres et des communes

Article 3.3 - Décision en ressort du Conseil d'Administration

Article 3.4 - Droit de préemption

Article 3.5 - Expropriation

Article 3.6 - Négociations par l'EPFL

Article 3.7 - Abandon d'acquisition par la Collectivité

Article 3.8 - Suspension des interventions de l'EPFL

Article 3.9 - Réalisation d'un état préalable des biens à acquérir

Article 3.10 - Etablissement du prix d'achat du bien

## 11 Article 4 - Portage du bien

Article 4.1 - Etablissement des modalités de portage

Article 4.2 - Convention d'Opération Foncière

Article 4.3 - Durée de portage

Article 4.4 - Prorogation de la durée de portage

Article 4.5- Modalités financières du portage

Article 4.6– Transfert de portage

## 14 Article 5 - Gestion des biens portés pour le compte des membres de l'EPFL ou des communes

Article 5.1 - Modalités de gestion des biens

Article 5.2 - Sécurité des biens et des personnes : travaux d'urgence

Article 5.3 - Travaux de remise en exploitation

Article 5.4 - Travaux (proto-aménagement, rénovation ou gros entretien)

Article 5.5 - Elaboration d'un compte de gestion du bien

Article 5.6 - Assujettissement à la TVA des biens loués

Article 5.7 - Relogement des occupants

Article 5.8 - Contrôle de la collectivité

## 19 Article 6 - Engagements des cessions

Article 6.1 - Sortie de la réserve foncière

Article 6.2 - Sortie anticipée de la réserve foncière

Article 6.3 - Calcul du prix de vente du bien

Article 6.4 - Modalités de paiement

Article 6.5 - Etablissement du prix de revient

Article 6.6 : Avenant de clôture

Article 6.7 - Revente d'un bien suite à l'abandon d'un portage par une collectivité

## 23 Article 7 – Autres articles

Article 7.1 - Prévention des contentieux

Article 7.2 – Modification du règlement d'intervention

Article 7.3 – Litiges et contentieux

Article 7.4 – Annexes informatives

# Article 1 : Volets thématiques de l'action de l'Établissement

L'intervention de l'établissement, par mise en réserve foncière de tènements, est menée prioritairement pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé. Pour ce faire, elle est menée dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention foncières (PPIF).

Les PPIF sont établis pour une durée de cinq années, permettant ainsi aux collectivités bénéficiaires de disposer d'une lisibilité à moyen terme, tout en donnant à l'établissement foncier la capacité à mener en cohérence son action sur les différents volets thématiques.

## Article 1.1 - Volet habitat

Il s'agit de la mise en réserves foncières de tènements en vue de la réalisation de programmes de logement social, ou intégrant une part de 25 % au moins de logements sociaux, d'immeubles destinés au logement de ménages relevant des politiques publiques des EPCI membres et de leurs communes (logement étudiant, résidences pour personnes âgées, logement des personnes défavorisées au sens du PDALPD,...) et des Programmes Locaux d'Habitat ou à la création de nouvelles zones d'habitat ou mixte majoritairement de programmes de logement et rassemblant une diversité d'offre de logement dans le but d'une mixité sociale. Ce champ est étendu dorénavant aux acquisitions en partenariat avec le futur Organisme de Foncier Solidaire métropolitain.

## Article 1.2 - Volet développement économique

Il s'agit de l'acquisition et de la mise en réserve foncière de tènements destinés au maintien d'activités économiques et à la sauvegarde du petit commerce, ou à la réalisation de zones d'activités dédiées ou d'opérations ponctuelles de développement économique par réhabilitation, transformation d'usage ou restructuration de terrains ou immeubles, contribuant, au sens large, au développement économique de l'agglomération

## Article 1.3 - Volet équipements publics

Il s'agit de l'acquisition et de la mise en réserve foncière de tènements destinés à recevoir, à terme (durée de portage > 1 an) des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure relevant de la compétence de ses membres, ou des intercommunalités.

## Article 1.4 - Volet environnement

Il s'agit d'espaces naturels et/ou agricoles soient s'intégrant à terme dans une opération d'aménagement de parc urbain, soient nécessitant des mesures de protection et de valorisation des paysages, voire, notamment, des actions de dépollution, de restructuration et de remembrement, soient dont la préservation et le maintien en exploitation apparaissent d'utilité publique pour maintenir une ceinture verte à

portée de l'ensemble des habitants de l'agglomération et pour lutter contre un étalement urbain inopportun et dispendieux, soient d'espaces de compensation à l'urbanisation nouvelle, notamment dans le cadre d'opérations d'aménagement.

**Au sein de chacun de ces volets d'intervention, est précisée la nature de l'opération d'urbanisme attendue, qui peut être :**

⇒ **soit une opération de renouvellement ou de restructuration urbaine**

Il s'agit du foncier (terrain, bâti,...) situé en tissu urbain existant, devant faire l'objet d'une opération, de recyclage foncier, de réaménagement, de densification, de remembrement foncier ou immobilier, de modification et/ou de diversification d'usage, par le demandeur.

⇒ **soit une opération d'urbanisation nouvelle**

Il s'agit du foncier (terrain, bâti,...) situé hors tissu urbain existant, devant faire l'objet d'une opération dite d'extension urbaine avec aménagement et équipement à minima du foncier, par le demandeur, ce foncier n'ayant jamais fait l'objet d'une construction ni d'un usage urbain.

Il convient de noter, que l'EPFL est susceptible d'intervenir, à la demande de ses membres, dans le cadre de ces champs d'intervention, sous forme d'actions spécifiques, comme :

- l'acquisition de parts de Sociétés Foncières ou Immobilières,
- la valorisation foncière et/ou immobilière de patrimoine HLM ou de tout autre patrimoine public ou semi-public,
- des opérations d'ingénierie foncière et immobilière (valorisation de droits à construire non utilisés ou de droits à construire à développer, rachat et valorisation financière d'immobilisations du Grand Toulouse ou des communes en attente d'emploi), le portage du foncier dans des programmes d'accession sociale ou de BRS.

## 6.3.4 - Options sur le prix de vente du bien : minoration du prix de vente

«La personne publique cocontractante» aura préalablement à la rétrocession du bien, à elle ou au tiers substitué à elle, le choix d'opter pour un prix de vente avec minoration. L'application d'une minoration sur cession à un tiers est conditionnée à la réalisation d'un projet d'intérêt général ou dont l'objet est de répondre à une politique publique. La Collectivité pour laquelle est porté le bien détermine le montant de cette minoration dans la limite des dispositions du présent article.

Les modalités de gestion du crédit de TSE est propre à chaque membre. Ceux-ci déterminent librement les règles de gestion du crédit de TSE entre eux et les communes. A défaut de précision le crédit de TSE est exclusif au seul membre. Pour cela est créée une enveloppe de minoration pour chaque EPCI et le cas échéant pour chaque commune.

Dans le cas où l'EPCI a décidé de ne pas attribuer aux communes un crédit de TSE ou s'il s'est abstenu de précision, les dispositions spécifiques relatives aux éventuelles minoration concernant des biens acquis avant le 31 décembre 2021, restent en vigueur.

Dans les cas où les EPCI ont décidé de créer des enveloppes de minoration pour eux et pour les communes, les dispositions spécifiques relatives aux éventuelles minoration contenus dans les conventions de portage sont caduques. Les minoration peuvent varier de 0 à 100 % du montant du prix de vente. Les enveloppes de minoration ainsi créées répondent au fonctionnement suivant :

### 6.3.4.1 - Alimentation des enveloppes de minoration :

Les enveloppes de minoration sont constituées par les montants de TSE collectés sur le territoire de l'EPCI concerné depuis son adhésion à l'EPFL déduction faite des minoration déjà mobilisée.

Le montant de TSE affecté aux minoration est réparti par l'EPCI librement entre les communes et lui. L'EPCI est tenu d'informer l'EPFL de cette répartition. A défaut d'intégralité de la TSE collectée est affectée à l'EPCI.

### 6.3.4.2 - Consommation des enveloppes de minoration

A l'occasion de chaque acte de rachat de foncier porté par l'EPFL, la collectivité concernée informe l'EPFL du montant de minoration qu'elle souhaite mobiliser pour cette opération dans la limite de montant de l'enveloppe de minoration disponible. A défaut d'information adressé à l'EPFL aucune minoration ne sera mobilisée.

### 6.3.4.3 « Gel » des enveloppes de minoration

Tout ou partie des enveloppes de minoration sont « gelées » provisoirement pour les motifs suivants :

- Avances de frais effectuées par l'EPFL pour l'ensemble des portages réalisées pour le compte de la collectivité concernée (frais de portage, frais de gestion, taxes et impôts, ...)
- part de la TSE mobilisée pour l'autofinancement de l'ensemble des biens portés pour le compte de la collectivité concernée.

### 6.3.4.4 « dégel » des enveloppes de minoration

Les « gels » mentionnés à l'article 6.3.4.3 sont « dégelés » lorsque les montants en question sont intégrés au montant du rachat du bien.

### 6.3.4.5 limitations comptables des enveloppes de minoration

L'EPFL est contraint de limiter le montant annuel des minoration qu'il est susceptible d'accorder aux collectivités à la capacité budgétaire de sa section de fonctionnement. Cette capacité est répartie entre les membres de l'EPFL au prorata de la TSE collectée annuellement et en priorisant les engagements contractuels relatifs aux minoration qui restent applicables.

Le prix de vente est alors égal au prix d'achat, augmenté des frais de portage moins la minoration

**PRIX DE VENTE AVEC  
MINORATION= PRIX DE VENTE DU  
BIEN H.T (BASE)  
+TVA  
- MINORATION= 0 à 100% du prix de  
vente**

Les prélèvements SRU perçus par l'EPFL peuvent être dégrévés du prix de vente d'un bien, telle une minoration dans le cadre de cession pour un projet de logement social. L'éventuelle participation de la collectivité à la vente est considérée comme une minoration.

## Article 6.4 - Modalités de paiement

### 6.4.1 - Modalités générales

Les modalités de paiement retenues sont les suivantes :

- ⇒ Paiement exigible à la signature de l'acte, que ce soit par la collectivité ou le tiers mandaté, selon les dispositions prévues par l'acte de cession établi,
- ⇒ Paiement à régler à l'EPFL à réception de l'avis des sommes à payer ;

Le prix de vente hors taxes est ainsi défini :

**6.3.1 - Prix de vente du bien hors taxes**

**PRIX DE VENTE DU BIEN H.T. (BASE)**  
 ■  
**PRIX D'ACHAT :**  
 Valeur vénale  
 +  
 Frais d'agence Immobilière à l'acquisition  
 +  
 indemnités d'éviction commerce,  
 expropriation, relocalisation, ..)  
 +  
 frais de notaire acquisition  
 +  
**FRAIS DE PORTAGE**

La totalité des frais de portage comporte, les frais de portage dû au cours de toute la durée du portage, (cf. article 4.4.2).

Dans le cas où les frais d'acquisition correspondant aux frais de notaire ne seraient pas connus avant la rétrocession du bien, ces frais seraient imputés au bilan de gestion du bien et donc facturés postérieurement à la cession.

Dans le cas d'une cession au terme d'un bail emphytéotique, les frais de portage facturés correspondront à la participation pour frais financiers (article 4.4.2.2) et au remboursement des taxes foncières dus.

En cas de revente à un tiers, le cocontractant aura le choix de :

- verser une part du montant de la vente. Cette participation est alors considérée comme une subvention.  
 - d'opter ou non pour la déduction du prix de vente, du montant des frais de portage, antérieurement remboursés jusqu'en 2013, par la collectivité.

**6.3.2 - Mode de calcul de la Taxe sur la Valeur Ajoutée sur rétrocession**

Depuis le 1er janvier 2015, l'EPFL est assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, pour ces cessions. Le régime de la TVA distingue plusieurs modes de calcul de la TVA en fonction de la nature des biens cédés et de la qualification de l'acquéreur, assujetti ou non à la TVA.

Quatre catégories sont identifiées :

- \* les terrains non à bâtir (TNAB)
- \* les terrains à bâtir (TAB),
- \* les immeubles neufs (de 0 à 5 ans),
- \* les immeubles autres que les immeubles neufs.

**6.3.2.1 - Mode de calcul de la marge**

La marge est égale au prix de vente du bien avant minoration moins la valeur vénale d'acquisition du bien.

**6.3.2.2 - Mode de calcul de la TVA sur prix total**

En cas de TVA sur prix total, la TVA est calculée sur la base du prix de vente, avant minoration (prix de revient: cf. article 6.5.1)

**Article 1.5 - Volet réserves foncières propres**

L'EPFL est amené à intervenir pour la constitution de réserves foncières propres à l'établissement répondant aux différents volets thématiques en vue de répondre à une stratégie d'accompagnement des collectivités sur le long terme en complément des priorités de celles-ci.

A ce jour, les modalités fiscales existantes sont les suivantes :

	OBJET DE LA MUTATION	ACQUEREUR
<b>VENDEUR</b>	Terrain NAB	Exonéré de TVA mais option possible pour taxation sur prix total
	TAB	TVA - sur le prix total, lorsque le terrain a ouvert droit à déduction lors de son acquisition - sur la marge lorsque le terrain n'a pas ouvert droit à déduction lors de son acquisition
	Immeuble neuf	TVA sur prix total + DMTO réduits à 0,715%
	Immeuble autre que immeuble neuf	Exonéré de TVA mais option possible sur taxation sur prix total ou application du régime de la marge

Un terrain à bâtir est un terrain situé dans une zone désignée comme constructible par un document d'urbanisme, à savoir un terrain «pour lequel, au moment de la livraison du terrain, la documentation publique opposable ne fait pas obstacle à construire, quelle que soit la densité de construction autorisée et sans qu'il soit nécessaire d'apporter préalablement une modification au document en cause». De fait un terrain situé dans une zone AU fermée (ou ex NA 0) est considéré comme un terrain non à bâtir. En cas de changement de nature du bien (ex : démolition du bien, passage de zone AU fermée à AU ouverte), la TVA s'applique sur le prix total de la vente.

# Article 2 : Conditions de recevabilité pour un portage par l'Établissement

L'intervention de l'établissement, par mise en réserve foncière de tènements, est menée prioritairement pour accompagner les projets portés par ses membres, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé. De ce fait, l'établissement foncier entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées portant sur les volets décrits dans les articles 2-1-1 à 2-1-4 du présent règlement.

## Article 2.1 - Recevabilité des demandes d'acquisitions

### 2.1.1 - Volet habitat

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet «Habitat et logement social», sont recevables les tènements s'intégrant dans une opération ou un périmètre d'étude d'une opération comportant un minimum de 25 % de logements constitutifs du parc social (au sens de la loi Solidarité et renouvellement urbain - SRU) ou à vocation sociale (au sens de l'action sociale des collectivités), notamment sur les Sites Prioritaires d'Accueil de l'Habitat (S.P.A.H) ou situés dans une Zone d'Aménagement Différé, à vocation d'habitat ou mixte, ou dans une ZAC d'habitat ou comprenant de l'habitat, ou dans une opération d'aménagement (secteur OAP, secteur TAM, secteur d'étude L111-10, secteur de gel au PLU, etc....) comportant de l'habitat.

### 2.1.2 - Volet développement économique

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet «Développement économique», sont recevables les tènements s'intégrant dans une opération ou le périmètre d'étude d'une opération ou dans une Zone d'Aménagement Différé, visant au développement de l'activité économique, y compris commerciale.

### 2.1.3 - Volet équipements publics

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet «Equipements publics» sont recevables les tènements s'intégrant dans l'emprise de projets d'équipements, d'aménagements d'intérêt général faisant l'objet d'emplacements réservés aux documents d'urbanisme, ou destinés à contribuer à des opérations d'utilité publique faisant l'objet d'une programmation d'un maître d'ouvrage, et pour les projets d'équipements publics de compétence communale.

### 2.1.4 - Volet environnement

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet «environnement» sont recevables les tènements classés pour l'essentiel en zone A ou N aux PLU des collectivités

participant aux opérations globales de préservation et de valorisation des paysages nécessitant un remembrement ou un portage provisoire avant intégration dans un dispositif de gestion de type espaces de compensation ou de loisir.

## Article 2.2 - Recevabilité financière des demandes d'acquisitions : capacité de portage selon le Programme Pluriannuel d'Interventions Foncières

### 2.2.1 - Capacité de portage

La TSE constitue une ressource financière qui permet notamment de déterminer la capacité d'acquisition et de portage de l'EPFL. Cette capacité d'acquisition et de portage est appréciée pour chaque EPCI membre en intégrant les besoins identifiés de leurs communes et d'eux même.

Les demandes d'acquisition et ou d'éviction sont appréciées au regard de cette capacité de portage et de rachat des biens portés.

Chaque EPCI membre peut répartir cette capacité entre lui et ses communes. Dans ce cas, la répartition de cette capacité d'acquisition et de portage sera annexée au PPIF en cours de validité.

### 2.2.2 Suivi de la capacité de portage

L'EPFL vérifie si nécessaire, en lien avec les EPCI et leurs communes, que le volume de portage financier est adossé à un programme crédible de rachat soutenable pour l'EPCI et les communes membres.

En cas de difficulté identifiées, à terme, pour assurer le rachat des fonciers, l'EPFL, l'EPCI et les communes concernées élaborent un programme d'ajustement pouvant reposer sur la constitution de provisions de rachat par l'EPCI ou la commune concernée. L'EPCI peut également s'engager solidairement avec les communes concernées pour garantir la capacité de rachat.

# Article 6 : Engagement de cession

## Article 6.1 - Sortie de la réserve foncière

Au terme du portage, l'EPFL rétrocèdera chaque bien à « la personne publique cocontractante », ou à toute autre personne désignée par cette dernière.

L'EPFL, notifiera, à l'EPCI membre ou à la commune au minimum 9 mois avant la fin du portage, l'obligation de mettre en œuvre les procédures de rachat dudit bien, sur la base de la convention de portage signée entre les parties, valant promesse de rachat par la collectivité.

En cas de refus de rachat par la collectivité, de prorogation de la convention de portage par l'EPFL et/ou à défaut de réponse du garant, l'établissement pourra inscrire le produit de vente du ou des tènements concernés au projet de budget en cours d'élaboration. La signature de ou des actes de cession doit intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'établissement.

La Collectivité a la possibilité de désigner un tiers pouvant se substituer à elle.

Dans le cas où ce tiers ne serait ni un bailleur social, ni une association, ni une personne de droit public, ni une S.E.M. ni une SPL, la collectivité devra, préalablement à la saisine de l'EPFL, avoir fait son affaire des mesures de mise en concurrence appropriées et préalables à l'attribution du bien tel que (publicité par voie de presse, publicité dans un journal municipal, mandat de recherche immobilière, recours à un ou plusieurs site internet spécialisé en annonces immobilières, appel à candidature ou à manifestation d'intérêt ...).

## Article 6.2 - Sortie anticipée de la réserve foncière

La collectivité peut demander la rétrocession anticipée d'un bien. Dans ce cas, elle devra notifier à l'EPFL son intention d'acquérir. L'établissement aura un délai d'un mois pour informer la Collectivité du bilan de portage et des conditions financières de son paiement.

A dater du courrier réponse de l'EPFL à la collectivité, la signature des actes de cession aura lieu au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'établissement.

## Article 6.3 - Calcul du prix de vente du bien

Le prix de revente du bien, fixé dans l'acte, est constitué par le prix d'acquisition du bien (cf. article 3-10), y compris les indemnités de toutes natures versées aux locataires ou ayants droit, sur la base soit de l'avis des Domaines, soit d'un rapport d'expert qualifié, soit

d'une fixation par voie judiciaire (éviction, expropriation, relocalisation, autres), les frais divers d'acquisition ainsi que les frais de portage tels que précisés dans l'article 4, déduction faite des subventions perçues au titre dudit bien par l'EPFL, comme par exemple une participation au surcoût foncier pour les opérations de logement social.

## Frais divers d'acquisition

Il s'agit notamment des frais de notaire liés à l'acquisition.

## Autres frais engagés par l'EPFL

Il s'agit notamment du remboursement de la partie de l'indemnité restant à la charge de l'EPFL en cas de sinistre (franchise).

## Cas d'une revente partielle de divers biens rattachés à une même convention de portage.

Dans le cas d'une cession partielle d'un portage demandée par le repreneur, et en l'absence de toute répartition de prix dans l'acte d'acquisition initiale, cette répartition s'effectuera de la manière suivante :

- pour le foncier acquis non bâti, au prorata de la surface,
- pour le foncier acquis bâti, sauf exception, au prorata du prix du bien,
- pour le foncier acquis bâti et non bâti, au prorata de surface, avec isolement du foncier bâti.

Le prorata de la superficie d'une cession partielle doit être à minima, sauf exception, égal à 10% de la surface de la parcelle impactée.

**Article 5.7 - Relogement des occupants**

En lien avec la commune d'implantation ou la collectivité garante, l'EPFL s'engage à mettre en œuvre toutes les mesures permettant le relogement nécessaire des occupants d'un bien à sa rétrocession. Toutefois, l'EPFL ne s'engage pas à rétrocéder un bien occupé lors de son acquisition libre d'occupants à sa rétrocession.

Le coût de ce relogement sera imputé au compte de gestion locative du bien.

**Article 5.8 - Contrôle de la collectivité**

L'EPFL devra justifier auprès de la Collectivité, à qui, il rétrocèdera l'immeuble, de tous les frais engagés à ce titre.

Pendant la durée de la convention de portage, la Collectivité pourra, à tout moment demander à l'EPFL tout élément relatif à l'acquisition de l'immeuble en cours.

Dans ce cas, les acquisitions pour le compte de l'EPCI ou de la commune peuvent être suspendues jusqu'à la résorption des difficultés constatées.

Ces situations exceptionnelles donneront lieu à un examen du Bureau de l'EPFL au cas par cas et en relation avec la collectivité concernée.

**2.2.3 Crédit de TSE**

La TSE perçue pour le compte d'un EPCI membre correspond à la TSE qui lui a été affectée depuis l'instauration de cette taxe ou son adhésion à l'EPFL et est mobilisée pour assurer soit l'autofinancement des acquisitions, soit les minoration.

Son montant varie en fonction de sa consommation. Toute minoration intervenue dans le cadre de la revente de biens pendant la période du PPIF fera l'objet d'une déduction sur le crédit de TSE correspondante à la différence entre le prix de vente du bien (article 6.3) et son prix de revient pour l'EPFL (article 6.6).

Le solde du crédit de TSE de chaque EPCI membre, constaté à l'issue d'un PPIF, se cumule au crédit de TSE du PPIF suivant. Chaque EPCI membre détermine les conditions d'affectation de cette TSE entre l'autofinancement et les crédits de minoration. En l'absence d'information concernant cette affectation adressée à l'EPFL, le crédit de TSE disponible est affecté aux minoration.

**Versements des prélèvements SRU**

L'EPFL peut être amené à percevoir les prélèvements effectués par l'Etat au titre de l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation pour des communes membres des EPCI.

Dans ce cas, le montant du prélèvement est affecté comme un crédit de TSE au bénéfice de l'EPCI ou de la commune, compétent en terme de politique de l'habitat, en vu de la production de logement social.

# Article 3 : Engagement des acquisitions

## Article 3.1 - Demande et avis de la commune d'implantation

Toute opération foncière ou immobilière réalisée sur le territoire constituant l'aire d'intervention de l'établissement nécessite l'accord des communes d'implantation, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'il s'agit d'opérations dont l'initiative n'appartient pas à la commune, l'EPFL ou l'EPCI à l'origine du projet d'acquisition informe la commune et sollicite son accord. La commune dispose d'un délai de deux mois pour manifester son éventuelle opposition. L'absence d'opposition expresse de la commune dans le délai compté à partir de la réception de la saisine est réputé valoir accord de la commune. Les EPCI sont tenus d'informer l'EPFL de l'accomplissement de cette formalité. L'absence d'information de la part de l'EPCI vaut engagement de celui-ci concernant l'accomplissement de ces formalités et engage sa responsabilité.

## Article 3.2 - Acquisition pour le compte des membres et des communes

Les acquisitions foncières ou immobilières, hors opérations pour le propre compte de l'établissement, sont réalisées à la demande :

- des EPCI membres de l'établissement,
- des communes faisant partie des EPCI membres, et avec leur accord.

Ces demandes s'accompagnent de l'engagement par ces collectivités garantes du respect des conditions et modalités de portage figurant au présent règlement d'intervention de l'établissement, notamment l'engagement de garantir le rachat du ou des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un organisme désigné par leurs soins.

## Article 3.3 - Décision en ressort du Conseil d'Administration

Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du programme pluriannuel d'interventions foncières (PPIF) relèvent de la décision du conseil d'administration qui statue par délibération en fonction des priorités et des capacités d'intervention de l'établissement.

Par ailleurs, à titre exceptionnel, le Conseil d'Administration pourra examiner toute demande ne figurant pas dans le programme pluriannuel d'interven-

tions foncières. Qu'elle que soit l'issue de la demande (accord ou refus), le Conseil d'Administration motivera sa décision.

## Article 3.4 - Droit de préemption

### 3.4.1 - Dispositions générales

Pour ce qui concerne le droit de préemption urbain instauré par l'article L. 211-1 et suivants, ou le droit de préemption autorisé par l'article L.212-1 et suivants au titre de la création de Zone d'Aménagement Différé ou dans le cadre des dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme, outre les délégations spécifiques portant sur des biens ayant fait l'objet de déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposées, l'établissement foncier peut recevoir délégation sur des secteurs prédéterminés en concertation avec la Commune ou l'EPCI concerné.

Dans ce cadre, l'établissement aura la capacité à exercer la préemption suite à la réception de la délégation du droit de préemption formulée par le titulaire de ce droit. En cas de délégation du droit de préemption, la collectivité titulaire du droit s'engage à communiquer toutes les informations et éléments nécessaires et ou utiles pour que l'EPFL puisse répondre aux exigences juridiques en matière de motivation de la procédure de préemption.

### 3.4.2 - Exercice par le directeur du droit de préemption

Le Directeur de l'EPFL peut, conformément à l'article R 324-2 du code de l'urbanisme, exercer au nom de l'EPFL du Grand Toulouse le droit de préemption, dont il est titulaire ou délégué par les collectivités membres, sous réserves de l'accord préalable du demandeur et de la décision de délégation nécessaire. Le Directeur rend compte de cet exercice au Conseil d'Administration à chacune de ses réunions.

Priorité est donnée aux interventions s'intégrant dans les projets et opérations déjà présentés par les collectivités garantes pour la programmation de l'intervention de l'établissement dans le cadre des demandes d'interventions annuelles ou pluriannuelles et sous réserve des crédits disponibles au budget.

Le directeur détermine le prix, sur la base de l'estimation du service des Domaines en cours de validité.

## Comptes liés à la gestion Immobilière :

Le compte de gestion comporte les excédents ou déficits éventuels annuels de gestion locative, cumulés tout au long du portage des biens.

A terme, l'excédent ou le déficit final d'exploitation sera, soit remboursé, soit mis à la charge du bénéficiaire du portage.

Entrent dans le cadre des dépenses de gestion locatives, les charges de copropriété ainsi que les travaux liés au maintien en état de biens loués ou portés (voir articles 5.3 et 5.4), ainsi que les honoraires et/ou coûts liés à la relocation et au relogement éventuel. Les dépenses de gestion locative ouvrent droit à déduction de TVA: le crédit de TVA qui en résulte sera récupéré annuellement par l'EPFL.

Entrent dans le cadre des recettes de gestion locative tous les produits liés à la location ou mise à disposition des biens à des tiers ou bénéficiaires de la convention portage dans la limite des dispositions de l'article 5.1.5. du présent règlement, ainsi que les remboursements de charges de copropriété et taxes d'ordures ménagères récupérables. Les recettes de gestion locative prises en comptes sont celles applicables conformément aux règles fiscales en vigueur.

Dans le cas de dépenses en lien avec des contrats de travaux, ou de maintenance, ou de service, ou de procédure, ou autres, relatives à plusieurs conventions de portage, l'EPFL retient une règle de ventilation des dépenses. La ventilation est forfaitaire au nombre de biens : le montant des dépenses est divisé par le nombre de biens bénéficiaires de l'intervention. La règle de ventilation est conservée par l'EPFL et pourra être communiqué à «La personne publique cocontractante» à sa demande.

Les produits liés à la location ou mise à disposition des biens à des tiers ou bénéficiaires de la convention de portage doivent être entendus comme les produits titrés par l'EPFL jusqu'au 31 décembre 2016 et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 les appels de loyer, dont sont déduites les Admissions en Non Valeur, actées par le Conseil d'Administration, sur proposition du Trésorier de l'EPFL.

## Charges de copropriétés (cas de bien en copropriété) :

Les appels de fonds seront supportés annuellement par l'établissement, conformément au détail établi par le syndic de copropriété et intégrés à l'identique au bilan d'exploitation au titre des charges de gestion immobilière. Ce bilan tiendra compte de la part relative aux charges récupérables auprès du locataire.

## Travaux :

Voir articles 5.2, 5.3 et 5.4

## Cas de déficit structurel :

Dans le cas où la gestion du bien impliquerait un déficit structurel c'est-à-dire lié à des travaux importants ne pouvant être compensés pendant la durée du portage par des recettes d'exploitation suffisantes, déficit établi dès le début du portage, les travaux ou dépenses de cette nature, seront engagés à la demande et avec un accord écrit de la collectivité de saisine. Cet accord précisera les travaux autorisés, leur montant et vaudra engagement du bénéficiaire du portage sur le remboursement à terme de ces travaux à l'EPFL.

## Frais de cession :

Les frais d'expertise, de diagnostic ou autres pièces nécessaires aux cessions (exemple : division(s) parcellaire(s)), connus postérieurement à la date d'approbation des délibérations relatives à ces cessions sont intégrés au bilan de gestion.

**Article 5.6 - Assujettissement à la TVA des biens loués**  
Depuis le 1er janvier 2015, l'EPFL est assujéti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, pour ses acquisitions-cessions, comme pour la gestion locative de certains de ses biens. Le régime de la TVA distingue les locations nues de logements, exonérées, des locations nues de locaux professionnels, exonérées, avec option possible à la TVA

### 5.6.1- Les biens soumis de plein droit à la TVA

- ⇒ les locaux à usage professionnel aménagés sont soumis à TVA.
- ⇒ les aires de stationnement aménagées, parmi ces biens, les garages non attenants à une habitation sont soumis à TVA

### 5.6.2- Les biens exonérés de TVA

Sont distingués dans cette catégorie les biens sans option possible des biens avec option :

- ⇒ les locaux à usage d'habitation nu ou meublé sont exonérés d'office, ainsi que le ou les parkings liés à l'habitation,
- ⇒ les locaux à usage professionnel nus peuvent opter pour l'assujettissement à la TVA du bien loué ou non. Pour préserver ses droits à déduction de TVA, l'EPFL exercera dès que possible l'option d'assujettissement à la TVA.

#### Décote n°2 pour vétusté :

Les tarifs exprimés dans la grille tarifaire pourront être minorés pour tenir compte de leur état. Cette minoration sera arrêtée par le directeur de l'établissement à partir d'un état des lieux factuel dressé préalablement à la signature de la convention de mise à disposition ou d'occupation précaire.

Les contrats ne comportent pas de remboursement de la taxe foncière (TFPB), contrairement aux usages privés en vigueur, pour rester compatible avec les conventions de portage.

Les contrats hors charges seront établis toutes ou hors taxes, suivant les cas (article 5.6) et non indexés.

#### 5.1.5 - Gestion des biens et convention de portage

Seules les recettes locatives perçues à compter de la signature des conventions de portage sont intégrées au bilan de gestion.

Par ailleurs le défaut de convention de portage en cours de validité exclue les éventuelles recettes locatives de ces mêmes bilans de gestion.

#### Article 5.2 - Sécurité des biens et des personnes : travaux d'urgence

L'EPFL a toute latitude pour garantir la sécurité des biens acquis et des personnes les occupant.

L'EPFL est autorisé à faire réaliser, sans aucune autorisation préalable des membres ou des communes et en cas de risque(s) avéré(s), les travaux pour mettre fin aux dangers pour la santé des occupants, les travaux prescrits par des procédures d'insalubrité, de péril ou d'hygiène, les travaux pour mettre fin aux dangers pour l'environnement, et tous travaux d'urgence.

Pareillement, les immeubles bâtis pourront faire l'objet, de toutes les mesures nécessaires pour éviter les occupations illégales (condamnation des accès, murs anti-squats...).

Entrent notamment dans le cadre des prestations dites d'urgence, les frais de surveillance et de protection du bien, effectués à la demande de la Collectivité ou sur sollicitation de l'EPFL.

Le directeur informera de ces travaux ou prestations la commune d'implantation et le bénéficiaire de la convention de portage.

#### Article 5.3 - Travaux de remise en exploitation

A la suite immédiate de l'acquisition, l'EPFL peut procéder à des travaux de remise en exploitation de l'immeuble ou du terrain, en vue de maintenir le bien dans un état

suffisamment satisfaisant pour être propre à l'exploitation immobilière. Ces travaux viseront, en priorité, la remise en sécurité pour les occupants, la remise en exploitation des biens, les économies d'énergie, les économies de gestion courante.

L'EPFL ne pourra consacrer plus d'une année de recettes immobilières sur toute la durée du portage.

#### Article 5.4 - Travaux (proto-aménagement, rénovation ou gros entretien)

A la demande de la collectivité garante, l'EPFL peut procéder à des travaux de proto-aménagement (démolition, désamiantage, restructuration partielle transitoire, archéologie...) ou de rénovation ou gros entretien, permettant soit de préparer le foncier nécessaire à l'opération, soit de maintenir le bien dans un état suffisamment satisfaisant pour être propre à la cession ou à la location s'il est occupé, dans le cas d'un immeuble notamment appelé à être conservé.

Il est convenu que les parties se rapprocheront, préalablement à l'acquisition du bien, afin de déterminer l'état du tènement attendu à l'échéance de sortie de réserve foncière et fixer ainsi la meilleure stratégie de gestion du bien et des travaux éventuels d'entretien, de mise en conformité ou de proto - aménagement capable de répondre à cet objectif.

Il est convenu entre les parties qu'un avenant pourra être établi, décrivant le cas échéant les travaux susceptibles d'être réalisés, au titre soit de la conservation du bien ou de sa mise aux normes conformément au rapport du bureau de contrôle, soit du proto-aménagement, notamment pour ce qui concernerait la démolition, la dépollution ou l'archéologie préventive.

L'EPFL pourra faire démolir les bâtis après accord de la Collectivité, ou inversement, dans le cas d'une mise à disposition anticipée, la Collectivité pourra faire démolir les bâtis mis à sa disposition après accord de l'EPFL.

#### Article 5.5 - Elaboration d'un compte de gestion du bien

Chaque bien acquis fera l'objet d'une gestion visant à son optimisation économique et sociale. L'exploitation du bien visera, si possible à un bénéfice, et à minima à l'équilibre entre les dépenses et les recettes de gestion, qui seront supportées pendant la durée prévisionnelle du portage par l'EPFL.

Dès l'acquisition d'un bien, un compte de gestion relatif à sa gestion sera établi : le bilan annuel en sera communiqué sur demande expresse au bénéficiaire de la convention de portage.

Conjointement, au titre des actes subséquents à cet exercice du droit de préemption, le Directeur est aussi autorisé à représenter l'Etablissement en justice dans les fixations judiciaires de prix des procédures de préemption ou d'expropriation, que ce soit en première instance ou en appel, ainsi qu'à le représenter en cas de recours devant les juridictions administratives, à se porter éventuellement partie civile, voire à engager tout recours devant les juridictions civiles ou pénales pour que l'établissement soit maintenu dans ses droits. Dans ce cas, il rend compte également des actions procédurales qu'il a engagées au Conseil d'Administration.

#### 3.4.3 - Gestion des délais et responsabilités des parties

L'exercice du droit de préemption s'inscrit dans un délai légal de 60 jours, éventuellement majoré, à compter de la date de réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La collectivité de saisine et l'EPFL s'engagent mutuellement à une coordination précoce pour l'analyse et le traitement de chaque préemption dans ce délai légal impératif.

Pour l'exercice du droit de préemption, la collectivité s'engage à informer l'EPFL sans délai. La collectivité s'engage à informer l'EPFL de l'éventualité d'une saisine pour préemption au plus tard le 30ème jour après le dépôt de la déclaration d'intention d'aliéner, et à inviter l'EPFL à toutes visites organisées du bien concerné.

Avant le 30ème jour du délai légal pour procéder à la préemption, la collectivité peut demander à l'EPFL de faire établir l'avis des Domaines.

La collectivité s'engage à transmettre un dossier complet (y compris avis des Domaines demandé par ses soins) au plus tard 20 jours avant l'expiration du délai légal de réponse.

Sans réception de la totalité des pièces 10 jours avant l'expiration du délai légal pour procéder à la préemption, la responsabilité de l'EPFL ne pourra être invoquée en aucune manière, dans le cas de préemption non exécutée dans les délais ou contestée par des tiers, pour des problèmes de fond ou de forme.

La totalité des coûts afférents à l'exercice du droit de préemption pour un dossier complet reçu hors délais mentionnés ci-dessus et n'ayant pu aboutir, restera à la charge de la collectivité qui a saisi l'EPFL. La collectivité s'engage alors, dès la saisine, à rembourser les coûts à

l'EPFL sur production de justificatifs.

#### Article 3.5 - Expropriation

L'établissement entend privilégier à chaque fois la négociation amiable. Pour autant, l'EPFL peut agir par voie d'expropriation suite à la demande écrite de la collectivité, sur désignation de l'Etablissement comme autorité expropriante.

De fait, le Directeur est autorisé à représenter l'Etablissement en justice dans la fixation judiciaire de prix de la procédure d'expropriation, que ce soit en première instance ou en appel, ainsi qu'à le représenter en cas de recours devant les juridictions administratives, à se porter éventuellement partie civile, voire à engager tout recours devant les juridictions civiles ou pénales pour que l'établissement soit maintenu dans ses droits. Il rend compte également de l'action procédurale qu'il a engagée au Conseil d'administration et au cocontractant.

Les modalités de portage (dates d'effet du portage et du calcul des frais de portage) des biens acquis par expropriation sont les suivantes :

- Date d'acquisition : date de l'ordonnance d'expropriation prononcée par le juge. La convention de portage (cf. article 4.1) est émise et signée dès après l'ordonnance d'expropriation.
- Valeur vénale retenue pour le calcul du prix d'acquisition dans la convention de portage : valeur de l'offre écrite d'indemnité de la puissance expropriante, ou par défaut montant de l'avis des Domaines. La convention de portage sera ensuite modifiée par avenant au montant finalement payé aux expropriés à l'aboutissement des procédures de fixation judiciaire du prix.
- Date d'effet du calcul des frais de portage : les frais de structure sont calculés à compter de la date de notification de l'ordonnance d'expropriation ; les frais financiers à compter de la date de notification du premier paiement de l'indemnité à l'exproprié ou à la date de signature du traité d'adhésion.

### Article 3.6 - Négociations par l'EPFL

Les collectivités membres de l'EPFL du Grand Toulouse pourront solliciter l'établissement pour des procédures de négociation en vue du recueil d'une promesse de vente ou pour acquisition directement.

Dans le cas où la négociation n'aboutirait pas ou dans le cas où l'acquisition ne serait pas effectuée par l'EPFL, celui-ci se verra rembourser, par la collectivité à l'origine de la demande de négociation et sur présentation de justificatifs, lesquels auront été préalablement présentés à la collectivité, l'ensemble des frais engagés (opérateur foncier, géomètre, expertises diverses, etc....).

### Article 3.7 - Abandon d'acquisition par la Collectivité

Si la Collectivité décidait de renoncer à une intervention foncière avant que l'EPFL du Grand Toulouse n'ait procédé à l'acquisition, la Collectivité serait tenue, dans tous les cas de figure, de rembourser à l'EPFL du Grand Toulouse, sur justificatifs, les frais engagés par ce dernier. Dans le cas d'un abandon express du projet par la Collectivité postérieurement à l'acquisition du bien, ou tacite caractérisé par l'absence de la signature de la convention de portage (cf. article 4.1), le bien sera alors considéré comme propriété en fonds propres de l'EPFL. L'Etablissement sera libre de le revendre aux conditions du marché. Dans l'hypothèse où la revente du bien ne couvrirait pas l'ensemble des coûts et des frais engagés par l'EPFL, ce dernier sera en droit de prélever la différence sur l'enveloppe de minoration de l'EPCI.

### Article 3.8 - Suspension des interventions de l'EPFL

L'EPFL peut suspendre toute acquisition dès lors qu'une des obligations précédemment énoncées est méconnue et cela, jusqu'au complet accomplissement desdites obligations.

### Article 3.9 - Réalisation d'un état préalable des biens à acquérir

Pour tous les biens qui le justifieront, le directeur de l'établissement peut demander la réalisation d'un état préalable des biens avant acquisition qui permettra de vérifier l'opportunité et la faisabilité des opérations envisagées.

Il s'agit d'appréhender en amont toutes les contraintes et les conditions liées à la réalisation d'un projet, d'un point de vue technique (état du bâti, pollution du sol, présence d'amiante, etc.) et du point de vue de l'occupation, notamment dans le cadre d'immeubles bâtis (occupants

avec ou sans titre).

### Article 3.10 - Etablissement du prix d'achat du bien

Le prix d'achat est égal au prix d'acquisition, augmenté des frais d'acquisition divers.

Le prix d'acquisition du bien est égal à la valeur vénale du bien acquis, y compris les frais d'agence immobilière ou de négociation ou les indemnités diverses liées à l'expropriation.

Le prix d'acquisition ne comporte pas les autres frais d'acquisition non connus à la date de signature de la convention (notaire, frais de procédure de préemption ou d'expropriation, d'éviction ou de rachat d'un fond de commerce, divers,...).

Conformément à l'article 3.5 du présent règlement, dans le cadre d'une procédure d'expropriation, le prix d'acquisition du bien représente la valeur de l'offre écrite d'indemnité de la puissance expropriante ou par défaut le montant de l'avis des domaines toutes indemnités comprises. La convention de portage sera ensuite modifiée par avenant au montant finalement payé aux expropriés à l'aboutissement des procédures de fixation judiciaire du prix.

Le prix d'achat sert de base au calcul des frais de portage. Toute indemnité d'éviction d'un commerce, qu'elle soit versée à la date d'acquisition ou non des murs, sera intégrée au prix d'achat, soit initialement, soit suite à un ajout à la convention de portage. Elle fait donc l'objet de frais de portage à part entière.

### Frais divers d'acquisition

Ils correspondent aux frais de notaire. Les autres frais éventuels engendrés par l'acquisition (géomètre, procédures, expertises, avocat, huissier,...) rentrent dans les frais de gestion du portage ou de structure (cf article 4.4.2.1). Leurs montants figureront dans les bilans d'exploitation annuels.

- en précisant, la durée de mise à disposition du bien, cette dernière ne pouvant en aucun cas excéder la durée de la convention de mise à disposition gracieuse.

### 5.1.3.2 - Obligations de l'occupant désigné par la collectivité

Dans ces cas, la Collectivité ou le tiers sera subrogée dans tous les droits et obligations du propriétaire, en lieu et place de l'EPFL du Grand Toulouse et notamment dans le règlement de tous les problèmes et litiges pouvant survenir pendant la durée de détention de l'immeuble. La jouissance ou non des biens est accordée à dater de la signature de la convention de mise à disposition gracieuse.

Il ne pourra être, ni modifiée la destination de l'immeuble, même provisoirement, ni réalisée de nouvelle construction, sans l'accord préalable de l'EPFL.

L'occupant se garantira pour son propre compte, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable et pour un capital suffisant :

- ⇒ des dommages causés aux biens objets de la présente convention à la suite de la survenance de l'un ou plusieurs des événements suivants : incendie, foudre, explosion, dégâts des eaux, attentats, tempêtes, ouragans, cyclones (en cas d'existence de surface bâtie) et catastrophes naturelles ;
  - ⇒ les conséquences pécuniaires de la responsabilité pouvant incomber tant à la Collectivité ou au tiers, qu'à l'EPFL, du fait de la survenance de ces mêmes événements, à l'égard des voisins, des occupants à quelque titre que ce soit, des tiers et de quiconque en général.
- Cette dernière garantie devra s'appliquer au recours dû non seulement aux dégâts matériels mais encore à la part de loyer et à la privation de jouissance que pourrait subir les victimes du sinistre.

Par ailleurs :

- ⇒ l'attestation de la police d'assurance souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPFL au plus tard le jour de l'acquisition dudit bien par l'EPFL ;
- ⇒ toute suspension ou réduction de garantie, toute annulation, concernant la police souscrite en respect des présentes dispositions devra être notifiée à l'EPFL sous préavis d'un mois par courrier R.A.R. ;

- ⇒ toute résiliation ou modification de garantie susceptible d'affecter les intérêts de l'EPFL ne sera effectuée sans l'autorisation expresse de cette dernière ;
- ⇒ l'EPFL devra être informé de tout sinistre en rapport avec les biens concédés ;
- ⇒ l'EPFL sera avisé par la compagnie d'assurance de tout défaut de règlement des primes relatives au contrat.

Les mêmes obligations prévalent pour la Collectivité ou le tiers, dans le cas où elle souhaiterait mettre à disposition gracieuse, objet du portage, à un tiers désigné par elle.

### 5.1.3.3 - La prise en charge des travaux dans le cadre d'une mise à disposition

La prise en charge des travaux d'équipements techniques liés au fonctionnement du local et à la sécurité : étanchéité, électricité, chauffage, sanitaire, sécurité... sera définie en fonction de l'état du bien mis à disposition et de son utilisation par le preneur. Le montant prévisionnel de ces travaux ne pourra excéder l'équivalent une année de revenu locatif théorique.

Les travaux d'aménagement intérieur sont à charge exclusive de la collectivité : cloison, éclairage, aménagement spécifique, équipements spécifiques, autres.

Les terrains non bâtis en accès au public, assimilables à du futur domaine public restent en usage gracieux.

### 5.1.4 - Instauration d'une grille de tarifs de location des biens avec décotes

Il est instauré une grille des tarifs de redevance annexé e au présent règlement et actualisée annuellement à partir de l'indice ..., pour les mises à disposition et les occupations précaires à titre onéreux. Cette grille pourra être modifiée par délibération du conseil d'administration.

La redevance peut faire l'objet d'une ou plusieurs décotes suivantes, les décotes étant cumulatives.

#### Décote n°1 pour précarité :

Moins 10% au titre de la précarité de la convention. Tous les locataires ou occupants de l'EPFL en Convention d'Occupation Précaire et Révocable bénéficient de cette décote.

# Article 5 : Gestion des biens portés pour le compte des membres de l'EPFL ou des communes.

## Article 5.1 - Modalités de gestion des biens

### 5.1.1 - Conditions générales

La gestion des biens acquis par l'établissement sur demande d'une collectivité garante se fait aux conditions générales suivantes :

#### L'EPFL s'engage :

- à assumer toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, dont l'exploitation, l'entretien des immeubles ainsi que leur gardiennage éventuel,
- à exploiter le bien afin d'en obtenir la meilleure utilisation sociale et économique pendant la période de portage,
- à rechercher en priorité à éviter ou supprimer la vacance durable des biens bâtis ou non bâtis.

#### La collectivité s'engage :

- à apporter son assistance à l'EPFL essentiellement dans les domaines de l'exploitation sociale et économique des biens, de la sécurité aux personnes, de la sécurité aux biens et du respect de l'ordre public.
- à exprimer à l'établissement, dès la saisine pour acquisition, de ses orientations pour l'exploitation du bien : mise ou remise en location des immeubles, démolition, mise ou remise en exploitation des terres agricoles, affectation des espaces extérieurs non bâtis et non agricoles (espaces verts, parking, terrains vagues, autres), mise à disposition de la collectivité, travaux de proto-aménagement, autres. Le silence de la collectivité vaut acceptation du mode de gestion décidé unilatéralement par l'établissement au titre de ses responsabilités de propriétaire.

### 5.1.2 - Conditions liées à la gestion immobilière

L'EPFL assume la gestion immobilière du bien.

La collectivité s'engage, dès la saisine et avant la date de signature de l'acte d'acquisition, à demander à l'EPFL, via un questionnaire disponible ou tout autre écrit, à préciser :

- l'utilisation effective que la collectivité souhaite attribuer au bien objet du portage,
- la durée souhaitée de la convention de portage,
- la connaissance éventuelle du respect des normes de sécurité du bien.

L'EPFL s'engage à donner une réponse à la collectivité dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande de la collectivité par l'EPFL sur le mode d'exploitation du bien.

Pour les biens loués, l'EPFL peut faire appel, à des organismes bailleurs ou autres professionnels, pour assurer certaines fonctions de gestion immobilière. Ces tiers se substituent alors pour partie aux obligations de l'EPFL.

### 5.1.3 - Conditions particulières liées à une mise à disposition gracieuse

Pour les biens libres d'occupants, les tènements mis en réserve foncière pourront faire l'objet d'une convention de mise à disposition gracieuse auprès de la collectivité pour laquelle l'EPFL a agi. La collectivité s'engage alors à un usage gracieux et sans sous-location rémunérée du bien.

L'utilisation du bien ne pourra en aucun cas être en lien direct ou indirect avec l'utilisation finale envisagée par la collectivité exprimée lors de la demande d'intervention de l'EPFL.

En complément de la convention de portage, une convention de mise à disposition gratuite du tènement acquis par l'EPFL au profit du membre ou de la commune, sera donc établie par l'établissement le cas échéant.

Cette convention, rappellera les conditions générales de l'acquisition (volet thématique, durée de mise à disposition...), prévoira également que la collectivité s'engage, notamment, à gérer en bon père de famille le bien mis gratuitement à sa disposition durant toute la période de validité de la convention de mise à disposition gracieuse.

#### 5.1.3.1 - Obligations de la collectivité occupante

Si la collectivité souhaite occuper le bien objet du portage ou le mettre à disposition gracieuse d'un tiers qu'elle aura désigné, elle s'engage, au préalable, à en faire la demande écrite à l'EPFL :

- en précisant l'utilisation effective et gracieuse que la collectivité souhaite attribuer au bien objet des présentes,
- en justifiant que le bien, objet des présentes, respecte les normes de sécurité en la matière,

# Article 4 : Portage du bien

## Article 4.1 - Établissement des modalités de portage (élaboration d'une convention de portage)

L'établissement élabore pour chaque acquisition de bien une convention de portage, appelée à être signée avec son bénéficiaire, à savoir l'établissement public de coopération intercommunal ou la collectivité, de saisine.

Cette convention précise l'objet du programme, les conditions d'acquisition et de portage, l'engagement du bénéficiaire à garantir le rachat du foncier acquis par l'EPFL, les délais et les conditions de revente.

Cette convention est dénommée «convention de portage».

La date de référence d'une convention de portage est la date de l'acte d'acquisition (acte authentique, acte administratif, ordonnance d'expropriation, décision de justice, etc....).

Pour les immeubles en copropriété ayant déjà l'objet de plusieurs conventions de portage pour plusieurs lots, l'EPFL procédera à un état de portage, regroupant les dites conventions de portage.

A chaque cession de bien, un avenant de clôture sera établi. Cet avenant récapitulera l'ensemble des dépenses et recettes faites pendant la durée de portage, rappellera le prix de vente et le cas échéant le montant de la minoration mobilisée (voir article 6.3 : calcul du prix de vente du bien et article 6.6 : avenant de clôture).

## Article 4.2 - Convention d'Opération Foncière

L'établissement établit des conventions d'opération foncière (COF) pour les programmes importants, complexes, pluriannuels, concernant l'acquisition de plusieurs biens au sein d'une même opération.

Chaque opération foncière fait l'objet de la signature d'une convention d'opération foncière entre l'établissement et son bénéficiaire. Cette convention précise l'objet du programme, le périmètre, un budget prévisionnel éventuellement, les conditions particulières, les moyens de négociation, les conditions d'acquisition et de portage, l'engagement du bénéficiaire à racheter ou garantir le rachat du foncier acquis par l'EPFL, les délais et les conditions de revente, la gestion des biens, les travaux de proto-aménagement, l'articulation avec la future opération d'aménagement au terme du portage.

## Article 4.3 - Durée de portage

La durée de portage des biens est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte réalisant l'acquisition faite par l'établissement, et, d'autre part, la rétrocession envisagée par la collectivité

contractante de la convention de portage.

Il est prévu des durées de portage foncier, variant entre 1 an minimum et 15 ans, éventuellement prorogables par décision du Conseil d'Administration.

Exceptionnellement, des durées de portage plus longues peuvent être accordées pour :

- les opérations d'aménagement concerté créées, au vu du phasage mentionné,
- les opérations relatives aux espaces de compensation,
- les opérations à vocation d'habitat, locatif, en accession sociale ou dédié au 1% logement, ayant fait l'objet de baux emphytéotiques, à construction ou rénovation, plafonnée à une durée de 30 années.

## Article 4.4 - Prorogation de la durée de portage

Toute demande de prorogation de la durée de portage pourra être conditionnée, à la constitution par la collectivité pour qui est porté le bien, d'une provision annuelle budgétaire, en vue de son rachat à terme, d'un cautionnement, d'une garantie de l'EPCI, ...

Cette règle s'applique à toutes les conventions de portage en cours de validité.

Le portage ne peut faire l'objet que d'une seule prorogation d'une durée égale ou inférieure à la durée initiale et au maximum en cumulée de vingt ans, à condition que la demande de prorogation soit adressée à l'EPFL six mois au moins avant la date de fin de portage et qu'elle précise les éléments justifiant cette demande.

L'appréciation du maintien d'un portage pour une période supplémentaire exceptionnelle relève de la seule décision du conseil d'administration de l'établissement.

Cette prorogation supplémentaire ne pourra excéder un an. Elle doit permettre de solutionner les éventuelles difficultés d'ordre budgétaire et doit être justifiée par des considérations et justifications indépendantes de la collectivité qui en fait la demande.

## Article 4.5- Modalités financières du portage

Le portage du bien par l'EPFL fait l'objet d'une rémunération par la personne publique cocontractante, sous la forme du paiement de frais de portage.

### 4.5.1 - Composition des frais de portage

Les frais de portage sont composés:-

- des frais de gestion du portage,

- de la participation aux frais financiers,
- des frais divers dont les taxes et impôts supportés par l'EPFL.

#### 4.5.2 - Calcul des frais de portage

Le calcul des frais de portage a pour base le prix d'acquisition du bien sans les frais notariés mais avec les éventuels frais d'agence immobilière.

Rentre(nt) en outre dans ce prix d'acquisition, toute(s) indemnité(s) d'éviction de commerce suite à expropriation, intégrée(s) à la convention de portage, au fur et à mesure de leur(s) versement(s).

Les frais de portage sont calculés à partir du 1er jour du mois suivant la date de signature de l'acte d'acquisition, et le cas échéant de la signature du protocole d'accord sur l'indemnité d'éviction jusqu'au dernier jour du mois précédent la date de signature de l'acte de cession.

Dans le cas particulier d'une expropriation, les frais de portage sont considérés de la manière suivante : les frais de gestion du portage débutent à la date de l'ordonnance d'expropriation et les frais financiers à la date de paiement du prix d'acquisition.

##### 4.5.2.1 - Les frais de gestion du portage

Ces frais correspondent au remboursement des frais de personnel et de fonctionnement de l'EPFL : locaux, matériels et fournitures, ainsi que les prestations, n'étant pas comptabilisées dans le stock de l'EPFL (géomètre, expertise, avocat, huissier,...).

Le conseil d'administration fixe annuellement le taux de remboursement de frais de gestion des portages. Ce taux pour l'année N appliqué au prix d'acquisition, est égal au coût total des frais de gestion de l'Etablissement rapporté à son stock foncier au 1er janvier de l'année N+1. Le taux s'applique jusqu'au vote du nouveau taux par l'assemblée.

Pour mémoire, ces frais de gestion des portages étaient fixés par le Conseil d'Administration de l'EPFL jusqu'au 31 décembre 2021, ils étaient égaux à 0.9% du prix d'acquisition du bien (Article 3.10) par an.

##### 4.5.2.2 - La participation aux frais financiers

Cette participation correspond aux frais financiers supportés par l'EPFL dans le cadre de ses emprunts, l'Etablissement s'engageant à recourir aux emprunts aux conditions financières les plus attractives, connues sur le marché à la date de l'appel d'offres engagé.

Elle est due par le bénéficiaire de la convention, entre la date d'acquisition du bien par l'EPFL et la date de cession du bien.

Elle est affectée à chaque bien acquis chaque année pour leur durée de portage.

#### Calcul de la participation :

Pour mémoire, jusqu'au 31 décembre 2021, la participation aux frais financiers est égale au produit du taux annuel moyen bonifié à hauteur d'un tiers par l'autofinancement assuré par la Taxe Spéciale d'Équipement, sauf exceptions (voir articles 2.2.2 et 2.2.3 du règlement d'intervention 2018), par le prix d'acquisition.

Il est déterminé préalablement pour chaque membre une part d'emprunt théorique, en fonction du stock de terrain porté pour elle, et du crédit de TSE qui a été générée sur son territoire (dont on retranche la consommation de TSE qui a été dépensée et retranchée de la minoration). La répartition des frais financiers est ensuite effectuée au réel sur la base des charges financières payées par l'EPFL. Le taux est recalculé chaque année.

Le conseil d'administration fixe annuellement le taux de participation aux frais financiers. Le taux s'applique jusqu'au vote du nouveau taux par l'assemblée.

##### 4.5.2.3 - Les frais divers

Les frais divers comprennent notamment les taxes foncières, et/ou leur(s) prorata(s), payées par l'EPFL entre la date d'acquisition du bien par l'EPFL et la date de cession du bien, sont dus par le bénéficiaire de la convention. Les taxes foncières déjà facturées sont déduites du restant dû.

#### 4.5.3 - Modalités de paiement des frais de portage

Les frais de portage sont dus au terme du portage, ils sont intégrés au montant de la cession.

Le bilan des frais de portage, intègre le montant cumulé des frais de portage, payé pour les conventions antérieures à 2013 ou différées au jour de la revente.

Ce bilan sera pris en compte au terme de la convention de portage, à l'avenant de clôture de la convention.

**Paiement au jour de la revente du bien, de la totalité des frais de portage, à savoir les frais de gestion et financiers cumulés sur la période de portage**, comportant la participation aux frais financiers, les frais de gestion du portage, à compter de la date d'effet définie comme étant la date anniversaire de l'acte d'acquisition, y compris les taxes foncières non remboursées par la collectivité, à dater du 1er janvier 2018, suite à la présente modification.

⇒ **Exception : en cas de bail emphytéotique, la redevance annuelle versée au titre du bail constitue les frais de gestion dus et s'y substitue.**

#### 4.6 - transfert de portage :

Les transferts de portage d'une collectivité à une autre sont possibles sous réserve d'un accord préalable des deux collectivités concernées. Ces accords doivent être adressés à l'EPFL. Le portage ainsi transféré doit être considéré comme un nouveau portage et doit suivre l'ensemble des règles établies par le présent règlement. La date de prise d'effet du portage ainsi transféré est la date du transfert et non la date du portage initial. Le portage initial sera soldé conformément aux dispositions du présent règlement. Le transfert se traduira par un nouveau portage pour la collectivité qui a accepté le transfert. Les frais de portage et le bilan de gestion seront intégrés au prix de revient du nouveau portage sauf décision contraire de la collectivité à l'origine du portage initial qui peut accepter de les prendre en charge. Une minoration est mobilisable à l'occasion du transfert et est laissée à la discrétion de la collectivité à l'origine du portage initial.