



Etablissement Public Foncier Local
des collectivités de Côte-d'Or

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

021-451638902-20251218-DEL_2025_040-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 30/12/2025
Publication : 31/12/2025

REGLEMENT D'INTERVENTION

REGLEMENT D'INTERVENTION

Adopté par délibérations du Conseil d'Administration
des 25 février 2005, 17 septembre 2009, 16 février 2012,
30 novembre 2017, 27 juin 2019, 22 juin 2023

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	PAGE 3
2 - REGLEMENT D'INTERVENTION	PAGE 7
▪ Article 1 : ENGAGEMENT DES ACQUISITIONS ET DES CESSIONS	page 7
▪ Article 2 : VOLETS THEMATIQUES	page 10
▪ Article 3 : CONDITIONS DE RECEVABILITE ET DUREES DE PORTAGE	page 11
▪ Article 4 : CONDITIONS DE SORTIE DE PORTAGE ET MODALITES FINANCIERES	page 13
▪ Article 5 : GESTION DES BIENS	page 19
▪ Article 6 : PREVENTION DES CONTENTIEUX	page 21
<p style="text-align: center;">* * *</p>	
Annexe relative à l'évolution du règlement d'intervention	page 22

1.1 - LES ENJEUX AUXQUELS L'EPFL DE CÔTE D'OR DOIT FAIRE FACE

L'EPFL des Collectivités de Côte d'Or est un opérateur foncier public, spécialisé dans le portage foncier. Sa création répond :

- à la nécessaire mise en œuvre du Contrat d'Agglomération, adopté le 12 avril 2002 par l'Etat, la Région, le Département et la Communauté de l'Agglomération Dijonnaise,
- à l'impératif, pour les collectivités, d'être en mesure d'offrir du foncier disponible, afin de répondre aux objectifs de développement et d'attractivité des territoires,
- au constat du réel déficit foncier que connaît l'agglomération.

Cet outil commun est donc destiné à développer une maîtrise foncière axée sur les domaines économiques, de l'habitat (Programme Local de l'Habitat), des déplacements (PDU), des équipements publics, de l'environnement.

Pour l'agglomération dijonnaise et les communes qui la composent, affirmer une politique foncière forte visant à offrir du foncier disponible, adapté et accessible, est la condition indispensable pour assurer l'attractivité de leurs territoires et garantir la qualité de vie.

LE CONTRAT D'AGGLOMÉRATION ET LES POLITIQUES THÉMATIQUES DÉFINIES

Le Grand Dijon a défini dans le **Contrat d'Agglomération** plusieurs objectifs visant à mettre en œuvre un véritable **projet de développement durable** de son territoire.

Ce projet se décline en de nombreuses actions dans **les domaines économique, des grands équipements structurants, de l'habitat et du renouvellement urbain, des déplacements, de l'environnement**, pour lesquels une maîtrise et/ou une anticipation foncière apparaissent nécessaires à la réalisation de ces actions.

C'est **l'attractivité du territoire** de l'agglomération dijonnaise prise dans l'ensemble plus vaste de son **aire urbaine** qui en est jeu :

- La capacité à accueillir de nouvelles **entreprises** et à favoriser la création de nouveaux **emplois** nécessite de disposer d'une offre de terrains immédiatement commercialisables.
- **Le Programme Local de l'Habitat (PLH)**, adopté en 2001, prévoit la réalisation de 1 600 logements par an sur 10 ans, dont 400 logements sociaux. Aujourd'hui, l'on sait qu'il sera nécessaire pour atteindre cet objectif ambitieux, mais réaliste, de créer de nouveaux quartiers d'habitat. Ces nouveaux quartiers devront se réaliser par renouvellement urbain ou recomposition urbaine et aussi par extension urbaine.
- La mise en œuvre du **Plan de Déplacement Urbains (PDU)** prévoit la réalisation de sites propres sur des axes prioritaires qui nécessiteront, pour certains, des acquisitions foncières importantes.
- La pression foncière fragilise les **espaces naturels** situés en frange de l'urbanisation. Leur prise en compte dans une conception de continuité paysagère (ceinture verte, parcs, cheminements, jardins familiaux...) est la garantie de l'équilibre entre quartiers urbanisés et espaces libres.

MAÎTRISER L'ÉTALEMENT URBAIN EN RENFORÇANT L'HABITAT DANS L'AGGLOMÉRATION

En 10 ans, l'aire urbaine dijonnaise s'est accrue de 50 communes, 163 en 1990, 214 en 1999, et la croissance de la population a été quatre fois plus importante dans les communes hors agglomération que dans celles de l'agglomération. De nombreuses familles préfèrent habiter en dehors de l'agglomération, alors que celle-ci regroupe 90 % des emplois de l'aire urbaine : 120 000 sur 138 000 en 1999.

Proposer une offre nouvelle, attractive, diversifiée et accessible à ces actifs apparaît comme un défi majeur, en ouvrant de nouveaux secteurs d'habitat, de manière équilibrée et cohérente, au sein de l'agglomération.

Par ailleurs, les projets de renouvellement urbain des quartiers de la politique de la ville visent à une dé-densification du nombre de logements. Il est donc particulièrement important de saisir toutes les opportunités qui pourraient se présenter, y compris dans le montage d'opérations complexes, se situant dans les quartiers de faubourgs et les centres anciens des communes.

Maîtriser le foncier pour proposer une nouvelle offre de logements est donc un enjeu d'aménagement du territoire à l'échelle de l'aire urbaine. C'est aussi l'enjeu de la qualité de vie en ville et celui de la mixité sociale.

1.2 - LA VALEUR AJOUTÉE DE L'EPFL

Les Etablissements Publics Fonciers Locaux sont compétents pour réaliser, pour le compte de leur membres, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221.1 et L.221.2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300.1.

Les compétences de l'EPFL sont exclusivement foncières : achat, portage, gestion, remise en état, dépollution.. et **revente** des terrains (soit à la collectivité soit à son opérateur désigné par celle-ci). L'EPF peut fournir toutes prestations techniques et d'ingénierie à ses membres dans le cadre de ses compétences.

Dans la chaîne de l'aménagement, l'EPFL se situe entre d'une part, les collectivités qui déterminent des orientations stratégiques, élaborent les documents de programmation et de planification et définissent les projets et, d'autre part, les opérateurs qui viabilisent les terrains, construisent les bâtiments et les commercialisent. L'EPFL de Côte d'Or n'est pas un aménageur.

■ L'EPFL, PORTEUR DU FONCIER, PAS DU PROJET

La collectivité (commune ou agglomération) assume la responsabilité du projet et donc le risque financier final. L'EPFL de Côte d'Or intervient comme un facilitateur de projet :

- Il rend un service à la collectivité ;
- Il possède des compétences techniques qui sécurisent les projets ;
- Par son action, il peut ainsi réguler les prix.

Par ailleurs, la mutualisation de nombreux projets induit des économies d'échelle (coûts de fonctionnement) et un accès à des ressources financières à des coûts inférieurs.

■ L'EPFL, AU CŒUR DES POLITIQUES FONCIÈRES

Rappelons que les politiques foncières ont trois objectifs principaux :

- **Un objectif de régulation** du marché ;
- **Un objectif d'anticipation** : la puissance publique doit se positionner sur les points névralgiques des sites de projets futurs ;
- **Un objectif d'impulsion** pour réunir les conditions de démarrage d'un projet.

L'action foncière est au service d'une finalité, d'un projet dont le contenu est inscrit notamment dans le contrat d'agglomération, les documents d'urbanisme communaux et toute politique définie par une collectivité.

L'EPFL S'APPUIE SUR UN RÈGLEMENT ET UN PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION

Pour le compte de ses adhérents et à leur demande, l'EPFL va acquérir, porter, gérer, puis rétrocéder à des aménageurs ou aux collectivités des biens fonciers.

La vocation de l'EPFL est spécifiquement le portage foncier et la constitution de réserves foncières. Son mode de fonctionnement et sa fiscalité dédiée lui permettent de mettre en œuvre ce portage dans des conditions financières viables.

Son action foncière sera mise en œuvre dans le cadre d'un règlement et d'un programme pluriannuel d'intervention adoptés par le Conseil d'Administration, qui définiront des volets thématiques d'intervention ainsi que les modalités et les conditions financières de portage.

| PRINCIPE GÉNÉRAL

L'esprit qui a dominé pour la rédaction du premier règlement de l'Etablissement Foncier est de ne pas instituer de règles trop contraignantes afin de garantir une certaine souplesse permettant la prise en charge de projets impulsés par les acteurs locaux, créant ainsi une dynamique à l'échelle de l'agglomération.

Il reviendra au programme pluriannuel d'intervention de prévoir une répartition des masses financières par volet thématique et éventuellement, à l'issue de la première année de fonctionnement, de procéder à des réajustements.

| MODALITÉS D'INTERVENTION

Article 1 – Engagement des Acquisitions et des Cessions

Article 1.1 – Accord des communes

Tout projet foncier ou immobilier réalisé sur le territoire constituant l'aire d'intervention de l'Etablissement Foncier nécessite l'accord des communes du lieu d'implantation du projet, conformément aux dispositions prévues par l'article L 324-1 du code de l'urbanisme. En cas de projet dont la maîtrise foncière n'est pas réalisée en une seule fois mais s'effectue en plusieurs acquisitions échelonnées dans le temps, cet accord est sollicité au début de l'opération, lors de la première acquisition relative au projet.

Lorsqu'il ne s'agit pas d'acquisitions engagées à la demande de la commune, le directeur de l'Etablissement Foncier informe la commune du lieu des acquisitions envisagées, qui dispose d'un délai de deux mois pour approuver ou s'opposer à l'intervention de l'EPFL.

En l'absence de réponse de la part de la commune dans un délai de deux mois à compter de la saisine, l'accord de la commune est réputé acquis et le Conseil d'Administration peut statuer.

Article 1.2 – Exception au principe de spécialisation territoriale

Le territoire d'intervention de l'EPFL est celui des communes ou des EPCI membres de l'EPFL. A titre exceptionnel, l'EPFL peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour procéder à des acquisitions nécessaires à des opérations menées à l'intérieur de celui-ci, sous réserve de l'accord de la commune concernée.

Par ailleurs, l'EPFL peut conduire des études en dehors de son périmètre ou sur une échelle plus large dans la mesure où cette exception au principe de spécialité territoriale est au service des actions foncières qu'il mène à l'intérieur de son territoire de compétence.

Article 1.3

Les acquisitions foncières ou immobilières sont réalisées à la demande :

- Des instances délibérantes des collectivités locales,
- De leurs Etablissements publics ou mandataires,
- Et de toute personne publique appelée à intervenir sur l'aire d'intervention de l'Etablissement.

Pour ces deux dernières catégories, les demandes feront l'objet d'un examen spécifique de la part du Conseil d'Administration qui statuera sur les suites à donner.

Article 1.4

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

Chaque programme d'acquisition fait l'objet de la signature d'une convention opérationnelle entre l'Etablissement Foncier et son bénéficiaire : cette convention précise l'objet du programme, 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.

Article 1.5

Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du programme pluriannuel d'intervention relèvent en dernier ressort de la décision du Conseil d'Administration qui statue par délibération en fonction des priorités définies par ce programme pluriannuel d'intervention et des capacités d'intervention de l'Etablissement Foncier. Par ailleurs, à titre exceptionnel, le Conseil d'Administration pourra examiner toute demande ne figurant pas dans le programme pluriannuel d'intervention.

Quelle que soit l'issue de la demande (accord ou refus), le Conseil d'Administration doit motiver sa décision.

Article 1.6 - Droit de préemption

Concernant le droit de préemption urbain et 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'Etablissement Foncier peut accepter délégation sur des secteurs prédéterminés en concertation avec la commune concernée.

Cette délégation sera confirmée chaque année afin d'en vérifier la pertinence ainsi que la capacité de l'Etablissement Foncier à faire face aux mutations s'y rapportant.

Dans ce cadre, l'Etablissement Foncier aura capacité à exercer la préemption sur simple courrier motivé du délégataire.

En cas de délégation spécifique du droit de préemption, la commune s'engage à justifier et à expliciter le projet de manière à ce que l'EPFL puisse répondre aux exigences juridiques en matière de motivation de la procédure.

Article 1.7 - Expropriation

L'EPFL peut agir par voie d'expropriation. Dans ce cas, il en informe la commune concernée.

Article 2 – Volets thématiques de l'action de l'Etablissement Foncier

L'intervention de l'EPFL est menée prioritairement pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques membres. De ce fait, l'Etablissement Foncier entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées portant sur les volets décrits dans les articles 2.1 à 2.6 du présent règlement.

Article 2.1

Volet Habitat, logement social et recomposition urbaine

Il s'agit du portage de tènements fonciers destinés à la réalisation de programmes d'habitat contribuant à la réalisation des objectifs de production de logements, et particulièrement d'habitat social, tels que définis dans le Programme Local de l'Habitat.

Il peut s'agir de tènements fonciers destinés à la création de nouvelles zones d'habitat rassemblant une diversité d'offre de logement dans le but de mixité sociale et également de biens immobiliers ou fonciers situés dans des tissus urbains existants où la réalisation de logements neufs ou la remise à niveau de l'offre existante, notamment par un opérateur du logement social, vient participer à la redynamisation du secteur.

Article 2.2

Volet Développement économique

Il s'agit du portage de tènements destinés à la réalisation des zones d'activités d'intérêt communautaire et de fonciers diffus destinés à l'accueil d'entreprises dont l'importance (taille, nombre d'emplois, renommée, ...) constitue un enjeu pour le développement économique de l'agglomération.

Article 2.3

Volet Grands équipements publics d'intérêt communautaire

Il s'agit du portage de tènements destinés à la réalisation de grands équipements publics, tels que le projet de transport en commun en site propre.

Article 2.4

Volet Environnement et Espaces Verts

Il s'agit du portage de tènements destinés à la préservation ou à réalisation d'espaces verts publics, comme notamment les parcs urbains et les jardins thématiques, ainsi qu'à la réalisation des équipements nécessaires pour le traitement des déchets.

Article 2.5

Volet Projets communaux hors Habitat et Environnement et Espaces Verts

Il s'agit du portage de tènements destinés à la réalisation d'équipements publics communaux et de zones d'activités économiques hors zones communautaires.

Article 2.6

Volet acquisition en attente d'affectation

Hormis les acquisitions relevant de volets d'intervention identifiés, l'Etablissement peut procéder à des acquisitions présentant un caractère stratégique et nécessitant, le cas échéant, une mise en œuvre rapide.

Article 3 – Conditions de recevabilité et durées de portage

Article 3.1

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet "**habitat, logement social et recomposition urbaine**", sont recevables les tènements permettant la réalisation d'une opération comportant un minimum de 20 % 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).

Par ailleurs, dans des secteurs où la part du parc locatif social est prépondérante, l'EPFL pourra être amené à réaliser le portage de tènements visant à diversifier l'habitat par la réalisation d'opérations de logements privés.

La durée de portage est fixée à 4 ans. Elle est renouvelable par 2 tranches de 2 ans, au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets. Par contre, le renouvellement s'effectuera dans des conditions financières moins avantageuses que la période initiale.

Le portage pourra ensuite faire l'objet d'une nouvelle période de prolongation supplémentaire, d'une durée maximale de 7 ans.

Article 3.2

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet "**développement économique**", sont recevables les tènements s'intégrant dans une opération

d'intérêt communautaire (zone d'activité supérieure à 5 ha) ainsi que les tènements dont une maîtrise s'avère nécessaire pour permettre l'implantation d'une entreprise dont l'importance (taille, nombre d'emplois, renommée, etc.) constitue un enjeu pour le développement économique de l'agglomération.

La durée de portage est fixée à 4 ans. Elle est renouvelable par 2 tranches de 2 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets. Par contre, le renouvellement s'effectuera dans des conditions financières moins avantageuses que la période initiale.

Le portage pourra ensuite faire l'objet d'une nouvelle période de prolongation supplémentaire, d'une durée maximale de 7 ans.

Article 3.3

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet "**grands équipements d'intérêt communautaire**", sont recevables les tènements permettant la réalisation d'un équipement d'intérêt communautaire, porté par un maître d'ouvrage public.

La durée de portage est fixée à 4 ans. Elle est renouvelable par 2 tranches de 2 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets. Par contre, le renouvellement s'effectuera dans des conditions financières moins avantageuses que la période initiale.

Le portage pourra ensuite faire l'objet d'une nouvelle période de prolongation supplémentaire, d'une durée maximale de 7 ans.

Article 3.4

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet "**environnement et espaces verts**", sont recevables les tènements permettant la réalisation d'espaces verts ou de loisirs, ainsi que la réalisation des équipements nécessaires pour le traitement des déchets.

La durée de portage est fixée à 4 ans. Elle est renouvelable par 2 tranches de 2 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets. Par contre, le renouvellement s'effectuera dans des conditions financières moins avantageuses que la période initiale.

Le portage pourra ensuite faire l'objet d'une nouvelle période de prolongation supplémentaire, d'une durée maximale de 7 ans.

Article 3.5

Pour les réserves foncières réalisées au titre du volet "**Projets communaux hors Habitat, Environnement et Espaces Verts**" sont recevables les tènements

destinés à la réalisation d'équipements publics communaux et de zones d'activités économiques hors zones communautaires.

La durée de portage est fixée à 4 ans. Elle est renouvelable par 2 tranches de 2 ans au vu des éléments justifiant de la poursuite effective des démarches nécessaires à la réalisation des projets. Par contre, le renouvellement s'effectuera dans des conditions financières moins avantageuses que la période initiale.

Le portage pourra ensuite faire l'objet d'une nouvelle période de prolongation supplémentaire, d'une durée maximale de 7 ans.

Article 3.6

Les réserves foncières réalisées au titre du volet "**acquisition en attente d'affectation**" sont engagées à la demande des collectivités garantes.

La durée de portage est fixée à 4 ans. Elle est renouvelable par 2 tranches de 2 ans. Par contre, le renouvellement s'effectuera dans des conditions financières moins avantageuses que la période initiale.

Le portage pourra ensuite faire l'objet d'une nouvelle période de prolongation supplémentaire, d'une durée maximale de 7 ans.

A l'issue de la durée de portage, ces tènements font l'objet d'une cession au bénéficiaire exclusif de la collectivité garante à moins d'une destination affectée à une vocation relevant de l'un des volets thématiques de l'action de l'Etablissement.

Article 3.7 – Prix

Hors exception qu'il conviendra de justifier, les acquisitions s'effectuent au prix plafond fixé par les Domaines.

Article 4 – Conditions de sortie de portage et modalités financières

Article 4.1

L'appréciation du maintien du bien en portage pour une période supplémentaire relève de la seule décision de l'Etablissement Foncier, les collectivités garantes devant s'engager à mettre en œuvre la sortie de réserve foncière sur demande de l'Etablissement Foncier.

Le Conseil d'Administration est souverain en la matière et n'a pas à justifier sa décision.

Article 4.2

A la demande de l'EPFL, et 9 mois avant la date anniversaire de sortie de réserve foncière, les collectivités garantes s'engagent à faire connaître à l'EPFL leur souhait en matière de prorogation de la durée de portage du bien.

Article 4.3

Chaque année, le Conseil d'Administration fixe l'état des propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du règlement d'intervention.

En l'absence de décision de prorogation, l'Etablissement Foncier sera en capacité d'inscrire le produit de la vente des tènements concernés au projet de budget de l'EPFL, ainsi que dans les budgets communaux en tant que dépense obligatoire.

La signature des actes de cession doit intervenir au plus tard à la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'Etablissement Foncier.

Article 4.4 – Engagement de reprise du bien

Toute décision d'acquisition nouvelle par l'Etablissement Foncier pour le compte de la collectivité garante sera conditionnée par la décision adoptée par l'instance délibérative concernée, collectivité garante ou organisme désigné, d'acquérir le tènement arrivant au terme de sa période de réserve foncière.

En cas de non-respect des engagements de reprise du bien par la collectivité à l'issue de la durée de portage aux conditions fixées, des pénalités d'un montant revenant à doubler la participation aux frais de portage seront facturées.

Article 4.5 – Durée de portage

La durée de portage des biens est constituée par la période débutant à la date de la signature de l'acte authentique réalisant la vente au bénéfice de l'Etablissement Foncier ou de l'ordonnance d'expropriation et s'achevant à la date de la délibération de l'Etablissement Foncier décidant la rétrocession et fixant le prix de vente.

Il n'a été fixé aucune durée minimum de portage, en deçà de laquelle l'Etablissement Foncier ne pourrait intervenir.

A tout moment, la collectivité peut demander la rétrocession du bien.

Article 4.6 – Modalités financières de sortie de réserve foncière – règle générale

La cession des propriétés s'effectuera aux conditions suivantes, hors décote foncière :

- **paiement à l'acte**, lors du rachat par la collectivité ou l'organisme mandaté du bien au terme de la période de portage. Le paiement intervient selon les dispositions prévues par l'acte de cession.
- **mode de calcul du prix :**

Prix de base :	<p style="text-align: center;"><u>Prix d'acquisition</u></p> <p style="text-align: center;">+ <u>frais d'acquisition</u> (frais d'actes, notaire, opérateur foncier, géomètre...)</p> <p style="text-align: center;">+ <u>frais de procédure</u> (avocat...)</p> <p style="text-align: center;">+ <u>frais de proto-aménagement</u> (démolition, dépollution, nettoyage, protection...)</p> <p style="text-align: center;">+ ou – <u>produit</u> de la gestion locative du bien</p>
+ Participation aux frais de portage – durée initiale :	<p style="text-align: center;"><u>Participation aux frais financiers</u> pour la durée initiale de réserve foncière :</p> <p style="text-align: center;">⇒ 1 % / an pour le volet « Habitat, recomposition urbaine, logement social »,</p> <p style="text-align: center;">⇒ 1,7 % / an pour les autres volets,</p> <p style="text-align: center;">calculée à partir de l'ensemble des postes servant de référence au calcul du prix de base, par année de prise en charge de la durée initiale supportée par l'Etablissement</p>
+ Participation aux frais de portage – durée de renouvellement :	<p style="text-align: center;"><u>Participation aux frais financiers</u> pour la durée de renouvellement de réserve foncière :</p> <p style="text-align: center;">⇒ 1,3 % / an pour le volet « Habitat, recomposition urbaine, logement social »,</p> <p style="text-align: center;">⇒ 1,9 % / an pour les autres volets,</p> <p style="text-align: center;">calculée à partir de l'ensemble des postes servant de référence au calcul du prix de base, par année de prise en charge de la durée de renouvellement supportée par l'Etablissement.</p>
+ Participation aux frais de portage – durée supplémentaire :	<p style="text-align: center;"><u>Participation aux frais financiers</u> pour la durée de prolongation de réserve foncière :</p> <p style="text-align: center;">⇒ 1,7 % / an pour le volet « Habitat, recomposition urbaine, logement social »,</p> <p style="text-align: center;">⇒ 2,2 % / an pour les autres volets,</p> <p style="text-align: center;">calculée à partir de l'ensemble des postes servant de référence au calcul du prix de base, par année de prise en charge de la durée de prolongation supportée par l'Etablissement.</p>
+ Fiscalité	<p>+ <u>Impôts et taxes</u> : remboursement à l'EPFL de la totalité des impôts et taxes acquittés à l'issue du portage foncier.</p>

Article 4.7 – Exception à la règle générale en matière de modalités financières de sortie de réserve foncière

Sans que cette disposition ait un caractère obligatoire, les collectivités ont la possibilité de régler leur participation aux frais de portage annuellement, à la date anniversaire, et non pas de manière cumulée à la rétrocession.

Cette disposition est valable uniquement pour les tènements acquis dans le cadre du volet Habitat, logement social et recomposition urbaine.

Les collectivités qui souhaitent recourir à cette disposition doivent le préciser dans la délibération de demande d'acquisition par l'EPFL.

Dans ce cadre, et lorsqu'un organisme a été désigné par la collectivité garante pour reprendre le bien, l'EPFL peut, à la demande expresse de celle-ci, ne pas refacturer à l'organisme la participation aux frais de portage déjà réglée par la collectivité. Dans ce cas, l'EPFL ne rembourse pas la collectivité garante.

Article 4.8 – Révision haussière des modalités financières de portage

L'EPFL se réserve le droit de modifier à la hausse les conditions financières de portage en cas d'évolution substantielle de l'environnement bancaire.

La référence retenue est l'Euribor 12 mois. Une révision des taux pourra être étudiée dès lors que l'écart entre l'Euribor 12 mois et le taux retenu pour la période initiale de portage pour le volet Habitat (à savoir 1 % dans le présent règlement) dépasse 1,5 point.

Article 4.9 – Dispositif de décote foncière – Habitat locatif aidé public et accession sociale à la propriété

Il est institué un dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat locatif aidé public et de l'accession sociale à la propriété, en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2009.

La décote est fondée sur la Valeur Foncière de Référence (VFR) et le mode de calcul du plafond d'assiette de la charge foncière, tels que définis par l'Etat pour la zone II.

Elle a pour objet de diminuer le prix de cession jusqu'à la valeur du plafond d'assiette de la charge foncière, telle que fixée par les textes en vigueur.

Toutefois, la décote est plafonnée à 35 % du prix de cession qui aurait été appliqué en fonction des articles 4.6 et 4.7 du règlement d'intervention.

Le dispositif de décote foncière est assorti des conditions d'application suivantes :

- pour une opération réalisée sur le territoire d'une commune déficitaire au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la décote s'appliquera seulement en faveur des logements bénéficiant de financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- pour les constructions neuves, la décote s'appliquera seulement pour les opérations relevant du label « Bâtiment Basse Consommation (BBC) RT 2005 », dont la certification sera mise en œuvre par un tiers indépendant accrédité par le Cofrac

- pour l'accession sociale à la propriété, la décote s'appliquera seulement avec l'engagement du constructeur sur un prix de vente plafonné tel que défini au regard de l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation par arrêté conjoint des Ministres du Logement et des Finances
- pour toutes les opérations, le défaut du dépôt de l'autorisation d'urbanisme dans les 12 mois suivant la signature de l'acte de cession du foncier rendra caduque la décote et le complément de prix immédiatement exigible du bénéficiaire

En considération des conditions d'application, la cession interviendra uniquement au profit de l'organisme bailleur ou du constructeur, tel que désigné par la collectivité garante.

Afin de permettre la mise en œuvre de la décote foncière, le demandeur sera tenu de transmettre préalablement à l'Etablissement tous documents et justificatifs de nature à permettre d'une part, de vérifier les conditions d'éligibilité de l'opération au dispositif de décote et d'autre part, de chiffrer le montant de la décote.

Le dispositif de décote foncière est accompagné d'une procédure de suivi, pouvant aboutir s'il y a lieu à un réajustement financier. Celui-ci s'effectuera lors du Décompte Général Définitif (DGD) de l'opération. Le bénéficiaire sera alors tenu de reverser le trop-perçu à l'Etablissement Foncier.

Article 4.10 – Dispositif de décote foncière – Habitat inclusif

Il est institué un dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat inclusif destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie, en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 22 juin 2023.

La décote est fondée sur la Valeur Foncière de Référence (VFR) et le mode de calcul du plafond d'assiette de la charge foncière, tels que définis par l'État.

Elle a pour objet de diminuer le prix de cession jusqu'à la valeur du plafond d'assiette de la charge foncière, telle que fixée par les textes en vigueur.

Toutefois, la décote est plafonnée à 45 % du prix de cession qui aurait été appliqué en fonction des articles 4.6 et 4.7 du règlement d'intervention.

Le dispositif de décote foncière destiné à l'habitat inclusif est assorti des conditions suivantes :

- application aux programmes d'habitat à loyer modéré relevant d'un conventionnement à l'Aide Personnalisée au Logement (APL)
- pour une opération réalisée sur le territoire d'une commune déficitaire au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000,

- application seulement en faveur des logements bénéficiant de financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- pour les constructions neuves et les opérations d'acquisition avec ou sans travaux, application pour les programmes respectant les normes énergétiques en vigueur
 - application aux programmes dédiés à l'accueil de ménages dont l'un au moins des membres présente une situation de handicap, de perte d'autonomie ou souffre d'une pathologie dégénérative
 - application uniquement aux logements constituant la résidence principale du ménage accueilli
 - application aux programmes assortis d'un projet de vie sociale et partagée, incluant l'animation du vivre-ensemble

En considération des conditions d'application, la cession interviendra uniquement au profit de l'organisme bailleur ou du constructeur, tel que désigné par la collectivité garante.

Afin de permettre la mise en œuvre de la décote foncière, le demandeur sera tenu de transmettre préalablement à l'Etablissement tous documents et justificatifs de nature à permettre d'une part, de vérifier les conditions d'éligibilité de l'opération au dispositif de décote et d'autre part, de chiffrer le montant de la décote.

Le dispositif de décote foncière est accompagné d'une procédure de suivi, pouvant aboutir s'il y a lieu à un réajustement financier. Celui-ci s'effectuera lors du Décompte Général Définitif (DGD) de l'opération. Le bénéficiaire sera alors tenu de reverser le trop-perçu à l'Etablissement.

Article 4.11 – Dispositif de décote foncière – Bail emphytéotique

Il est institué un dispositif de décote foncière en faveur d'une opération d'habitat locatif aidé intervenant dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par une Commune ou la Métropole au profit d'un bailleur social ou de l'organisme réalisant l'opération, en application de la délibération du Conseil d'Administration en date du 18 décembre 2025.

La décote est fixée à 35 % du prix de cession qui aurait été appliqué en fonction des articles 4.6 et 4.7 du règlement d'intervention.

Le dispositif de décote foncière est assorti des conditions suivantes :

- opérations de construction ou d'acquisition-amélioration portant sur un bien dont le portage foncier est intervenu à la suite d'une acquisition sur des propriétaires privés, présentant des spécificités ou contraintes particulières entraînant des surcoûts significatifs et un déséquilibre financier ne pouvant être absorbé par l'ensemble des dispositifs de financement mobilisables, imposant le recours à un bail emphytéotique consenti par la Collectivité

- bail emphytéotique consenti par la Collectivité pour une durée minimale de 45 années
- bail emphytéotique consenti par la Collectivité moyennant une redevance à l'euro symbolique
- transmission à l'EPFL de l'engagement de la Collectivité quant à la mise en œuvre du bail emphytéotique selon les modalités ci-dessus, ainsi que de l'accord du bailleur retenu
- transmission à l'EPFL du bilan financier prévisionnel, ainsi que du descriptif des contraintes spécifiques de l'opération envisagée devant permettre de caractériser son caractère exceptionnel et de justifier la nécessité du recours à un bail emphytéotique, afin de permettre la vérification des conditions d'éligibilité au dispositif
- pour une opération réalisée sur le territoire d'une commune déficitaire au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, application seulement en faveur des logements bénéficiant de financements Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) et Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI)
- pour les constructions neuves et les opérations d'acquisition-amélioration, application pour les programmes respectant les normes de performance énergétique et environnementale en vigueur
- remboursement à l'EPFL du montant correspondant à la décote consentie si le bail emphytéotique définitif n'est pas ratifié postérieurement à la cession

La décote sera appliquée lors de la cession foncière intervenant au profit de la Collectivité.

Article 5 – Gestion des biens

L'Etablissement assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage.

Il est aidé en cela par les communes ou les collectivités membres auxquelles il refacture les frais éventuels.

Article 5.1 – Répercussion des dépenses ou des recettes aux collectivités garantes ou aux désignataires

L'ensemble des prestations réalisées par l'EPFL ou à la demande de l'EPFL (état préalable, gestion, travaux de pré-aménagement) sont facturées lors de la rétrocession du bien.

En cas d'occupation, l'Etablissement Foncier perçoit les recettes locatives et assume les charges locatives de gestion. Le résultat découlant, que celui soit bénéficiaire ou déficitaire, est intégré dans le calcul du prix de cession (cf. art. 4.6).

Article 5.2 - Réalisation d'un état préalable des biens à acquérir

Pour tous les biens qui le justifieront, l'Etablissement Foncier peut demander au Conseil d'Administration 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 5.3 – Sécurité des biens et des personnes

L'EPFL a toute latitude pour garantir la sécurité des biens acquis et des personnes les occupant. Aussi, les immeubles bâtis pourront faire l'objet, même contre l'avis de la commune, de toutes les mesures nécessaires pour éviter les occupations illégales (condamnation des accès, murs anti-squats,...).

Des travaux de confortement, de démolition ou de dépollution pourront également être engagés à la seule demande de l'EPFL en cas de risques avérés.

Article 5.4 – Relogement des personnes

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 des personnes ou des entreprises.

Toutefois, l'EPFL ne s'engage pas à rétrocéder un bien occupé lors de son acquisition libre d'occupants à sa rétrocession.

Article 5.5 – Travaux de proto-aménagement

A la demande des collectivités garantes ou de ses désignataires, l'EPFL peut procéder à des travaux de pré-aménagement (dépollution, désamiantage...) permettant de préparer le foncier nécessaire à l'opération.

Article 5.6 – Modalités de gestion des biens

Pour les biens libres d'occupants, les tènements mis en réserve foncière pourront faire l'objet d'une convention de mise à disposition auprès de la collectivité garante ou, en cas de carence, auprès de la commune d'implantation.

Une convention type est alors établie par l'Etablissement Foncier, laquelle a pour objet essentiel de l'assister pour s'assurer de la sécurité des biens et des

personnes et bénéficiaire de toute l'assistance nécessaire pour le respect de l'ordre public.

Pour les biens occupés, et en partenariat avec la collectivité garante, l'EPFL peut faire appel à des structures spécialisées pour assurer les fonctions de gestion locative.

Article 6 – Prévention des contentieux

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

Annexe relative à l'évolution du règlement d'intervention :

- délibération du 25 février 2005 : adoption du règlement d'intervention
- délibération du 17 septembre 2009 : adoption du dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat locatif aidé public et de l'accession sociale à la propriété
- délibération du 16 février 2012 : suppression du remboursement annuel de la part communale des impôts fonciers et taxes
- délibération du 30 novembre 2017 : prolongation du portage foncier pour une durée de 7 ans et fixation des modalités financières de portage pendant la prolongation
- délibération du 27 juin 2019 : modification des montants des participations aux frais financiers de portage
- délibération du 22 juin 2023 : adoption du dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat inclusif
- délibération du 18 décembre 2025 : adoption du dispositif de décote foncière en faveur d'une opération intervenant dans le cadre d'un bail emphytéotique consenti par une Collectivité