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

RÈGLEMENT D’INTERVENTION

1. Principe général d'intervention

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

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

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

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

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

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

- l'EPF n'intervient pas de sa propre initiative. Il intervient sur demande d'une personne publique selon les modalités définies aux articles suivants ;
- l'EPF n'est pas une banque ;
- l'EPF ne peut se comporter en aménageur ou en constructeur ;
- l'EPF intervient dans la préservation des espaces agricoles et naturels à titre subsidiaire et principalement en coopération avec les autres institutions concernées (SAFER et Conservatoire du Littoral, notamment).

2. Conditions d'intervention en matière de portage foncier

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

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

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

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

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

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

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

3. Conditions d'intervention en matière d'accompagnement

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

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

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

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

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

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

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

4. Demandes d'intervention

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

1. La personne publique sollicite l'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par un courrier de son exécutif. Le courrier précise pour chaque projet d'intervention en conseil ou en portage l'objet général de l'intervention, l'axe d'intervention retenu par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique dans lequel il se situe ainsi qu'une description sommaire. Ce courrier doit être accompagné du questionnaire de demande d'intervention dûment renseigné. Cette sollicitation peut être adressée par courriel.

2. À réception du dossier complet et conformément aux dispositions de l'article L. 324-1 du Code de l'urbanisme, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique sollicite l'avis du président de l'EPCI ou du maire de la commune, dans les formes et délais énoncés à l'article 2.

3. Chaque demande d'intervention valablement présentée fait l'objet d'un examen. L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique accepte et valide la mission par délibération du conseil d'administration, ou arrêté du directeur ayant reçu délégation au regard de la conformité de la demande au PPI et de la capacité du bénéficiaire à mener à bien les projets. L'exercice du droit de préemption par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique vaut acceptation tacite de la mission.

4. Les conditions d'intervention font l'objet d'une contractualisation entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et le bénéficiaire par la signature d'une convention. La convention est approuvée par l'assemblée délibérante du bénéficiaire et du conseil d'administration de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique ou de son directeur ayant reçu délégation.

5. Validation des interventions

5.1 Programme pluriannuel d'intervention (PPI)

L'intervention de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique est menée dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI) en application de l'article R 324-2-2 du Code de l'urbanisme (loi ALUR du 2 mars 2014). Il est établi pour une durée de six ans et peut être révisé annuellement. Son approbation relève du conseil d'administration. Le président, les vice-présidents et le directeur sont chargés de la mise en œuvre du PPI dans le cadre des délégations données par le conseil d'administration.

Le PPI se décline par tranches opérationnelles annuelles et décrit :

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

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

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

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

5.2 Délégation et exercice du droit de préemption

En application du PPI, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut accepter délégation au cas par cas du droit de préemption sur des secteurs prédéterminés en concertation avec le bénéficiaire du portage. L'accord de la commune et de l'EPCI prévu à l'article 2.04 est alors requis sur le principe de la délégation du droit de préemption et vaut pour toutes les décisions de préemption conséquentes de la délégation.

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique peut également accepter la délégation du droit de préemption sur des déclarations d'intention d'aliéner spécifiques. Les déclarations d'intention d'aliéner sont transmises à l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique par le titulaire du droit de préemption le plus tôt possible. Dans le cas où le délai de traitement de la déclaration d'intention d'aliéner restant à courir est inférieur à un mois franc, l'Établissement

public foncier de Loire-Atlantique se réserve le droit de ne pas instruire la demande, et ce sans justification. La décision de préemption ou de renonciation est prise par délibération du conseil d'administration ou par le directeur s'il a reçu délégation.

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

6. Convention de portage foncier

Chaque acquisition de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique, qui n'est pas réalisée pour ses besoins propres ou dans le cadre d'une demande de l'État, fait l'objet d'une convention de portage signée entre l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique et la personne publique sollicitant le portage.

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

La convention décrit :

- Le rôle de l'EPF en matière de veille foncière préalable aux acquisitions :
    - L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'identification de secteur(s) à enjeux de maîtrise foncière publique où elles souhaitent assurer une veille foncière pour permettre des interventions par préemption et saisir des propositions d'acquisition, mais sans procéder à des négociations foncières actives.
    - L'EPF peut ensuite assurer cette veille pour le compte de la collectivité bénéficiaire qui est libre de préempter elle-même ou d'activer le portage foncier de l'EPF à proprement parler, par l'acquisition du ou des biens concernés.
- Le rôle de l'EPF en matière d'accompagnement à l'élaboration du projet urbain qui a motivé le recours à ses services : L'EPF accompagne les communes et les intercommunalités dans l'élaboration d'études de faisabilité tenant compte des contraintes foncières, ou la sélection des opérateurs.
- Les modalités de portage, de remboursement du capital, de gestion et de rétrocession des biens selon les dispositions décrites à l'Article 2.07 et à l'Article 2.08 du présent règlement.
- Les modalités de réalisation des travaux à réaliser sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF sur les biens portés. Seuls les travaux directement en relation avec l'activité de portage peuvent être réalisés : sécurisation, entretien, travaux de conservation du clos couvert, déconstruction et dépollution.

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

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

En collaboration avec les acteurs du développement local et du foncier que sont notamment Loire Atlantique Développement, la SAFER Pays de la Loire et les agences d'urbanisme, l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique pourra également accompagner les territoires dans l'optimisation de leurs projets urbains le plus en amont possible de la future revente.

7. Modalités et durées de portage

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

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

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

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

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

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

Axe d'intervention	Projet comportant au moins 25% de PLUS-PLAI ou BRS	Autre projet
Développement de l'offre de logement	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 8 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Redynamisation des villes et bourgs	In fine : 8 ans Amortissement : 12 ans avec possibilité de différé de 8 ans	In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Requalification des zones d'activité et à la résorption des friches économiques		In fine : 5 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 5 ans
Protection des fonciers agricoles et naturels		In fine : 8 ans Amortissement : 10 ans avec possibilité de différé de 8 ans

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

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

8. Frais de portage et de gestion

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

- d'une part des frais financiers afférents à l'emprunt souscrit par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique pour l'acquisition du bien ou alternativement, les frais pour indemnisation des fonds propres mobilisés par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique ;
- d'autre part des frais de gestion du bien tels que travaux de mise en sécurité, entretien, clôture, taxe foncière, primes d'assurance, honoraires…et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion des biens pendant la durée de portage dont le bénéficiaire n'aurait pas fait son affaire.

Les conventions de portage définissent la nature précise de ces frais de portage et de gestion qui sont pris en charge par l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique.

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

8.1 Modalités de versement du prix de rétrocession

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

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

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

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

8.2 Modalités de gestion des biens propriétés de l'Établissement public foncier de Loire-Atlantique

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage. Sauf exception, les biens objets du portage feront toutefois l'objet d'une mise à disposition à titre gracieux au profit du bénéficiaire, par voie de convention.

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

Elle devra être accompagnée d'une attestation d'assurance du bien souscrite par le bénéficiaire du portage. Ce dernier devra signaler à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique tout changement de catégorie du bien (occupation, etc.) et lui renvoyer l'attestation d'assurance actualisée.

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

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

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

Si l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique perçoit des recettes locatives, celles-ci viennent en atténuation du prix de rétrocession.

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

Lesdits travaux de sécurisation ou d'entretien pourront être réalisés directement par le bénéficiaire après signature entre les parties d'une convention spécifique, à la condition expresse qu'aucun travaux lié à l'opération future ne soit engagé dans le cadre de cette convention spécifique.

8.3 Suivi du portage

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

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

9. Conditions de sortie de réserve foncière

9.1 État de sorties de réserve foncière

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

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

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

Par substitution, le bien peut être rétrocédé à un organisme tiers désigné par le bénéficiaire dans une décision expresse et sur présentation à l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique de la décision d'acquisition du bien prise par ledit organisme tiers. Dans ce cas, le bénéficiaire s'engage vis-à-vis de l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique à garantir les conséquences financières induites par la revente du bien à un tiers, notamment en cas de non-respect par celui-ci de ses engagements contractuels.

9.3 Respect par le bénéficiaire de son engagement de rachat

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

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

9.4 Période de portage supplémentaire

a) Modalités de prorogation

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

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

b) Incidences financières en cas de prorogation

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

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

9.5 Composition du prix de rétrocession

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

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

Les dépenses comprennent les dépenses d'acquisition, les frais d'acquisition, les dépenses liées aux travaux réalisés par l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique sur le foncier acquis (sécurisation, entretien, travaux de conservation du clos couvert, déconstruction et dépollution).

Les recettes comprennent les loyers, les subventions affectées au bien objet du portage ainsi que les remboursements en capital effectués par le bénéficiaire.

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

10. Convention d'accompagnement de la stratégie foncière

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

La convention d'accompagnement est conclue par opération. Elle décrit l'objet de l'intervention et indique dans quelle thématique elle se situe : négociation ou études. La convention précise le délai d'exécution de la mission.

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

11. Modalités d'intervention

11.1 Accompagnement de la stratégie foncière

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

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

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

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

a) Atlas fonciers

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

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

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

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

L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique participe à hauteur de 30 % des coûts d'étude, dans la limite de 10 000 € HT.

b) Assistance à l'élaboration de stratégies foncières

L'Établissement Public Foncier participe au pilotage et au financement d'études visant à la réalisation ou à la révision de programmes d'Action Foncière, Programme Local de l'Habitat, Plan Local d'Urbanisme... Il peut aussi participer à des démarches plus ciblées : revitalisation de centre bourg et résorption de friches. Il peut assister gratuitement les communes et les intercommunalités dans le pilotage de ces études.

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

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

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

L'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique participe à hauteur de 30 % des coûts d'étude, dans la limite de 10 000 € HT.

c) Assistance à la maîtrise foncière

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

Pour ce qui concerne la négociation d'un ou plusieurs biens, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique interviendra sur les dossiers comportant au moins l'un des critères suivants :

- parcelles situées dans l'enveloppe urbaine ;
- parcelles artificialisées ;
- acquisition supérieure à 30 000 €.

La priorité sera donnée aux dossiers cumulant plusieurs de ces critères.

Dans les cas non mentionnés ci-dessus et notamment au-delà d'une certaine complexité du parcellaire, l'Établissement Public Foncier de Loire-Atlantique n'interviendra pas en direct, mais accompagnera les communes dans la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché).

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

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

La priorité de traitement des dossiers par l'Établissement Public Foncier sera fonction des critères suivants :

- parcelles situées dans l'enveloppe urbaine ;
- parcelles artificialisées ;
- parcellaire complexe.

Type d'intervention		Modalités	Critères d'intervention et de priorité	Observations
Négociation	Évaluation du prix d'un foncier	À la demande	Les communes sont prioritaires	
	Négociation d'un parcellaire simple	5 jours gratuits / an	Intervention uniquement pour : - Parcelles situées dans l'enveloppe urbaine, - Parcelles artificialisées, - Acquisition supérieure à 30 000 €. La priorité sera donnée aux dossiers cumulant plusieurs de ces critères	
	Négociation d'un parcellaire complexe	5 jours gratuits / an		L'EPF n'intervient pas en direct, mais accompagne les communes dans la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché…)
Constitution de réserves foncières		5 jours gratuits / an	Priorité de traitement des dossiers par l'Établissement public foncier sera fonction des critères suivants : - Parcelles situées dans l'enveloppe urbaine - Parcelles artificialisées - Parcellaire complexe	L'Établissement public foncier de Loire-Atlantique accompagne les bénéficiaires dans la définition de leur besoin et le choix de la procédure la plus adéquate. Elle les accompagne également dans la sélection et le suivi d'un prestataire (rédaction du cahier des charges, suivi du marché…)
Atlas fonciers ou Élaboration de stratégies foncières		5 jours gratuits / an		Prise en charge de 30% des coûts d'étude, dans la limite de 10 000 € HT

11.2 Offre de portage

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

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

a) Veille foncière

L'intervention de l'EPF est gratuite.

b) Accompagnement de l'élaboration des projets urbains

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

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

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

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

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

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

c) Acquisition, portage et travaux

À compter de l'année 2022, l'Établissement Public Foncier prend en charge une partie du déficit foncier sur certaines opérations dont le portage lui a été confié.

Prise en charge du déficit foncier pour des opérations de production de logements PLUS-PLAI et en BRS.

L'EPF prend partiellement à sa charge le déficit foncier d'opérations visant à la production de logements PLUS-PLAI et de BRS.

Critères d'éligibilité :

- Opération comprenant au moins 25 % de la surface de plancher dédiée à des logements PLUS-PLAI et de BRS ;
- Densité minimale de 40 logements par hectare pour les opérations de plus de 5 logements (pas de densité minimale en deçà).

Prise en charge partielle des coûts d'opérations spécifiques de portage pour la réalisation de travaux spécifiques en centre urbain, friche ou secteur économique.

L'EPF peut prendre partiellement à sa charge le coût travaux d'opérations nécessitant la réalisation de travaux de requalification en centre urbain, en friche ou dans des secteurs économiques dont il aura assuré la maîtrise d'ouvrage.

Type de travaux pouvant être pris en charge :

- travaux de rénovation ou réhabilitation portant sur la structure du bâtiment, répondant à des impératifs de sécurité ou une urgence d'installation, et permettant un usage compatible avec l'axe du PPI retenu ;
- déconstruction ;
- dépollution.

Les modalités opérationnelles et financières de ces prises en charge seront déterminées dans le courant de l'année 2021 en tenant compte :

- de l'ambition de l'EPF et du PPI 2021-2027 de promouvoir la sobriété foncière, la densité et le renouvellement urbain ;
- des contraintes juridiques propres à certains territoires pouvant nécessiter une approche circonstanciée ;
- de la pluralité des opérations concernées, par la mise en place de seuils compatibles avec les contraintes opérationnelles et l'ambition des projets ;
- du caractère contraint de l'enveloppe de TSE affectée, par la mise en place de plafonds par opération.

La prise en charge du déficit foncier par l'EPF est cumulable avec l'affectation du fonds SRU pour les projets qui y sont éligibles.

Définitions :

Au présent règlement intérieur :

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

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