

REGLEMENT INTERIEUR

Modalités d'intervention et de gestion de l'EPF d'Alsace

- Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.324-1 à L.324-9 et R.324-1 à R.324-4 ;
- Vu le Code général des collectivités territoriales ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2007 portant création de l'Etablissement Public Foncier du Bas-Rhin ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2014 portant transformation de l'EPF du Bas-Rhin en EPF d'Alsace ;
- Vu les statuts de l'EPF d'Alsace ;
- Vu les délibérations du conseil d'administration des 2 juillet 2008, 12 décembre 2008, 15 septembre 2010, 11 juin 2014 (n°2014/024), 17 juin 2015 (n°2015/036), 16 décembre 2015 (n°2015/079), 15 juin 2016 (n°2016/042), 19 septembre 2017 (n°2017/077), 12 décembre 2018 (n°2018/070), 18 décembre 2019 (n°2019/091), 16 décembre 2020 (n°2020/102), 17 mars 2021 (n°2021/041), 16 juin 2021 (n°2021/082), 16 mars 2022 (n°2022/041), 13 décembre 2022 (n°2022/174) et du 15 mars 2023 (n°2023/028) portant modification du règlement intérieur de l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 1 : ENGAGEMENT DES ACQUISITIONS

Article 1.1 : Principe général d'intervention

Conformément à l'article L.324-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF d'Alsace est créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Il met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de ses compétences, il peut contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

L'EPF d'Alsace est un établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC).

Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L.221-1 et L.221-2 du Code de l'urbanisme ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme.

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L.143-1 du Code de l'urbanisme, il peut procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des Communes et des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du Département, le droit de préemption prévu par l'article L.142-3 du Code de l'urbanisme ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L.143-2 du Code rural et de la pêche maritime.

L'EPF d'Alsace intervient sur le territoire des Communes ou des EPCI qui en sont membres et, à titre exceptionnel, il peut intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le Département.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par l'EPF d'Alsace pour son propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un EPCI ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Il peut exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le Code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Il peut agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L.123-1-5 et L.123-2 du Code de l'urbanisme. Il gère les procédures de délaissement prévues aux articles L.230-1 à L.230-6 du Code de l'urbanisme à la demande de ses collectivités.

Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'EPF d'Alsace ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la Commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la Commune.

Article 1.2 : Conditions d'intervention

Les acquisitions foncières ou immobilières, qui ne sont pas réalisées pour le propre compte de l'EPF d'Alsace, sont réalisées à la demande :

- des collectivités territoriales (Communes, Collectivité européenne d'Alsace, Région) ou des EPCI membres de l'EPF d'Alsace,
- des Communes faisant partie des EPCI membres,
- ou de tout autre structure/organisme poursuivant des missions d'intérêt public.

Pour une lecture simplifiée, le vocable « collectivité » sera utilisé ci-après pour désigner l'ensemble des bénéficiaires pouvant solliciter l'intervention de l'EPF Alsace.

L'EPF d'Alsace n'a pas vocation à acquérir et porter des terrains et/ou immeubles d'ores et déjà propriétés des collectivités, sauf en cas d'acquisition en relais des droits de préemption ou de priorité. De la même manière, les dispositifs d'aides proposés par l'EPF (minoration foncière, dispositifs friches...) n'ont pas vocation à s'appliquer aux biens déjà propriété des collectivités.

Conformément aux articles L.1311-9 et suivants du Code général des collectivités territoriales, l'EPF d'Alsace est notamment tenu de consulter France Domaine en amont de toute acquisition d'un montant supérieur à un certain seuil fixé par décret (180.000 €).

De manière générale, les acquisitions de biens par l'EPF d'Alsace se font dans la limite de l'évaluation donnée par France Domaine, lorsque sa saisine est obligatoire, avec une marge de 10% maximum.

Après approbation par délibération de la collectivité, une convention de portage foncier est signée entre la collectivité et l'EPF d'Alsace, laquelle engage la collectivité sur le respect des conditions et modalités de portage figurant au présent règlement intérieur de l'EPF d'Alsace (cf. art. 2), notamment en premier lieu, l'engagement de garantir le rachat des biens concernés en fin de période de portage, soit en propre, soit par un organisme désigné par ses soins.

L'EPF d'Alsace intervient pour des acquisitions d'un montant minimum de 10.000 €.

Toutefois, de manière exceptionnelle et au regard de circonstances particulières, le conseil d'administration peut décider à la majorité des votants d'acquiescer un bien :

- à un prix supérieur à l'estimation de France Domaine ;
- à un montant inférieur à 10.000 € ;

Ces facultés de dérogations devront être particulièrement motivées et justifiées par la collectivité.

Article 1.3 : Validation des interventions

L'intervention de l'EPF d'Alsace est menée dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI).

Les opérations à réaliser dans le cadre de la mise en œuvre du PPI relèvent en dernier ressort de la décision du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace qui statue par délibération en fonction des priorités et des capacités d'intervention de l'EPF d'Alsace.

Article 1.4 : Délégation et exercice du droit de préemption

Pour ce qui concerne le droit de préemption et dans le cadre des dispositions prévues par l'article L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants 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'EPF d'Alsace peut accepter la délégation sur des secteurs prédéterminés en concertation avec la collectivité.

Conformément à l'article R.324-2 du Code de l'urbanisme, le directeur peut être chargé d'exercer au nom de l'établissement les droits de préemption dont l'établissement est délégataire ou titulaire. Il rend compte de cet exercice au conseil d'administration à chacune de ses réunions.

Article 1.5 : Expropriation

Conformément à l'article L.324-1 alinéa 8 du Code de l'urbanisme, l'EPF d'Alsace peut agir par voie d'expropriation.

ARTICLE 2 : MODALITÉS D'INTERVENTION, DE PORTAGE ET DE GESTION DES BIENS

Les frais d'intervention, de portage ainsi que les frais de gestion sont facturés à la collectivité, pour laquelle l'EPF d'Alsace intervient.

Article 2.1 : Définition des postes

Postes constitutifs de la valeur du stock foncier et du prix de rétrocession :

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement de l'acte notarié, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière...).
- **Les études et diagnostics** réalisés pendant le portage et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF (Phase 2 du dispositif friche et prestations définies aux articles 3.2 et 3.3 ci-après).
- **Le coût du proto-aménagement**, réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
 - **Des travaux** proprement dits : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
 - **Des services et prestations intellectuelles** nécessaires à la réalisation desdits travaux, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) ...

Le prix de rétrocession correspond à la somme de l'ensemble de ces différents postes constituant le stock, **minoré le cas échéant des aides extérieures déductibles et/ou des dispositifs d'intervention proposés par l'EPF Alsace** (minoration foncière, fonds friche etc.).

Frais facturés annuellement dans le cadre du portage :

- **Les frais de portage** correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur totale du stock, c'est-à-dire :
 - Le prix d'acquisition du bien ;
 - Les frais d'acquisition ;
 - Les éventuels études et diagnostics ;
 - Les éventuels coûts de proto-aménagement.

S'agissant des dossiers où une aide extérieure à l'EPF d'Alsace est apportée, le taux de portage est appliqué sur la part réellement payée par l'EPF.

- **Les frais de gestion** du bien sont exclusivement liés à la propriété du bien et sont composés des impôts, taxes et charges (assurances, gardiennage, télésurveillance, entretien paysager, ...) et plus généralement de toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage.

Autres frais éventuellement facturables :

- **Le solde des études** sollicitées au titre de la phase 1 du dispositif friche est refacturé à la collectivité après déduction de la participation de l'EPF, en parallèle des dépenses éventuelles de mise en sécurité pour la réalisation de ces dernières (débroussaillage, défrichage, pose de filets, étayage etc.).
- **Les frais de procédures**, en cas de recours gracieux ou contentieux, avant ou après acquisition sont refacturés après déduction des remboursements assurantiels : avocats-conseils de l'EPF, commissaire de justice (ex huissier), frais irrépétibles de la partie adverse (honoraires d'avocat, frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables) et dépens (droits, taxes, redevances, émoluments...), indemnités de jugements (préjudices financiers, matériels et/ou moraux).

En cas de portage, les frais de procédures éventuellement constatés sont facturés dans le cadre des frais de gestion.

Article 2.2 : Durée de portage

La durée du portage est arrêtée avec la collectivité lors de la signature de la convention de portage la liant à l'EPF d'Alsace. Elle est au minimum de deux (2) ans et au maximum de dix (10) ans, sauf accord express du conseil d'administration.

Pour les opérations d'acquisitions inscrites dans le cadre de baux longs termes (bail emphytéotique, bail à réhabilitation ou bail à construction), l'EPF d'Alsace, en tant que bailleur, peut s'engager sur des durées maximales de 20 ans.

Le principe du renouvellement du portage reste exceptionnel. La forme (annuités ou remboursement à terme) et le taux de portage seront alors examinés au cas par cas par le conseil d'administration en fonction des priorités définies par les membres de l'EPF d'Alsace.

Lorsque la collectivité souhaite la cession anticipée, partielle ou totale, du bien porté, elle est tenue de solliciter l'accord préalable du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

Cas particulier de l'exercice du droit de préemption urbain par l'EPF Alsace après subdélégation de ce droit par l'Etat en vue de la création de logements aidés sur le territoire d'une commune carencée :

Lorsque l'EPF d'Alsace fait exercice du droit de préemption urbain après subdélégation de ce droit par l'Etat en vue de la création de logements aidés sur le territoire d'une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de carence au titre du non-respect de ses obligations triennales en matière de logement social, aucune durée de portage minimale n'est requise.

De même, lorsque, l'EPF d'Alsace a acquis un bien par exercice du droit de préemption urbain après subdélégation de ce droit par l'Etat, une cession anticipée, partielle ou totale, du bien porté pourra intervenir à tout moment d'un commun accord des parties, sur demande de l'opérateur ou du bailleur signataire de la convention de portage foncier.

Article 2.3 : Taux de portage

Il est défini quatre taux de portage foncier en fonction du type de projet :

- Un taux fixe de 2% HT, par an, pour les opérations d'extension urbaine ;

- Un taux fixe de 1,5% HT, par an, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches ;
- Un taux fixe de 1% HT, par an, pour les opérations de logement aidé et/ou conventionné. Les modalités d'application seront détaillées dans une fiche spécifique ;
- Un taux exceptionnel de 0%, par an, pour les bailleurs sociaux (ou tout autre organisme garantissant la production de logements aidés) intervenants dans les communes carencées (au titre de la loi SRU) lorsque l'exercice du droit de préemption a été transféré au préfet de département en application de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme et subdélégué à l'EPF d'Alsace.

Les portages peuvent être mobilisés sous deux formes :

- Soit avec un remboursement du capital (coût d'acquisition) à la fin de période de portage (= remboursement 'in fine') ;
- Soit avec un remboursement du capital (coût d'acquisition) par annuités constantes.

Article 2.4 : Modalités de gestion des biens propriété de l'EPF d'alsace

L'EPF d'Alsace assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage, notamment en matière d'impôts, de taxes et d'assurances pour les biens bâtis ou de réalisation d'études et de travaux de proto-aménagement (détaillés à l'article 3).

L'EPF d'Alsace facture annuellement à la collectivité pendant le portage foncier les frais de portage tels que définis en l'article 2.1 du présent règlement.

L'EPF refacture annuellement à la collectivité les frais de gestion et les éventuels frais de procédures, tels que définis à l'article 2.1. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté ou de remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité...

La collectivité ne pourra pas faire usage du bien ou y réaliser des travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF d'Alsace. Des conventions *ad hoc* de mise à disposition du bien (pour usage et/ou travaux) ou baux longs termes (emphytéotique, construction ou réhabilitation) pourront être signées en ce sens, entre l'EPF d'Alsace et la collectivité, une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

En cas d'occupation du bien en amont de l'acquisition ou à l'issue, l'EPF d'Alsace peut accompagner la collectivité dans la résiliation des baux en cours (agricole, habitation, commercial,...), le paiement d'éventuelles indemnités et la mise en place de conventions d'occupation précaires. La perception de loyers ou d'indemnités d'occupation pourra se faire contractuellement directement au bénéfice de la collectivité.

Article 2.5: Modalités de gestion des biens hors propriété de l'EPF d'alsace

Pour les biens nécessitant une intervention avant ou sans portage, ou après rétrocession à la collectivité, l'EPF d'Alsace refacture à la collectivité les frais de gestion et les éventuels frais de procédures et d'études ou diagnostics (tels que définis à l'article 2.1).

ARTICLE 3 : DISPOSITIFS COMMUNS D'INTERVENTION EN FAVEUR DE LA RECONVERSION ET/OU REHABILITATION DES BIENS

Objectif du dispositif :

Afin de faciliter les opérations de préparation et/ou de remise en état du foncier en vue de la réalisation d'un projet (aménagement, construction, réhabilitation) l'EPF pourra, sous sa Maîtrise d'Ouvrage, faire réaliser des diagnostics et les travaux de proto-aménagement (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution), dans le respect des règles de la commande publique.

Ce dispositif a vocation à s'appliquer pendant le portage EPF, mais peut, au cas par cas pour la réalisation de certains diagnostics, s'appliquer avant l'acquisition du bien.

Article 3.1 : Mise en sécurité du site

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière est de **100 % du coût** de la sécurisation du site (sans que cela ne soit exhaustif : murage des portes, fenêtres et ouvertures diverses, clôture du site, ...). Aucun courrier, mail de sollicitation ou délibération n'est nécessaire.

S'agissant du gardiennage et de la télésurveillance, faisant partie des frais de gestion et **refacturés à la collectivité**, un courrier ou mail de sollicitation est nécessaire avant tout engagement de l'EPF d'Alsace.

Article 3.2 : Diagnostics

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la **prise en charge financière** est de **100% du coût** :

- Des diagnostics obligatoires (diagnostics plomb et amiante avant travaux ou démolition, diagnostic gestion des déchets, si nécessaire) en lien avec l'opération de proto-aménagement menée par l'EPF ;
- **Au cas par cas**, des diagnostics spécifiques qui s'avèrent pertinents à l'opération, à juste appréciation de l'EPF. A titre d'illustration, les diagnostics concernés pourraient être, sans que cette liste soit exhaustive :
 - o Diagnostics techniques immobiliers,
 - o Diagnostics structure : solidité, sanitaire ...,
 - o Diagnostics pyrotechniques,
 - o Diagnostics géotechniques,
 - o Diagnostics écologique, de sensibilité environnementale.

Article 3.3 : Opérations de proto-aménagement (hors friches)

L'EPF d'Alsace peut réaliser les travaux et avance les coûts de l'opération de proto-aménagement qui sont les suivants (cf article 2.1) :

- Les travaux : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
- Les services et prestations intellectuelles associés aux travaux, et sans que cette liste soit exhaustive : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, frais de publications légales, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, pilotage des études

et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS), ...

L'EPF refacture ces coûts lors de la revente du bien à la collectivité.

Conditions :

- Dispositifs mobilisables uniquement sur les biens en portage par l'EPF.
- Pour la mise en sécurité du site, aucun courrier, mail ou délibération n'est nécessaire pour la sécurisation du site, en revanche, un courrier ou un mail de sollicitation est nécessaire pour la mise en place d'un gardiennage et/ou d'une télésurveillance avant tout engagement (signature d'un marché public).
- Pour les diagnostics, l'EPF d'Alsace intervient directement sans sollicitation quand il le juge nécessaire ou sur demande de la collectivité (courrier ou mail de sollicitation) qui doit être envoyée avant tout engagement (signature d'un marché public).
- Pour les opérations de proto-aménagement, l'EPF d'Alsace intervient à la demande de la collectivité faite par courrier ou mail de sollicitation et délibération qui doivent être envoyés avant tout engagement (signature d'un marché public).
- Une ou des délibérations complémentaire(s) pourront être exigées si le montant estimatif des travaux est dépassé et si l'affermissement des tranches ou la levée d'options est nécessaire.

Les diagnostics réalisés sont présentés annuellement au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace pour information.

Les opérations de proto-aménagement sont présentées au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace pour information, sauf si le coût des travaux dépasse 500 k€ HT. Dans ce cas, il est demandé une délibération (accord financier) préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE SORTIE DE RESERVE FONCIERE

Article 4.1 : Etat de sorties de réserve foncière

Chaque année, le conseil d'administration de l'EPF d'Alsace fixe l'état des propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du présent règlement intérieur.

Cet état de sorties du patrimoine en portage par l'EPF d'Alsace à l'année n+1, est notifié au plus tard le 1^{er} septembre de l'année n, auprès des collectivités garantes, lesquels doivent justifier, au plus tard au 1^{er} novembre de l'année n, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPF d'Alsace, dans le respect des dispositions prévues par le règlement intérieur.

En l'absence de demande de prorogation, l'EPF d'Alsace sera en capacité d'inscrire le produit de la vente des biens concernés au projet de budget en cours d'élaboration. La signature des actes de cession doit intervenir au plus tard dans un délai de six mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Article 4.2 : Bénéficiaire du bien porté par l'EPF d'Alsace

La convention précise le bénéficiaire à terme de la revente du bien, sachant que la collectivité bénéficiaire pourra y substituer un organisme désigné par elle, tel qu'un bailleur social public ou privé, une société d'économie mixte, une collectivité ou un EPCI, un établissement public, une association, ...

Article 4.3 : Période de portage supplémentaire

L'appréciation du maintien d'un portage pour une période supplémentaire relève de la seule décision du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace, les collectivités garantes devant s'engager à mettre en œuvre la sortie de réserve foncière sur demande de l'EPF d'Alsace.

Article 4.4 : Mode de calcul des coûts lors de la cession du bien

A l'occasion de la cession du bien, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace :

- Le prix de rétrocession du bien déterminé par la valeur d'acquisition initiale, majorée des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement engagés par l'EPF d'Alsace ; ce prix tient compte des subventions déductibles et des dispositifs d'intervention attribués par l'EPF d'Alsace.
- les **frais de gestion, de procédure et les frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ... En cas d'exercice d'un droit de préemption (Safer, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien, le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.

En cas de cession anticipée au cours de la première année, les frais d'intervention (ou de portage) restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la collectivité. En cas de cession anticipée au-delà de la 1^{ère} année de portage, un *prorata temporis* sera effectué.

Article 4.5 : Calcul de la durée de portage

La durée de portage du bien est constituée par la période séparant, d'une part la signature du 1^{er} acte authentique d'acquisition réalisant la vente au bénéfice de l'EPF d'Alsace, et, d'autre part, l'acte de cession au profit de la collectivité, de l'EPCI ou l'organisme de son choix.

ARTICLE 5 : DISPOSITIFS SPECIFIQUES D'INTERVENTION

En complément des dispositifs communs à tous les biens présentés à l'Article 3, l'EPF Alsace apporte un soutien supplémentaire pour les cas suivants et aux conditions financières énoncées ci-après :

- la reconversion des friches,
- la création de logements aidés.

Article 5.1 : Dispositif de soutien en faveur des friches

Définition de la friche :

L'EPF d'Alsace considère qu'une friche peut correspondre à tout bien foncier bâti ou non (la démolition a pu être faite), à l'exception des friches d'habitat. Le bien en question doit être en

état d'abandon avéré (friche froide) ou programmé (friche chaude) sans condition de surface ou de durée d'abandon.

Quel que soit leur usage passé (industriel, commercial, militaire, sanitaire, touristique, agricole, ...), leur reconversion permettrait la réalisation de projets variés, tout en limitant l'étalement urbain et en favorisant le recyclage d'un foncier souvent dégradé par le temps et son histoire. La renaturation ou l'instauration de mesures compensatoires peuvent être des projets poursuivis par les collectivités pour ces sites.

PHASE 1 : ETUDES ET DIAGNOSTICS AVANT ACQUISITION EPF

Objectif :

Afin d'aider les collectivités à mieux appréhender l'état de la friche avant son acquisition, et pour mieux évaluer le coût global des travaux (et par conséquent la viabilité du projet de reconversion), l'EPF Alsace sous sa Maîtrise d'Ouvrage, pourra faire réaliser les études et diagnostics permettant d'avoir une meilleure connaissance de l'état du site à acquérir, dans le respect des règles de la commande publique.

Etudes et diagnostics pris en charge, sans que cette liste soit exhaustive et à juste appréciation de l'EPF :

- Etudes historiques, documentaires, vulnérabilité,
- Etudes hydrogéologiques,
- Etudes environnementales sur les différents milieux (sols, gaz du sol, eaux souterraines et superficielles, végétaux, ...),
- Etudes quantitatives des risques sanitaires.

Dispositif :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale est de **50% du coût des études et diagnostics menés, avec une aide plafonnée à 100.000 € HT par site**, quel que soit le nombre d'études à réaliser.

Conditions cumulatives requises :

- L'EPF d'Alsace n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité,
- L'EPF d'Alsace assure la maîtrise d'ouvrage des études et des diagnostics,
- L'EPF d'Alsace n'apportera pas d'aide à un ancien exploitant ou propriétaire qui souhaiterait revaloriser son bien,
- Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la Phase 1 du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace ; et acceptant les termes d'une convention financière.

Une ou des délibérations complémentaire(s) pourront être exigées si le montant estimatif de l'étude (ou des études) est dépassé, et si l'affermissement des tranches ou la levée d'options est nécessaire.

- Information du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

PHASE 2 : ETUDES ET DIAGNOSTICS PENDANT LE PORTAGE EPF

Objectif :

Afin d'aider les collectivités à prendre l'initiative de la réhabilitation de la friche et les soutenir dans les différentes phases de ce projet et plus particulièrement dans la phase d'acquisition de données sur le bien, l'EPF Alsace sous sa Maîtrise d'Ouvrage et dans le respect des règles de la commande publique, pourra faire réaliser les études permettant :

- D'avoir une connaissance approfondie du site permettant de mieux appréhender le coût des travaux de réhabilitation et/ou accompagner les travaux par des études environnementales,
- De vérifier la compatibilité du projet futur envisagé avec l'état du site.

Etudes et diagnostics pris en charge, sans que cette liste soit exhaustive et à juste appréciation de l'EPF :

- Etudes historiques, documentaires, vulnérabilité,
- Etudes hydrogéologiques,
- Etudes environnementales sur les différents milieux (sols, gaz du sol, eaux souterraines et superficielles, végétaux, ...),
- Etudes quantitatives des risques sanitaires,
- Plan de gestion permettant de valider les usages futurs du projet avec l'état des milieux, si nécessaire IEM – Interprétation de l'Etat des milieux (si impact sur l'extérieur du site),
- Bilans massiques et études géostatistiques, Bilan coûts/avantages,
- Plan de conception des travaux et essais pilotes de dépollution,
- Autres prestations environnementales.

Dispositif :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale est de **80% du coût des études et diagnostics menés, avec une aide plafonnée à 500.000 € HT par site**, quel que soit le nombre d'études à réaliser.

Conditions cumulatives requises :

- L'EPF d'Alsace n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité,
- La collectivité a engagé ou est en voie d'engager des études de projets ou de programmation (auquel l'EPF d'Alsace est associé),
- L'EPF d'Alsace assure la maîtrise d'ouvrage des études et des diagnostics,
- Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la Phase 2 du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace ; et acceptant les termes d'une convention financière (pour les conventions de portages en place), et sans convention financière (pour les nouvelles conventions de portage, incluant ces dispositifs). Une ou des délibérations complémentaire(s) pourront être exigées si le montant estimatif de l'étude (ou des études) est dépassé et si l'affermissement des tranches ou la levée d'options est nécessaire.
- Information du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

PHASE 3 : TRAVAUX ET PRESTATIONS ASSOCIÉES PENDANT LE PORTAGE EPF

Objectif :

Afin d'accompagner les collectivités dans la phase opérationnelle de réhabilitation de la friche et leur apporter un soutien technique et financier dans la réalisation des travaux de proto-aménagement que pourraient nécessiter le site avant son aménagement par la collectivité, l'EPF Alsace sous sa Maîtrise d'Ouvrage et dans le respect des règles de la commande publique, pourra faire réaliser les travaux de proto-aménagement (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution).

Les services et prestations intellectuelles pris en charge :

Ceux nécessaires à la réalisation desdits travaux ci-après listés, à savoir :

- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO),
- Expertises techniques, financières ou juridiques,
- Géomètre,
- Frais de publications légales,
- Indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP,
- Maîtrise d'œuvre,
- Pilotage des études et du chantier (OPC),
- Direction de l'exécution des travaux (DET),

- Coordonnateur Sécurité et Protection de la santé (CSPS).

Travaux pris en charge :

- Travaux préparatoires, tels que le défrichage initial, le dévoiement et la consignation des réseaux, l'évacuation et le désencombrement des déchets,
- Démolition, déconstruction,
- Désamiantage et déplombage,
- Dépollution,
- Remise à plat du terrain, végétalisation,
- Mesures compensatoires éventuelles (pendant le portage).

Dispositif pour les services et prestations intellectuelles associés :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale de l'EPF est de **60% du coût des services et prestations intellectuelles associés aux travaux, avec une aide plafonnée à 200.000 € HT par site.**

Dispositif standard pour les travaux :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, la prise en charge financière maximale de l'EPF est de **60% du coût des travaux réalisés, avec une aide plafonnée à 1.000.000 € HT par site.**

Dispositif exceptionnel pour les travaux :

Sous maîtrise d'ouvrage EPF d'Alsace, après délibération motivée du Conseil d'Administration, la prise en charge financière de l'EPF pourra être portée à hauteur maximale de **80% du coût des travaux, avec une aide plafonnée à 2.000.000 € HT** pour les sites :

- à responsable défaillant,
- ne pouvant bénéficier d'autres co-financements,
- ou présentant des risques avérés pour la santé et/ou l'environnement.

Conditions cumulatives requises :

- L'EPF d'Alsace n'intervient pas sur une friche déjà propriété de la collectivité,
- L'EPF ne se substitue pas aux obligations de remise en état d'un exploitant toujours en place / solvable,
- Le projet de réhabilitation du site est déjà défini (ex : une étude de faisabilité devra être fournie) pour engager la phase travaux de dépollution,
- L'EPF d'Alsace assure la maîtrise d'ouvrage des travaux,
- Avant tout engagement de l'EPF d'Alsace (signature d'un marché public), un courrier ou mail de sollicitation puis délibération de la collectivité sollicitant la 'Phase 3 Travaux' du dispositif friches mis en place par l'EPF d'Alsace et acceptant les termes d'une convention financière (en cas de financements croisés) ; la collectivité pourra être également amenée à délibérer au fur et à mesure de l'avancée des travaux, si le montant estimatif des travaux est dépassé et si l'affermissement des différentes tranches ou la levée d'options s'avèreraient nécessaire,
- Information annuelle du CA pour tous travaux dont le montant est inférieur à **500.000 € HT** et délibération du CA de l'EPF d'Alsace au-delà.

Article 5.2 : Mise en place d'un fonds de minoration foncière

Principe du dispositif :

Abaisser le coût du foncier (charge foncière) pour rendre réalisable/finançable et donc faciliter le montage d'opérations de construction de logements locatifs aidés, bien localisés et s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

Objectif :

Faciliter les opérations neuves et d'acquisition/amélioration en allégeant la charge foncière (et le cas échéant du bâti existant) portée par l'opérateur (bailleur ou collectivité ou tout autre organisme garantissant la production de logements aidés).

Mise en œuvre :

Un dispositif de prise en charge partielle du plan de financement de l'opération, dont le montant est calculé en fonction du nombre et de la typologie des logements aidés créés :

Jusqu'à 10.000 € par logement locatif aidé ou conventionné créé : **10.000 € par PLAI, 5.000 € par PLUS et 2.500 € par PLS.**

La collectivité devra, parallèlement au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace, délibérer en faveur de cette minoration foncière.

Conditions d'éligibilité

- 1) Le dispositif s'adresse aux projets de renouvellement urbain et de comblement de dent creuse (les opérations en extension urbaine sont exclues du dispositif) ;
- 2) 75% de la surface de plancher créée par le projet doit être consacrée au logement locatif social ou conventionné ;
- 3) Le foncier doit être acquis par l'EPF d'Alsace à la valeur estimée par les services de France Domaine, ou à une valeur inférieure bien sûr si possible ;
- 4) La charge foncière admissible par l'opérateur de logements aidés dans le cadre de son projet doit être inférieure au prix d'acquisition du foncier ;
- 5) Les projets de centralité (bourgs centres, villes relais) sont favorisés et les opérations structurantes à l'échelle d'un îlot seront privilégiées. Ils devront dans les deux cas répondre aux enjeux définis dans le PLHi (si le document est approuvé) et les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PLU) ;
- 6) Les projets proposés devront avoir fait l'objet d'une étude de faisabilité technique et financière permettant de définir clairement le(s) usage(s) futur (s), la viabilité économique opérationnelle, la situation du marché immobilier local, la destination du (ou des) service(s) et/ou commerce(s) prévus.
- 7) Le présent dispositif ne peut s'appliquer que si le dispositif friche n'a pas été sollicité.

La mise en œuvre de ce dispositif de minoration foncière est présentée au Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace pour validation avant cession du bien à la Commune, l'EPCi ou à tout organisme qu'elle aura désigné.

Cas particulier du portage foncier d'un bien par l'EPF Alsace en vue de la création de logements aidés sur le territoire d'une commune carencée :

Par exception, lorsque l'EPF d'Alsace a acquis un bien aux fins de mettre en œuvre des opérations de logements aidés sur le territoire d'une commune ayant fait l'objet d'un arrêté de carence, seules s'appliquent les conditions d'éligibilité 2, 5 et 6.

Lorsque l'EPF d'Alsace a acquis le bien par exercice du DPU, le Conseil d'Administration statue sur l'éligibilité au dispositif de minoration foncière dès l'accord pour signature de l'acte d'acquisition, sous réserve du respect des conditions susvisées.

ARTICLE 6 : ORGANISMES ASSOCIÉS

L'EPF d'Alsace peut participer, de par ses délégués, son directeur ou son personnel, à des travaux, rencontres, échanges ou assistance auprès d'organismes compétents en matière d'action foncière, d'aménagement et d'urbanisme ou d'action publique.

L'EPF d'Alsace peut adhérer aux structures et associations œuvrant dans son champ d'intervention et recourir aux prestations et services utiles à l'exercice de son activité.

ARTICLE 7: MODIFICATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR DU REGLEMENT INTERIEUR

Le présent règlement intérieur peut à tout moment faire l'objet de modifications à la demande et sur proposition du Président ou d'un tiers (1/3) des délégués du conseil d'administration en exercice.

Le présent règlement intérieur peut être modifié par délibération du conseil d'administration à la majorité des membres présents ou représentés.

Le présent règlement intérieur modifié entre en vigueur à compter de son adoption par le conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

ARTICLE 8 : APPLICATION DU REGLEMENT INTERIEUR

Les dispositions mentionnées dans le présent règlement s'appliquent à compter de la date de réception par l'EPF du courrier ou du mail de sollicitation de la collectivité.

Cependant, pour les dossiers démarrés avant le 15 mars 2023, les dispositifs d'intervention sont applicables aux marchés publics en cours. Les modalités d'intervention et de gestion s'appliquent aux factures réceptionnées postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.