

# **STATUTS DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DOUBS BFC**

## **ARTICLE 1 : COMPOSITION DE L'ETABLISSEMENT**

En application des articles L. 324-1 et suivants du code de l'urbanisme est créé, sous le nom « Etablissement Public Foncier Doubs BFC », un établissement public foncier local à caractère industriel et commercial dont le siège est fixé à BESANCON, 21 rue Pergaud.

Les membres de l'établissement sont des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, des communes appartenant à un EPCI non membre de l'EPF, des Départements de Bourgogne-Franche-Comté et la Région Bourgogne-Franche-Comté.

L'adhésion d'un EPCI entraîne de plein droit le retrait des Communes adhérentes de l'EPF Doubs BFC et membres de ce même EPCI. Ces communes bénéficieront des services de l'EPF du fait de l'adhésion de leur EPCI et continueront à supporter dans les mêmes conditions, les éventuelles obligations prises antérieurement auprès de l'EPF.

Une liste des membres de l'EPF foncier est jointe aux présents statuts.

## **ARTICLE 2 : COMPETENCES**

L'EPF est compétent pour réaliser pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, appelés « le bénéficiaire » :

- 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, soit notamment :
  - mettre en œuvre un projet urbain,
  - mettre en œuvre une politique locale de l'habitat,
  - organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
  - favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
  - réaliser des équipements collectifs,
  - lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
  - permettre le renouvellement urbain,

- sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti,
- sauvegarder les espaces naturels ;
- toute acquisition nécessaire à la protection des espaces naturels sensibles, au besoin par exercice du droit de préemption dans les conditions prévues par l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme ;
- en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural, toute acquisition foncière nécessaire, au sein des périmètres adéquats, à la protection et la mise en valeur d'espaces agricoles et naturels périurbains, au besoin par exercice du droit de préemption, dans les conditions prévues au 3° de l'article L. 143-3 du code de l'urbanisme ;
- la gestion pour le compte du bénéficiaire des droits de délaissement et les mises en demeure d'acquiescer des opérations pour lesquelles l'EPF a été mandaté ;
- les travaux de conservation, de mise en conformité ou des travaux de proto-aménagement, et de manière générale, toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

L'EPF assure la gestion des biens qu'il acquiert le temps où il en est propriétaire jusqu'à leur revente.

L'EPF peut également mener, dans le cadre de convention, toute mission de négociation foncière sans portage au bénéfice de toute personne publique.

En outre, l'EPF, agréé Organisme de Foncier Solidaire (OFS), peut, en vertu de l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, exercer les missions suivantes :

*« Les organismes de foncier solidaire ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, d'acquiescer et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.*

*Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'Etat dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code.*

*L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.*

*L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »*

Les conditions d'applications de l'article L. 329-1 précité ont été précisées par décrets codifiés aux articles R. 329-1 et suivants du code de l'urbanisme applicables pour l'activité d'OFS de l'EPF. Les dispositions relatives aux baux réels solidaires (BRS) pouvant être délivrés par l'OFS sont, quant à elles, codifiées aux articles L. 255-1 et suivants, ainsi que R. 255-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

### **ARTICLE 3 : CHAMP D'INTERVENTION TERRITORIAL**

L'EPF intervient sur le territoire des EPCI et communes qui en sont membres, conformément à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme.

Il peut intervenir à titre exceptionnel à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

Le périmètre d'intervention de l'EPF, dans le cadre de ses activités d'OFS, est identique.

Dans le cas d'une modification du territoire d'intervention de l'EPF, les opérations en cours dans le cadre de l'activité d'organisme de foncier solidaire ne sont pas remises en question.

### **ARTICLE 4 : DURÉE**

L'EPF est créé pour une durée illimitée.

### **ARTICLE 5 : PREROGATIVES DE PUISSANCE PUBLIQUE**

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article 2 ci-dessus, l'EPF 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.

### **ARTICLE 6 : PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION**

L'EPF foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre, précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Ce programme est transmis au préfet de région.

### **ARTICLE 7 : NOUVELLES ADHÉSIONS**

Les EPCI à fiscalité propre, ainsi que les communes appartenant à un EPCI non membre de l'EPF, les Départements, la Région de Bourgogne-Franche-Comté peuvent demander leur adhésion à l'EPF après sa constitution.

La délibération de demande d'adhésion est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF.

### **ARTICLE 8 : RETRAIT**

Les EPCI, les communes membres de l'EPF, les Départements et la Région de Bourgogne-Franche-Comté peuvent demander leur retrait de l'EPF.

La demande de retrait est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF, qui statue sur les conditions du retrait.

La décision de retrait est prise par le préfet. A compter de sa notification, les délégués ne siègent plus à l'EPF.

Toutefois, le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement, si elle a été instaurée, continuera à être dû pendant une année pleine après la radiation de l'EPCI ou de la commune membre de l'EPF, soit par poursuite du prélèvement direct de la TSE, soit par versement d'un montant équivalent à ce produit par l'EPCI ou la commune membre de l'EPF.

Les engagements de l'EPCI ou de la commune concerné(e) vis-à-vis de l'EPF devront être apurés.

## **ARTICLE 9 : COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **1) représentation des EPCI, de la Région et des Départements**

Chaque EPCI, membre de l'établissement est représenté à l'assemblée générale par un délégué au moins, puis, en fonction de la population de son ressort territorial, par autant de délégués que de tranches (arrondies à l'entier supérieur) de population de 25 000 habitants au-delà de 25 000 habitants.

La Région et les Départements, s'ils sont membres, seront représentés de la façon suivante :

- le Département du Doubs par 22 titulaires et 22 suppléants,
- la Région et les autres Départements, chacun par 3 titulaires et 3 suppléants.

Chaque collectivité membre peut désigner des délégués suppléants dans la limite du nombre de délégués titulaires dont elle dispose. Chaque délégué suppléant dispose d'une voix délibérative en cas d'empêchement du délégué titulaire qu'il supplée. Chaque assemblée délibérante peut néanmoins procéder à tout moment au remplacement de ses délégués.

Le mandat des délégués et de leurs suppléants au sein de l'EPF suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

### **2) Représentation des communes non-membres d'un EPCI – Assemblée Spéciale**

L'assemblée spéciale est une assemblée permettant aux communes appartenant à un EPCI non-membre de l'EPF d'être représentée à l'assemblée générale.

Elle élit des délégués pour siéger à l'assemblée générale et ne peut émettre que des avis sur les sujets abordés en séance.

Chaque commune adhérente à l'EPF mais non membre d'un EPCI adhérent à ce dernier est représenté par un délégué au moins, puis, en fonction de la population de son ressort territorial, par autant de délégués que de tranches (arrondies à l'entier supérieur) de population de 25 000 habitants au-delà de 25 000 habitants.

Chaque collectivité membre peut désigner des délégués suppléants dans la limite du nombre de délégués titulaires dont elle dispose. Chaque délégué suppléant dispose d'une voix délibérative en cas d'empêchement du délégué titulaire qu'il supplée. Chaque assemblée délibérante peut néanmoins procéder à tout moment au remplacement de ses délégués.

Le mandat des délégués et de leurs suppléants au sein de l'EPF suit, quant à sa durée, le sort des organes délibérants qui les ont désignés.

Cette assemblée spéciale élit un nombre de délégués à l'assemblée générale, en fonction du cumul de population de ces communes et conformément à la règle de représentativité des EPCI au sein de l'Assemblée Générale.

#### **ARTICLE 10 : POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale élit en son sein le conseil d'administration par collèges, tels que mentionnés à l'article 11.

Seuls peuvent être élus au conseil d'administration les délégués présents à la séance de l'Assemblée Générale procédant à cette élection.

Une modification dans la représentation d'un collège entraîne le renouvellement de ce seul collège au conseil d'administration.

Elle est régulièrement informée des missions menées sur la base d'un rapport d'activité et financier qu'elle adopte chaque année.

L'assemblée générale :

- vote le produit de la taxe spéciale d'équipement à percevoir dans l'année à une majorité comprenant plus de la moitié des délégués présents ou représentés des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale ;
- donne son avis sur les orientations budgétaires, la programmation pluriannuelle de l'EPF, y compris sur les activités d'OFS faisant l'objet d'un budget annexe ;
- approuve le rapport d'activités et financier ainsi que celui lié à son activité d'OFS établi chaque année dans les conditions fixées à l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme.
- décide des modifications statutaires ;
- émet un avis sur le choix de l'organisme de foncier solidaire et les modalités de transmission des droits et obligations de l'EPF, en tant qu'OFS, dans le cadre d'une dissolution ou du retrait de l'agrément.

#### **ARTICLE 11 : COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration est au plus composé de 30 membres, désignés administrateurs, élus au sein de l'assemblée générale et répartis en quatre collèges :

- 13 délégués et 13 suppléants pour représenter l'ensemble des Départements et la Région,
- 9 délégués et 9 suppléants pour représenter l'ensemble des Communautés d'agglomération,
- 7 délégués et 7 suppléants pour représenter l'ensemble des Communautés de communes.
- Au plus, 1 délégué et 1 suppléant pour représenter les communes.

## **ARTICLE 12 : MANDAT DES ADMINISTRATEURS**

La durée du mandat des administrateurs prend fin, de plein droit, à l'expiration du mandat en raison duquel ils ont été désignés. Leur mandat est renouvelable.

En cas de vacance au conseil d'administration, pour quelque cause que ce soit, celui-ci est complété par de nouveaux membres désignés de la même manière que ceux qu'ils remplacent pour le temps restant à couvrir jusqu'à la date normale d'expiration du mandat des prédécesseurs.

L'EPF pourra, le cas échéant, procéder au versement d'une indemnité forfaitaire de déplacement aux représentants des collectivités au conseil d'administration ou à l'assemblée générale.

## **ARTICLE 13 : POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'EPF.

A cet effet, le conseil d'administration :

- élit en son sein un président et trois vice-présidents, formant le Bureau ; le nombre de vice présidents peut être modifié par décision de l'assemblée générale dans la limite de 50% ;
- détermine l'orientation de la politique à suivre, approuve le programme pluriannuel d'intervention et les tranches annuelles et procède à leur révision ;
- vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses ;
- autorise les emprunts ;
- approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat ;
- nomme le directeur sur proposition du président et met fin à ses fonctions dans les mêmes conditions ;
- propose à l'Assemblée Générale les modifications statutaires ;
- délibère sur le règlement intérieur ;
- nomme les membres de la commission d'appel d'offre ;
- peut déléguer au Directeur l'exercice du droit de préemption, de priorité et de délaissement, définis dans le code de l'Urbanisme.

Dans le cadre de la gestion des baux réels solidaires induite par l'activité d'OFS de l'EPF, le conseil d'administration notamment :

- décide de la signature des baux réels solidaires dans les conditions prévues par le code de la construction et de l'habitation ;
- décide de l'attribution des actifs affectés à un bail réel solidaire ;
- décide des actes de gestion et d'investissement extraordinaires, tels que les garanties et emprunts, affectant le patrimoine dédié à l'activité d'OFS ;
- arrête chaque année le rapport d'activité tel que prévu par l'article R. 329-11 du code de l'urbanisme et le transmet pour approbation à l'assemblée générale ;
- accepte les dons et autorise les acquisitions et cessions de biens mobiliers et immobiliers ;
- arrête le montant des redevances applicables pour chaque opération dans le cadre des baux réels solidaires ;

- arrête le budget et le plan de financement des opérations en bail réel solidaire, le choix de l'opérateur dans le cas de l'application de l'article L. 255-3 du code de la construction et de l'habitation et les ventes des charges foncières le cas échéant ainsi que leurs conditions ;
- délivre des agréments lors de la revente des droits réels sur les logements en bail réel solidaire après vérification des conditions de revente et des ressources du nouvel acquéreur ;
- nomme les membres du comité consultatif visé à l'article 14 du règlement intérieur et invite des personnes à participer à celui-ci selon les opérations ;
- décide de tous les aspects de montage des opérations immobilières en bail réel solidaire ;
- en cas de suspension de l'agrément, autorise le directeur à transmettre sans délai au préfet de région tous les actes relatifs aux baux réels solidaires que l'EPF a consenti et détermine les modalités de transfert pendant cette période ;
- en cas de dissolution ou du retrait de l'agrément, soumet pour avis à l'assemblée générale le choix de l'organisme de foncier solidaire et les modalités de transmission des droits et obligations de l'EPF en tant qu'OFS.

#### **ARTICLE 14 : BUREAU**

Le Bureau est constitué du Président, et des administrateurs titulaires désignés en qualité de Vice-présidents de l'EPF. Il se réunit chaque fois que le Président le juge utile sur convocation de ce dernier, chaque fois que celui-ci le juge utile.

##### Pouvoirs du Bureau

Le Bureau :

- réalise un pré-examen des demandes d'acquisitions foncières présentées par les membres ;
- recense les demandes d'adhésions ;
- prépare les séances du Conseil d'Administration ;
- donne son avis, le cas échéant, sur l'exercice par le Directeur du droit de préemption dont l'EPF pourrait être titulaire ou délégataire.

#### **ARTICLE 15 : PRESIDENT**

Le Président est notamment chargé pour les différentes instances de l'EPF (en particulier de l'assemblée générale, de l'assemblée spéciale et du conseil d'administration) de :

- la convocation,
- la fixation de l'ordre du jour,
- leur police,
- la direction des débats.

Il peut déléguer sa signature à un ou plusieurs vice-présidents.

Il est par ailleurs chargé de la proposition de la nomination du directeur,

## **ARTICLE 16 : FONCTIONS DU DIRECTEUR**

Le directeur est chargé de l'instruction préalable des affaires qui sont de la compétence de l'EPF.

Il assiste de droit aux réunions du conseil d'administration, de l'assemblée générale et de l'assemblée spéciale dont il prépare et exécute les décisions. En particulier, il prépare et présente le programme pluriannuel et les tranches annuelles d'intervention, ainsi que l'état prévisionnel des recettes et des dépenses.

Le directeur est nommé par le conseil d'administration, sur proposition du président, il :

- est ordonnateur des dépenses et des recettes ;
- représente l'EPF en justice et dans tous les actes de la vie civile ;
- passe des contrats et signe tous les actes pris au nom de l'Etablissement ;
- prépare et exécute les décisions de l'assemblée générale et du conseil d'administration ;
- recrute le personnel et a autorité sur lui ;
- préside la commission d'appel d'offre.

Il peut être chargé d'autres attributions par délégation du Conseil d'Administration. Il peut déléguer sa signature.

La fonction de Directeur est incompatible avec celle de représentant de collectivités membres au sein des instances.

## **ARTICLE 17 : RESSOURCES**

L'état prévisionnel des recettes et des dépenses est établi, voté, réglé et exécuté conformément aux dispositions du chapitre 1<sup>er</sup> du titre unique, du livre VI de la première partie du code général des collectivités territoriales.

Les recettes de l'établissement comprennent notamment :

1. le produit de la taxe spéciale d'équipement mentionnée à l'article 1607bis du code général des impôts ;
2. la contribution prévue à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation ;
3. les contributions qui lui sont accordées par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics ainsi que toutes autres personnes morales publiques ou privées intéressées ;
4. les emprunts ;
5. la rémunération de ses prestations de services, les produits financiers, le produit de la gestion des biens entrés dans son patrimoine et le produit de la vente des biens et droits mobiliers et immobiliers ;
6. le produit des dons et legs ;
7. les différentes recettes entrant dans le cadre de l'exercice des activités d'organisme de foncier solidaire, dont les redevances et loyers perçus notamment en sa qualité de bailleur en BRS ;
8. les apports, en nature ou en numéraire, de toute personne publique ou privée, conformément à l'article R. 329-2 du code de l'urbanisme ;
9. les subventions pouvant être versées par les personnes publiques dans le respect des lois.



En application de l'article R. 329-3 du code de l'urbanisme :

- les bénéfices réalisés par l'EPF dans le cadre de son activité d'OFS sont entièrement affectés au maintien ou au développement de l'activité de l'organisme ;
- les réserves financières obligatoires constituées au titre de l'activité liée au bail réel solidaire sont consacrées exclusivement à l'activité de gestion des baux réels solidaires signés par l'organisme ou au développement de cette activité. Les recettes générées par cette activité y sont entièrement affectées, y compris les produits de cessions.

#### **ARTICLE 18 : COMPTABILITE ET CONTROLE DE L'ETABLISSEMENT**

Le comptable de l'EPF est un comptable public de l'Etat nommé par le préfet après avis conforme du directeur régional des finances publiques.

Les dispositions des articles L. 1617-2, L. 1617-3 et L. 1617-5 du code général des collectivités territoriales sont applicables à l'EPF. Celui-ci est, en outre, soumis à la première partie du livre II du code des juridictions financières.

Conformément au code de l'urbanisme, la comptabilité interne de l'EPF permet de distinguer le résultat relevant de l'activité d'OFS et celui des autres activités de l'EPF, au moyen d'un budget annexe OFS sans autonomie juridique et financière du budget principal de l'EPF.

Les actes et délibérations de l'établissement sont soumis au contrôle de légalité prévu par les articles L. 2131-1 à L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales.

#### **ARTICLE 19 : MODIFICATION DES STATUTS**

Les statuts de l'EPF sont modifiés en assemblée générale par un vote de la majorité des deux tiers des délégués des membres de l'Etablissement, présents ou représentés.

#### **ARTICLE 20 : DISSOLUTION DE L'ETABLISSEMENT ET LIQUIDATION DES BIENS**

L'EPF peut être dissout à la demande des deux tiers au moins des membres représentant au moins la moitié de la population ou à la demande de la moitié des membres représentant au moins les deux tiers de la population.

Pour l'appréciation de ces dispositions, il ne sera pas tenu compte de la population représentée par les Départements et la Région de Bourgogne-Franche-Comté.

Après constatation que la demande de dissolution a obtenu cette majorité qualifiée, le conseil d'administration définit, après avis de l'assemblée générale, les dispositions relatives à la liquidation de l'Etablissement.

Le conseil d'administration transmet ses propositions au préfet qui prononce la dissolution par arrêté publié au recueil des actes administratifs du département.

Cet arrêté détermine, sous réserve des droits des tiers, les conditions dans lesquelles l'EPF est liquidé.

Conformément au code de l'urbanisme, l'ensemble des droits et obligations de l'organisme de foncier solidaire, notamment les baux réels solidaires signés par lui et les biens immobiliers objets de tels baux, ainsi que les réserves affectées mentionnées à l'article 17, sont dévolus à un autre organisme de foncier solidaire dans les conditions fixées par les articles 10 et 13 des présents statuts.

#### **ARTICLE 21 : SUSPENSION – RETRAIT DE L'AGREMENT D'OFS**

En cas de suspension de l'agrément de l'EPF en tant qu'OFS, l'Etablissement transmet sans délai au Préfet de Région, par décision du conseil d'administration, copie de tous les actes relatifs aux baux réels solidaires qu'il a consentis.

L'EPF ne peut conclure de nouveaux baux réels solidaires pendant la durée de la suspension. Pendant le temps de la suspension, l'EPF confiera la gestion des BRS qu'il a consentis à un tiers disposant de l'agrément OFS.

Les conditions dans lesquelles le transfert des droits et obligations liées à la gestion des BRS sera opéré au profit d'un tiers disposant de l'agrément OFS feront l'objet d'une convention spécifique entre ce dernier et l'EPF validée par le conseil d'administration.

En cas de retrait de l'agrément de l'EPF en tant qu'OFS, les actifs affectés aux baux réels solidaires devront être cédés à un ou plusieurs organisme(s) de foncier solidaire agréé(s), et ce, au plus tard un an après le retrait de l'agrément dans les conditions fixées par les articles 10 et 13 des présents statuts.