

**Extrait du registre des délibérations du Conseil d'administration**  
**Séance du 22 mai 2025**

**OBJET : ADMINISTRATION GENERALE – 2 - Modalités de portage**

Délibération n°2

Le vingt-deux mai deux mille vingt-cinq à midi, le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier local du Dauphiné (EPFL D) s'est réuni sur la convocation et la présidence de Monsieur Laurent AMADIEU.

Nombre d'administrateurs en exercice : **18**

Nombre d'administrateurs présents ou représentés : 16

**Administrateurs présents : 10**

M. AMADIEU, Mme BARDIN-RABATEL, M. CLAPPAZ, M. CORBET, M. MATHIEU, M. MOCELLIN, M. MOREAU, M. OLLEON, M. QUEIROS, Mme SAURAT

**Administrateurs absents ayant donné pouvoir : 6**

M. CATTIN à M. MATHIEU, M. DESPESSE à M. MOCELLIN, M. LONGO à M. CLAPPAZ, Mme MARDIROSSIAN à M. CORBET, Mme MARTIN-GRAND à M. MOREAU, Mme PANTEL à M. AMADIEU

**Administrateurs absents et excusés : 2**

Mme BELAIR, M. CARDIN

Monsieur Jean-François CLAPPAZ a été nommé secrétaire de séance.

Mesdames, Messieurs,

Vu l'article L 324-1 du Code de l'urbanisme qui prévoit que l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné réalise pour le compte de ses membres des acquisitions foncières ou immobilières en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 et de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1,

Vu la délibération du conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné n°22DL010\_PPI n°5 en date du 10 février 2022 actant le 5<sup>ème</sup> Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) de l'établissement,

Vu la délibération n°22DL036 du Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné en date du 16 juin 2022 détaillant les modalités de portage, de cession, de minoration et de participation aux frais d'études,

Considérant que :

Par sa délibération du 10 février 2022, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'est doté pour les années 2022 à 2026, d'un 5<sup>ème</sup> programme pluriannuel d'intervention dont la forte ambition en termes d'offre de services et de capacité d'intervention foncière, était basée sur un niveau élevé de cessions foncières déterminées en référence aux échéances et garanties de rachat contractualisées avec les collectivités garantes dans les conventions de portage.

Afin de favoriser la mise en œuvre opérationnelle de ce PPI, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné s'est doté par sa délibération du 16 juin 2022 de nouvelles dispositions concernant les modalités de portage, de cession, de minoration et de participation aux frais d'études.

Depuis le début du PPI n°5, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné a recherché des solutions et facilité les conditions de sorties des portages dont les échéances arrivaient à terme ou étaient dépassées, sans que les collectivités garantes concernées n'aient exercé la garantie de rachat à laquelle elles s'étaient engagées telle que prévue dans les conventions de portage.

Cette situation conduit de fait à une mise en tension du modèle économique de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné par la faible la rotation de son stock foncier et son augmentation. Malgré un niveau de cessions inférieur aux prévisions du PPI n°5, le niveau d'action foncière reste soutenu notamment grâce à la perception de la TSE et la réserve de trésorerie disponible. Néanmoins, l'analyse de la trajectoire financière à 10 ans de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné met en évidence que la poursuite de cette situation amènerait d'ici quelques années, à progressivement et fortement réduire le niveau d'activité foncière.

Dans ces conditions, les modalités de portage doivent évoluer concernant les modalités de perception des recettes de cessions associées aux portages. L'objectif est de sécuriser et harmoniser le niveau annuel de perception de recettes liées aux portages fonciers.

La garantie de rachat d'un portage et le prix de cession d'un bien par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné peut faire l'objet de modalités de paiement selon trois dispositifs :

- Le paiement comptant à l'acte de la cession du bien : la collectivité garante ou un tiers s'acquitte du paiement en une fois du prix de cession du bien soit in fine en fin de portage, soit en cours de portage.
- Le paiement fractionné avant l'acte de la cession du bien : la collectivité garante s'acquitte d'un pré paiement d'annuités en court de portage.
- Le paiement échelonné après l'acte de la cession du bien : la collectivité garante s'acquitte du paiement d'annuités après la fin de portage.

Le conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné :

- Décide d'adapter les dispositions de la délibération du 16 juin 2022 concernant les modalités de paiement du prix de cession :
  - Privilégier désormais le modèle de portage par avances et le paiement fractionné par la collectivité garante qui devra s'acquitter d'annuités en court de portage et ce avant l'acte de la cession du bien.
  - Conserver le modèle de portage in fine uniquement pour les portages de courte durée, inférieure à 5 ans, et le paiement de l'entièreté du prix de cession à l'acte de la cession du bien.

- Conserver les possibilités de paiement échelonné par la collectivité du paiement d'annuités et ce après l'acte de la cession du bien.
- Limiter le délai entre le début du portage et la fin du paiement échelonné qui ne pourra dépasser 14 ans dans tous les cas de types de portage détaillés ci-dessous.
- Décide d'adopter le dispositif suivant concernant les modalités de paiement du prix de cession, en fonction des prévisions de complexité et de durée de mise en œuvre du projet d'intervention foncière :

**Type de portage**

Complexité du projet	Durée du portage	Cible de sortie du projet	Mode et échéancier de paiement par la collectivité garante
<b>Projet à réaliser par un opérateur</b>			
<b>Simple</b> Acquisition d'un foncier, peu de travaux et une cession à un opérateur	Maxi 4 ans	2 à 3 ans	Le cas échéant, possibilité de paiement fractionné dès l'année 2 de la quote-part de participation au déficit prévisionnel, et possibilité de paiement échelonné sur 2 exercices supplémentaires après la cession.  Si en année 4 la cession n'est pas réalisée, paiement de 100% du prix de revient dès l'année 5 et sur 5 exercices maximum.
<b>Complexe</b> Acquisition et remembrement de plusieurs fonciers, travaux de proto aménagement, conception de projet à mener, cession à un ou plusieurs opérateurs	Maxi 9 ans	4 à 7 ans	Paiement fractionné du prix de revient prévisionnel dès l'année 5 ou au plus tard à l'année cible et dans la durée de portage.  Cession et calcul du solde dès que possible à partir de l'année cible
<b>Long terme</b> Projet complexe avec conception de projet décalée	Maxi 14 ans	8 à 10 ans	Paiement fractionné du prix de revient prévisionnel, 50% au plus tard à partir de l'année 5 et avant l'année cible, puis 50% après l'année cible.  Cession et calcul du solde dès que possible à partir de l'année cible.
Complexité du projet	Durée du portage	Cible de sortie du projet	Mode et échéancier de paiement par la collectivité garante
<b>Projet à mettre en œuvre par la collectivité</b>			
<b>Simple ou complexe</b>	Maxi 7 ans	3 à 7 ans	Paiement fractionné dès l'année 2 de 100% du prix de revient prévisionnel sur la durée de portage
<b>Long terme</b>	Maxi 10 ans	8 à 10 ans	

- Décide que, quel que soit le type de portage et sa durée, les mandats émis par l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné pour appeler les fonds dus seront émis au plus tôt dans le deuxième exercice budgétaire qui suit l'année de signature de la convention de portage. Les annuités en fractionnement ou échelonnement feront l'objet d'un mandatement de l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné avant la fin du premier semestre de l'année pour permettre un paiement par la collectivité concernée avant la fin de la même année civile.

- Décide que, dans les cas de paiement par annuités en fractionnement, l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné n'appellera les fonds auprès de la collectivité garante que lorsque le montant cumulé des dépenses déjà engagées sera supérieur au montant équivalent à 2 annuités. Le montant nominal des annuités suivantes sera adapté en conséquence selon l'avancement des dépenses et la durée de portage prévue.
- Décide que, afin d'adapter au mieux les modalités de portages aux contraintes spécifiques d'un garant, en vue de faciliter la mise en œuvre des opérations complexes, la durée de fractionnement ou d'échelonnement pourra être allongée pour que les échéances soient supportables dans le budget de la collectivité. L'échéancier de paiement tout comme la durée de portage ne pourront néanmoins pas dépasser 14 ans et la première échéance devra commencer au plus tard en 5<sup>ème</sup> année de portage. Pour répondre à d'éventuels cas exceptionnels d'opérations foncières très complexes en recomposition urbaine et très coûteuses pour la collectivité quant à sa quote-part de participation financière et sa capacité contributive, l'échelonnement pourra être prolongé.
- Décide qu'en cas de cession à un tiers, pour les portages dont la durée dépasse 4 ans, la consolidation du bilan final de l'opération foncière dégagera nécessairement un solde dont le montant à devoir ou à recevoir par la collectivité garante sera établi de la manière suivante :
  - $\text{Solde} = [\text{Prix de cession} + \text{annuités de fractionnement perçues}] - [\text{prix de revient constaté} - \text{minoration prise en charge par l'epfl}]$ .
  - Si le solde est négatif, la collectivité garante poursuit l'échéancier de paiement des annuités à concurrence du solde. La dernière annuité est ajustée si besoin en fonction de la réalité du prix de revient.
  - Si le solde est positif : l'Etablissement Public Foncier Local du Dauphiné rembourse à la collectivité garante le trop-perçu l'année après la cession du dernier des biens acquis.

Conclusions – adoptées à l'unanimité

Pour extrait conforme,  
Le Président,  
Laurent AMADIEU