



## NOTE DE SERVICE

<b>Objet</b>	Prise en compte de la sécurité des biens et des personnes lors des acquisitions
<b>Date</b>	30/04/2025
<b>Destinataires</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Directions foncières</li><li>- DTC-RU</li><li>- DTEB</li><li>- DAFSI</li></ul>
<b>Rédacteur</b>	Abounidal AKDAH – DTEB
<b>Annexes</b>	Annexe n°1 : Processus à suivre Annexe n°2 : Identification des situations à risques et des actions à mener Annexe n°3 : Trame pour la qualification et l'évaluation des risques

### CONTEXTE

Dans le cadre des politiques publiques qu'il accompagne (ZAN, PVD, ACV, BCO, etc), l'EPF d'Occitanie acquiert un nombre croissant de biens bâtis. Cette tendance, qui devrait s'accélérer dans les prochaines années, se conjugue à une progression significative du volume d'activité de l'EPF. L'établissement se retrouve ainsi propriétaire d'un patrimoine bâti important et amené à croître en volume, réparti dans un vaste territoire et très divers dans ses usages. Certains immeubles de ce patrimoine, qu'ils soient libres d'occupation ou occupés, peuvent être dégradés et représenter un danger pour les biens et les personnes. Aussi, indépendamment du mode de gestion retenu (remise en gestion à la collectivité, gestion directe ou mandataire), la responsabilité de l'EPF, en sa qualité de propriétaire, peut être engagée.

Dans ce contexte, il est important que les acquisitions et le portage des biens bâtis mais également des fonciers non bâtis, se fassent dans des conditions permettant de s'assurer de la sécurité des biens et des personnes et ne génèrent pas des situations à risques pour lesquelles la responsabilité civile ou pénale de l'EPF pourrait être engagée.

La présente note, qui s'inscrit dans la dynamique de la structuration de la fonction de la gestion patrimoniale au sein de l'EPF d'Occitanie, vient ainsi préciser le cadre de travail à respecter lors des différentes étapes (pré-acquisition, acquisition et portage), identifier les points de vigilance et préciser l'organisation et les moyens permettant le respect de cette démarche.

## 1. PROCESSUS A SUIVRE

---

L'annexe n°1 détaille les différentes étapes du processus à suivre lors de l'acquisition d'un bien. Elle distingue les sites non bâtis, les sites bâtis non occupés et les sites bâtis occupés.

Si certaines situations ne permettent pas la mise en œuvre de ce processus (cas des préemptions ou des expropriations par exemple), les risques devront être mesurés afin qu'un arbitrage soit pris par les directeurs concernés ou la direction générale en fonction de la nature et sensibilité de la situation.

## 2. IDENTIFICATION DES RISQUES ET DES ACTIONS A MENER

---

L'annexe n°2 répertorie les différentes situations à risques. Si elle n'a pas vocation à être exhaustive, elle recense les principales situations qui se présentent et précise le type d'actions à mener pour supprimer ou réduire le risque.

Si cette annexe permet de fournir une grille de lecture, une approche circonstanciée devra néanmoins être adoptée pour chaque immeuble.

## 3. QUALIFICATION ET EVALUATION DES RISQUES SELON LE PUBLIC CONCERNE

---

L'annexe n°3 fournit une trame permettant, pour chaque situation, de qualifier le risque et de préciser le public concerné. Elle permet de préciser les actions envisagées ainsi que le niveau de risque avant et après leur mise en œuvre.

Sur la base de cette trame, une analyse sera à fournir par le gestionnaire de patrimoine à l'appui de son visa lors de la validation des parapheurs préalables aux acquisitions.

Dans le cas où des désordres structurels sont identifiés, soupçonnés ou en cas de doute, **le gestionnaire de patrimoine devra solliciter l'avis de la DTEB et lui faire viser la fiche navette acquisition** afin que soient détaillées dans celle-ci les actions réalisées ou prévues (études et/ou travaux).

La saisine de la DTEB dans la chaîne de visa relève bien de l'analyse préalable du gestionnaire patrimoine, tous les biens ne sont donc pas nécessairement concernés.

## 4. POINTS DE VILIGANCE

---

Dans l'optique de la mise en œuvre des dispositions prévues par la présente note de service, les points de vigilance suivants sont à souligner.

### **Mise en place de panneaux sur les sites non occupés**

Pour les sites non occupés, il est nécessaire de rappeler le caractère privé de la propriété et l'interdiction de pénétrer.

Par ailleurs, pour certains immeubles présentant une dangerosité, il est important de signaler cette dangerosité. Aussi, la mise en place des panneaux par le gestionnaire de patrimoine devra être anticipée pour être réalisée dès l'acquisition de sites non occupés

### **Immeubles sous arrêté de mise en sécurité<sup>1</sup> ou sous arrêté d'insalubrité<sup>2</sup>**

Les immeubles sous arrêté de mise en sécurité ou sous arrêté d'insalubrité devront faire l'objet d'une attention toute particulière avant acquisition.

---

<sup>1</sup> Articles L511-1 à L511-22 et R511-1 à R511-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

<sup>2</sup> Articles L1331-22 et L1331-23 du Code de la Santé Publique



Il conviendra dans un premier temps de prendre connaissance des rapports d'expert ayant conduit l'autorité compétente à prendre l'arrêté, de s'assurer de leur actualité et, si nécessaire, de diligenter une expertise complémentaire.

Dans un second temps, l'EPF n'ayant pas vocation à détenir dans son patrimoine des biens sous arrêté de mise en sécurité ou d'insalubrité, il conviendra, préalablement à l'acquisition, de définir et d'acter formellement avec la collectivité et/ou l'autorité compétente les modalités de modifications et/ou de levée de l'arrêté. A défaut, l'acquisition sera suspendue.

### **Logements occupés**

En sa qualité de propriétaire bailleur, l'EPF doit respecter les conditions de décence des logements qui sont occupés lors de l'acquisition. Aussi, tout bien occupé ne pourra être acquis qu'après la programmation des travaux de mise en conformité permettant au logement d'être décent conformément aux dispositions du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002<sup>3</sup>. Pour les logements dont la décence ne peut être atteinte par des travaux limités, le relogement des occupants par la collectivité sera une condition *sine qua non* pour l'acquisition.

### **Obtention des diagnostics avant vente**

Lorsque des biens sont occupés, les diagnostics obligatoires avant vente contribuent à déterminer les éventuels travaux à réaliser pour la mise en conformité. L'obtention de ces diagnostics bien en amont de la date de signature permet donc de préparer au mieux l'acquisition et les éventuels travaux qui seraient à réaliser. Dans la mesure du possible, une attention sera portée sur la date de transmission des diagnostics par le vendeur.

Si les enjeux le justifient et si les conditions le permettent, l'EPF pourra exceptionnellement diligenter ces diagnostics pour en disposer au plus tôt.

### **Coordination avant la signature de l'acte d'acquisition**

Lorsque des travaux de mise en sécurité, de mise en conformité ou de sécurisation doivent être réalisés par l'EPF, une coordination étroite entre les différentes directions concernées est nécessaire. Elle doit conduire à ce que les travaux démarrent dès la signature de l'acte d'acquisition. Les revues de projets travaux entre la DTEB et chacune des directions foncières permettent d'anticiper les acquisitions concernées ; **elles se tiennent à une fréquence trimestrielle.**

### **Suivi pendant le portage**

Le portage d'un immeuble pouvant s'étaler sur une période longue, il convient qu'un suivi régulier soit réalisé durant le portage, y compris lorsque le bien a été remis en gestion à la collectivité. Ce suivi peut être assuré au travers des comptes-rendus annuels sur les conventions, par des campagnes de demandes d'informations auprès des collectivités ou par des actions plus ciblées (vérification par un BET, ...).

Un compte rendu annuel de ces états de gestion doit être produit et transmis à la direction générale par le gestionnaire immobilier qui assure la coordination des remontées des gestionnaires de patrimoine.

## **5. ORGANISATION ET MOYENS**

---

La mise en œuvre des dispositions prévues dans la présente note nécessite une collaboration étroite entre les directions et l'implication de l'ensemble des intervenants de l'EPF : développeurs, gestionnaires de patrimoine, gestionnaire immobilier, responsables de travaux.

En termes de moyens, les outils contractuels nécessaires sont d'ores et déjà existants :

- Accord-cadre diagnostics avant vente
- Accord-cadre diagnostics avant travaux

---

<sup>3</sup> Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

- Accord-cadre diagnostics structure-couverture
- Accord-cadre travaux de mise en sécurité et de sécurisation
- Accord-cadre débarrassage
- Accord cadre espaces verts
- Accord-cadre 4D

Pour ce qui concerne spécifiquement la mise en place de panneaux, l'accord-cadre relatif aux travaux de mise en sécurité et de sécurisation prévoit cette prestation. Néanmoins, dans un souci d'efficacité, l'affichage pourra être effectué **directement par les intervenants de l'EPF**. A cet effet, un stock de panneau et les moyens de fixation (serflex, agrafeuse, etc) sera constitué dans chacune des implantations et dans tous les véhicules.

A Montpellier,  
Le 30 AVR. 2025

La directrice générale de l'EPF d'Occitanie

Sophie LAFENÊTRE