

E.P.F.L.I.

Foncier Cœur de France -

Règlement

Intérieur et d'Intervention

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret en date du 8 octobre 2009,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 324-1 à L 324-9, modifiés par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR »,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'arrêté préfectoral du 3 décembre 2008 portant création de l'Etablissement Public Foncier Local (E.P.F.L.) du Loiret, complété par l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2008,

Vu les statuts de l'EPFL du Loiret adoptés par les membres fondateurs lors des Instances constitutives du 15 décembre 2008,

Vu les statuts modifiés par l'assemblée générale du 23 juin 2014 et le changement de dénomination de l'EPFL du Loiret en « EPFLI Foncier Cœur de France ».

Vu les statuts modifiés par l'assemblée générale du 12 décembre 2016,

SOMMAIRE

<u>TITRE Premier : REGLEMENT INTERIEUR</u>	3
ARTICLE I - 1 : Périodicité des séances	3
ARTICLE I - 2. : Convocation des délégués	3
ARTICLE I - 3. : Lieu des séances	4
ARTICLE I - 4. : Ordre du jour des séances	4
ARTICLE I - 5. : Procurations	4
ARTICLE I - 6. : Présidence des séances	4
ARTICLE I - 7. : Secrétariat des séances	4
ARTICLE I - 8. : Diffusions des documents relatifs à la séance	4
ARTICLE I - 9. : Quorum	5
ARTICLE I - 10 : Modalités de vote	5
ARTICLE I - 11 : Commissions diverses	6
<u>TITRE Second : REGLEMENT d'INTERVENTION</u>	
ARTICLE II - 1 : Volets thématiques de l'action de l'EPF	6
ARTICLE II - 2 : Interventions de l'EPF	8
ARTICLE II - 3 : Conventionnement entre l'EPF et ses membres	11
ARTICLE II - 4 : Acquisitions par l'EPF pour le compte de ses membres	12
ARTICLE II - 5 : Modalités de portage	13
ARTICLE II - 6 : Conditions de sortie des biens du patrimoine de l'EPF	16
ARTICLE II - 7 : Modalités de gestion des biens propriétés de l'EPF	18
ARTICLE II- 8 : Modalités de subventions de l'EPF	19
ARTICLE II - 9 : Modification du Règlement intérieur et d'intervention	20
ARTICLE II - 10 : Entrée en vigueur du présent règlement intérieur et d'intervention	20

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Préambule

L'établissement public foncier local du Loiret « EPFL du Loiret » a été créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008. En date du 23 juin 2014, l'assemblée générale de l'EPFL du Loiret a procédé à une refonte des statuts afin de prendre en compte les volontés d'adhésions des départements de l'Eure-et-Loir et du Loir-et-Cher et de changer sa dénomination en établissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France dit « EPFLI Foncier Cœur de France ».

TITRE Premier : REGLEMENT INTERIEUR
--

Les instances de l'EPFLI Foncier Cœur de France sont l'Assemblée générale et le Conseil d'administration.

ARTICLE I.1 : Périodicité des séances

L'assemblée générale se réunit en séance publique au moins une fois par an.

Le conseil d'administration se réunit au moins deux fois par an.

ARTICLE I.2 : Convocation des délégués

Toute convocation est faite par le Président. Elle est adressée aux délégués titulaires par écrit à l'adresse de leur choix expressément précisée, 10 jours francs au moins avant celui de la réunion.

Pour convoquer le conseil d'administration, le délai est de 7 jours francs et les délégués suppléants sont également informés.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le Président, sans toutefois être inférieur à 5 jours francs.

Un rapport explicatif de synthèse sur chaque question soumise à délibération est adressé aux délégués avec la convocation et l'ordre du jour de la séance, sous quelque forme que ce soit et notamment par voie dématérialisée.

La convocation est de droit, sur demande d'au moins 1/3 des membres, adressée par écrit au Président et comportant un ordre du jour déterminé.

Le Président peut, sur un point précis de l'ordre du jour, inviter à l'assemblée, sans droit de vote, toute personne dont l'audition lui paraît utile.

Le directeur et le personnel de l'EPF ainsi que le comptable ont accès, sans droit de vote, aux séances des instances.

En cas d'empêchement du Président, la convocation et la tenue des instances est assurée par un vice-président délégué ou à défaut par le doyen d'âge.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

ARTICLE I.3 : Lieu des séances

Le lieu des séances est précisé sur la convocation. Les instances sont habituellement convoquées au siège de l'EPF.

ARTICLE I.4 : Ordre du jour des séances

L'ordre du jour est établi par le Président de l'EPF. Il est communiqué aux délégués avec la convocation.

ARTICLE I.5 : Procurations

Un délégué titulaire empêché d'assister à une séance peut :

- soit se faire représenter par son délégué suppléant attitré.
- soit donner à un délégué de son choix, délégué de la même assemblée mandante, pouvoir écrit de voter en son nom. Un même délégué ne peut être porteur que d'un seul pouvoir. Le pouvoir est toujours révocable.

ARTICLE I.6 : Présidence des séances

Le Président de l'EPF ouvre et préside les séances, prononce les éventuelles interruptions de séance et clôture les séances.

Il peut ponctuellement se faire remplacer par l'un des Vice-présidents désigné par lui par écrit préalablement à la tenue de la séance.

ARTICLE I.7 : Secrétariat des séances

Au début de chaque séance, l'assemblée désigne, sur proposition du Président, un de ses membres pour remplir les fonctions de Secrétaire.

Le Secrétaire de séance assiste le Président pour la vérification du quorum, la validité des pouvoirs, la constatation des votes, le dépouillement des scrutins.

ARTICLE I.8 : Diffusion des documents relatifs à la séance

Chaque séance de l'assemblée donne lieu à un procès-verbal succinct.

Ce procès-verbal est soumis pour approbation de l'assemblée au début de la séance suivante. Il est diffusé à chaque délégué convoqué.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

ARTICLE I.9 : Quorum

Au début de chaque séance, le Président de l'EPF et le Secrétaire de séance vérifient le quorum. Le quorum s'apprécie à l'ouverture de la séance et à la mise en discussion de chacune des affaires soumises à délibération.

Les instances ne délibèrent valablement que lorsque la majorité des membres est présente ou représentée.

Si le quorum n'est pas atteint, l'assemblée est de nouveau convoquée avec le même ordre du jour dans un délai de dix jours. L'assemblée délibère alors valablement quel que soit le nombre de membres présents.

ARTICLE I.10 : Modalités de vote

Procédure de vote

Lorsque les projets de délibérations sont mis aux voix, il est procédé au vote à main levée.

Il est voté à scrutin secret toutes les fois qu'un tiers (1/3) des membres présents le réclame ou lorsqu'il s'agit de procéder à une désignation ou une représentation. L'assemblée peut décider, à l'unanimité, de ne pas procéder au scrutin secret.

Calcul de la majorité

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des suffrages exprimés (sauf majorités particulières exposées au paragraphe suivant), y compris, le cas échéant, les votes par procuration.

Pour le calcul de la majorité, il n'est tenu compte ni des absents (sauf procurations), ni des bulletins blancs, ni des bulletins nuls.

En cas d'égalité des voix, sauf dans le cas de scrutin secret, la voix du Président est prépondérante.

En cas d'égalité des voix lors d'un scrutin secret, l'arbitrage revient au Président.

Majorités particulières

En assemblée générale, sont prises à la majorité des 2/3 titulaires présents ou représentés, les délibérations relatives :

- pour avis simple, au Programme Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.),
- pour avis simple, aux orientations budgétaires
- pour décision, aux modifications des Statuts proposées par le Conseil d'Administration.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Au conseil d'administration, sont prises à la majorité des 2/3 des droits de votes présents ou représentés, les délibérations relatives :

- pour décision, à la fixation du Programme Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.),
- pour décision, à l'Etat Prévisionnel des Recettes et Dépenses (EPRD),
- pour proposition à l'Assemblée Générale, aux modifications des Statuts de l'EPF.

Vote séparé

Lorsque le dispositif d'une délibération porte sur plusieurs éléments distincts, un délégué peut demander un vote séparé pour chacun des points abordés.

Les actes et délibérations des instances sont soumis au contrôle de légalité.

ARTICLE I.11 : Commissions diverses

Commissions thématiques, ad hoc ou de secteur

Le Conseil d'Administration peut prendre l'initiative, chaque fois que de besoin, de constituer des commissions thématiques, ad hoc ou de secteurs, afin d'assister l'EPF dans toutes ses tâches.

Assistance de la part ou auprès d'organismes compétents

L'EPF peut participer par ses membres, 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 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.

Le directeur, après avis du Président, pourra engager toute action en ce sens et en informera le conseil d'administration.

TITRE Second : REGLEMENT d'INTERVENTION

ARTICLE II - 1 : Volets thématiques de l'action de l'EPF

L'intervention de l'Etablissement, par mise en réserve foncière de biens immobiliers (biens isolés ou tènements), est menée prioritairement pour accompagner les projets portés par les collectivités publiques, afin d'éviter toute spéculation à caractère privé.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFL Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

De ce fait, l'EPF entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées portant sur les volets décrits ci-après, reprenant notamment les axes d'intervention retenus à l'article 5 des Statuts :

- 1) l'habitat
- 2) le développement économique, commercial et touristique
- 3) les équipements publics et infrastructures
- 4) le renouvellement urbain et la requalification des centre-bourgs
- 5) la réhabilitation des friches
- 6) la préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti

ARTICLE II - 1.1 : Volet « Habitat »

Il s'agit de la mise en réserve foncière de biens immobiliers s'intégrant dans des opérations de construction ou d'amélioration de logements ou d'hébergements à caractère privé ou aidé.

ARTICLE II - 1.2 : Volet « Développement économique, commercial et touristique »

Il s'agit de la mise en réserve foncière de biens immobiliers destinés à la réalisation ou au maintien d'activités économiques, commerciales et touristiques.

ARTICLE II - 1.3 : Volet « Équipements publics et Infrastructures »

Il s'agit de la mise en réserve foncière de biens immobiliers destinés à recevoir des équipements publics ou des aménagements portant sur des opérations d'intérêt général.

ARTICLE II - 1.4 : Volet « Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs »

Il s'agit de la mise en réserve foncière de biens immobiliers destinés à être aménagés, réaménagés ou requalifiés dans le cadre d'opérations d'aménagement urbain globales ou ponctuelles.

ARTICLE II - 1.5 : Volet « Réhabilitation des friches »

Il s'agit de la mise en réserve foncière de biens immobiliers en nature de friches (de nature industrielle, tertiaire, commerciale, agricole, militaire, etc) destinés à faire l'objet d'une remise en état sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF (proto-aménagement de type déconstruction, dépollution, etc), afin de servir un terrain « prêt à l'emploi » aux porteurs de projets.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

ARTICLE II - 1.6 : Volet « Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti »

Il s'agit d'opérer la maîtrise foncière de biens immobiliers situés en zones agricole ou naturelle des documents d'urbanisme, ou présentant un intérêt patrimonial, avec pour objectifs de les préserver et de les valoriser.

ARTICLE II - 2 : Interventions de l'EPF

ARTICLE II - 2.1 : Principes généraux d'intervention

L'EPFLI Foncier Cœur de France a été créé en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durable.

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.

Dans le cadre de ses compétences, l'Etablissement peut contribuer , entre autres, à la réalisation de logements, et notamment à la réalisation de logements sociaux, au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, 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'EPFLI Foncier Cœur de France est un établissement public local à caractère industriel et commercial. 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 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1. L'EPFLI Foncier Cœur de France intervient sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale membres et, 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. Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 143-1, les établissements publics fonciers locaux peuvent 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 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

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

département, le droit de préemption prévu par l'article L. 142-3 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'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus aux articles L. 123-1-5 et L. 123-2. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités

ARTICLE II - 2.2 : Conditions d'intervention

Les acquisitions foncières ou immobilières qui ne sont pas réalisées pour le propre compte de l'EPF sont réalisées à la demande des personnes publiques membres : établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), collectivités territoriales (communes adhérentes à titre individuel, communes intégrées à un EPCI membre, départements, région) ou toute personne publique.

La personne publique à l'initiative de la demande d'intervention sera désignée aux présentes par les termes « porteur de projet » ou « membre ».

Aucune opération de l'EPF ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Ainsi :

- lorsque l'EPF intervient sur demande de la commune d'implantation du bien : les deux parties signent une convention de portage foncier valant avis favorable de ladite commune et dispense de fait l'Etablissement de saisir à nouveau la collectivité pour accord ;
- lorsque la demande d'acquisition n'émane pas de la commune d'implantation du bien : cet avis, (par délibération de l'organe délibérant ou par délégation de celui-ci) est réputé favorable dans un délai de 2 mois à compter de la saisine de la commune.

Aucune opération de l'EPF ne peut être réalisée sans l'avis favorable de l'EPCI membre quand le projet est d'initiative communale. L'avis est donné par délibération de l'organe délibérant ou par délégation de celui-ci. Cet avis est réputé favorable dans un délai de 2 mois à compter de la saisine de l'EPCI par la commune.

L'EPF n'a pas vocation à acquérir et porter des biens immobiliers déjà propriété des collectivités locales et EPCI membres. Toute demande sera néanmoins étudiée au cas par cas par le Conseil d'administration.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

L'EPF intervient pour des acquisitions d'un montant supérieur à 10 000 € sauf lorsqu'il s'agit d'opération globale nécessitant plusieurs acquisitions.

ARTICLE II - 2.3 : Demandes d'intervention

Chaque membre et toute personne publique peuvent solliciter l'intervention de l'EPF en vue du portage de biens immobiliers, dans les conditions de l'article II-2.2. La demande d'intervention est formalisée par une délibération en ce sens émanant de l'assemblée délibérante du porteur de projet.

L'EPF s'engage à accompagner le porteur de projet dans sa demande d'intervention, notamment dans l'élaboration de la délibération nécessaire.

En tous les cas, la délibération indiquera nécessairement et sans que ce soit exhaustif : la nature du projet, la désignation précise des biens immobiliers nécessaires (références cadastrales), la réglementation d'urbanisme applicable ainsi que le cadre notamment financier du mandat donné à l'EPF. Dans l'hypothèse où les modalités et conditions d'acquisition des biens immobiliers seraient déjà connues, la délibération indiquera en outre le prix d'acquisition ainsi que les modalités de portage retenues.

Le dossier de demande d'intervention selon modèle type communiqué par l'EPF comprendra en outre tous les documents et informations qui s'avèreraient utiles pour identifier les biens immobiliers et en motiver l'acquisition.

Chaque demande d'acquisition présentée par un membre fait l'objet d'un examen et d'une délibération motivée du Conseil d'administration qui, le cas échéant, accepte la mission et donne son accord sur les modalités.

De plus, les demandes d'acquisitions présentées par les membres sont compilées dans un programme d'acquisitions approuvé annuellement par le Conseil d'Administration dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.).

ARTICLE II - 2.4 : Engagement réciproque

Après approbation de la demande d'intervention par le Conseil d'administration, le porteur de projet et l'EPF sont engagés mutuellement, dès avant la signature de la convention de portage foncier.

Cet engagement mutuel implique de part et d'autre un devoir de communication dans le cadre du projet. L'EPF s'engage à rendre compte de l'exercice de la mission à tout moment et spontanément. Le porteur de projet s'engage à tout moment et spontanément à transmettre tous éléments utiles à l'exercice de la mission et ne rien faire qui puisse entraver l'exercice de ladite

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

mission, laquelle est considérée comme accomplie par le transfert de propriété des biens immobiliers à l'EPF ; il s'engage moralement à soutenir l'EPF dans toutes ses actions à cette fin.

Afin de répondre à la demande et pour mener à bien ses missions, l'EPF prend toutes initiatives et conclut tous partenariats qu'il juge opportuns, dans les conditions générales du mandat donné par le porteur de projet. L'EPF s'engage à ce que les conditions des partenariats soient les plus favorables et efficaces dans le cadre de l'opération de portage foncier.

S'agissant des projets intéressants ou impactant le milieu agricole ou naturel, le partenariat avec la SAFER du Centre, en étude et/ou en concours technique est systématique.

ARTICLE II - 2.5 : Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI)

L'intervention de l'Etablissement est menée dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention qui se décline annuellement en tranches opérationnelles.

Le PPI définit les orientations, objectifs, méthodes et moyens qui seront mis en œuvre par l'EPF pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixés. Il hiérarchise les priorités en fonction des besoins d'acquisitions exprimés par les membres de l'EPF.

Les opérations réalisées dans le cadre de la mise en œuvre du PPI relèvent en dernier ressort de la décision du Conseil d'Administration qui statue par délibération en fonction des priorités et axes d'intervention que l'EPF s'est fixés, ainsi que des capacités financières d'intervention de celui-ci.

Un rapport annuel présente un bilan de l'année écoulée précisant les méthodes et moyens mis en œuvre pour répondre aux objectifs fixés, ainsi qu'une évaluation de l'atteinte des objectifs.

ARTICLE II - 3 : Conventonnement entre l'EPF et ses membres

Après approbation du projet, des modalités et conditions de l'acquisition et du portage foncier par le Conseil d'administration, l'intervention de l'EPF est formalisée par une convention opérationnelle de portage foncier signée entre l'EPF et le porteur de projet.

Conformément aux dispositions détaillées à l'article II - 5 suivant, la convention de portage foncier précisera notamment :

- la référence au PPI ou l'axe d'intervention de l'EPF motivant l'acquisition du bien,
- les conditions d'acquisition et de portage du bien par l'EPF,
- l'engagement du bénéficiaire à racheter le bien ou à en garantir le rachat par un tiers désigné par elle,
- les délais de rachat et conditions de la revente dont la détermination du prix et les modalités de paiement.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Tous les frais engagés par l'EPF dans le cadre de l'instruction d'une demande de portage qui n'aboutirait pas, pour quelque cause que ce soit, seront refacturés par l'EPF au membre ayant demandé l'intervention de l'EPF, après que l'abandon du dossier ait été acté. En outre, un forfait pour abandon sera également requis pour un montant de 400 € HT.

ARTICLE II - 4 : Acquisition par l'EPF pour le compte de ses membres

ARTICLE II - 4.1 : Modalités d'acquisition

L'EPF peut acquérir les biens immobiliers :

- à l'amiable,
- par échanges fonciers,
- par exercice du droit de préemption et de priorité, par délégation de leur titulaire, dans les cas et conditions prévus par la réglementation.
- par voie d'expropriation.

Il peut agir dans le cadre des emplacements réservés et gérer pour le compte de ses membres les droits de délaissement dans les cas et conditions prévus par la réglementation.

ARTICLE II - 4.2 : Droit de préemption

Pour la réalisation de ses objectifs, l'EPF peut exercer par délégation les droits de préemption définis par le Code de l'Urbanisme (DPU, ZAD...), dans les cas et conditions qu'il prévoit.

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Dans le cadre des dispositions prévues à l'article L324-1 du Code de l'Urbanisme et outre les délégations ponctuelles portant sur des biens ayant fait l'objet de Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) déposées en mairie, l'EPF peut accepter délégation du DPU sur des secteurs prédéterminés en concertation avec la commune concernée.

Cette délégation sera confirmée chaque année, par la personne publique à l'origine de la délégation afin d'en vérifier la pertinence, et par l'EPF afin de vérifier sa capacité à faire face aux mutations s'y rapportant.

Dans ce cas, la délibération de l'assemblée délibérante déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF ou l'arrêté de délégation ponctuelle portant sur des biens ayant fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) déposée vaut engagement de rachat.

Dans ce cadre, l'EPF aura capacité à exercer la préemption, selon les modalités prévues par l'article R 324-2 du Code de l'Urbanisme.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Le Directeur n'est autorisé à exercer le droit de préemption qu'après avoir recueilli l'accord du Bureau de l'EPF et après consultation de la Direction de l'immobilier de l'Etat le cas échéant. Il s'oblige à rendre compte de l'exercice de cette délégation à la prochaine séance du Conseil d'administration.

ARTICLE II - 4.3 : Prix d'acquisition

Le prix d'acquisition est arrêté par le Conseil d'administration, sauf délégation spéciale au directeur, après accord du porteur de projet, requis par tous moyens, au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat, dans les cas prévus par la loi.

En cas d'acquisition par procédure administrative, le prix fixé par la juridiction compétente en dernière instance devient le prix d'acquisition retenu par l'EPF.

ARTICLE II - 5 : Modalités de portage par l'EPF

ARTICLE II - 5.1 : taux de portage

L'intervention de l'EPF est facturée au porteur de projet au travers des **frais de portage**.

Le taux des frais de portage est appliqué sur le capital restant dû.

Le taux unique est de 1,5 % HT par an, quelle que soit la durée du portage.

Application du taux de portage

Le taux de portage s'applique chaque année du portage. Les frais de portage sont calculés en appliquant le taux, d'une part, sur le montant du capital restant dû et, d'autre part, sur les frais d'acquisition et de gestion.

Toute modification plus favorable du taux s'appliquera rétroactivement aux opérations de portage en cours, avec effet au 1^{er} janvier 2019.

Modalités de remboursement

Les modalités de remboursement sont définies dans le cadre de la convention de portage foncier signée entre l'EPF et le porteur de projet.

▪ Les portages **jusqu'à 4 ans compris** peuvent être mobilisés sous 2 formes, l'option retenue sera à préciser dans la convention de portage :

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Option 1 : par annuités constantes comprenant le remboursement :

- **partie du prix de rétrocession** déterminé au prorata du nombre d'années de portage
- **frais de portage annuel**

Option 2 : par remboursement dissocié correspondant au remboursement :

- **à terme : totalité du prix de rétrocession**
- **annuel : des frais de portage annualisés**

▪ Les portages **à partir de 5 ans et 15 ans au maximum** seront mobilisés par annuités constantes.

A titre exceptionnel et au regard de la nature de certaines opérations, le Conseil d'administration peut décider de consentir à d'autres modalités de portage.

Durée de portage	Option 1	Option 2
< ou = 4 ans	Remboursement constant = Prorata prix rétrocession + Frais portage annuel	Remboursement dissocié Annuel : Frais portage annuel. « à terme » : Totalité prix rétrocession + Frais portage annuel de la dernière année
> 4 ans	Remboursement constant = Prorata prix rétrocession + Frais portage	

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Les versements, quel que soit l'option de remboursement retenue, seront facturés annuellement, à compter de la première année suivant l'acquisition par l'EPF, et seront exigibles à la date anniversaire de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPF et au plus tard dans les 3 mois de cette date anniversaire.

Tous les frais qui n'auront pas pu être fixés au moment de la signature de la convention de portage feront l'objet d'un réajustement par intégration dans le capital porté.

Tous les frais payés par l'EPF après la signature de l'acte de cession au membre à l'origine de la demande d'intervention ou au tiers désigné, et qui ne pourront plus faire l'objet d'une réintégration dans le capital, seront refacturés par l'EPF au membre d'origine ou au tiers désigné.

Toutes les recettes encaissées par l'EPF après signature de l'acte de cession au membre à l'origine de la demande d'intervention ou au tiers désigné, et qui ne pourront plus faire l'objet d'une déduction au capital, seront remboursées par l'EPF au membre d'origine.

Les loyers perçus par l'EPF et autres recettes diverses viendront en déduction des avis de paiement annuel. Les remboursements en capital éventuels payés par le membre pendant la période de portage viendront en déduction des montants dus à l'EPF à la fin de la durée de portage.

Pénalités de retard de paiement :

Des pénalités de retard seront appliquées, au taux d'intérêt légal majoré, par décision du Conseil d'administration, aux retards constatés dans les paiements par les collectivités membres.

ARTICLE II - 5.2 : Durée de portage

La durée du portage est arrêtée avec le membre lors de la signature de la convention de portage foncier le liant à l'EPF.

La durée de portage débute à la date du transfert de propriété à l'EPF (signature de l'acte d'acquisition par l'EPF ou ordonnance d'expropriation) et s'achève à la date de signature de l'acte de revente.

Les opérations sont portées par l'EPF sur une durée comprise entre 2 et 15 ans.

Prorogation de portage

Le principe de prorogation du portage foncier d'un bien reste exceptionnel et relève de la seule compétence du Conseil d'administration, la collectivité devant s'engager à mettre en œuvre la sortie de réserve foncière sur simple demande de l'EPF.

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.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

La prorogation du délai de portage est formalisée dans le cadre d'un avenant à la convention de portage initiale.

La durée de portage initial et les périodes de prorogation ne peuvent excéder la durée maximale de portage autorisée par le présent règlement (sauf dans des cas de conclusion de baux de longue durée par l'EPF).

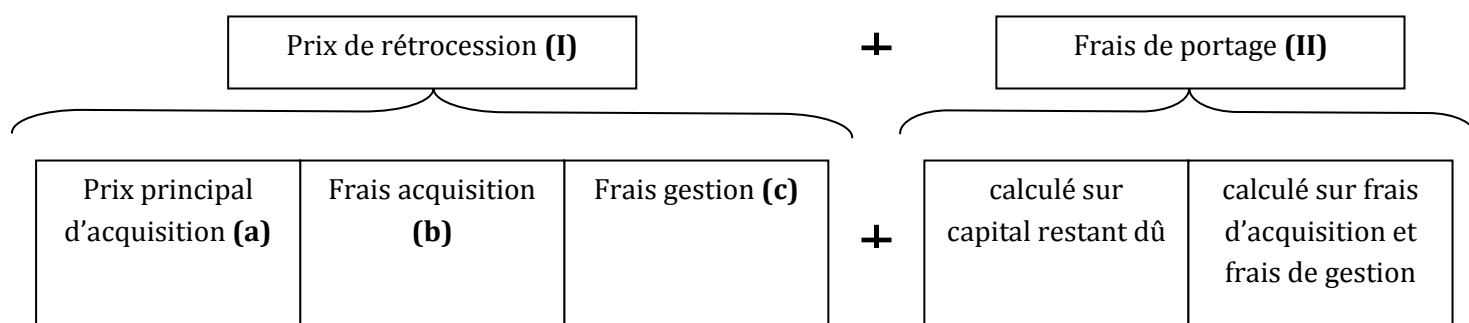
ARTICLE II - 6: Conditions de sortie des biens du patrimoine de l'EPF

ARTICLE II - 6.1 : Respect par le membre de son engagement de rachat

La signature de la convention de portage foncier signée par le membre vaut engagement par ce dernier du rachat du bien dans les délais et conditions définies dans la convention.

ARTICLE II - 6.2 : Composition du coût global de l'opération :

Le coût global de l'opération est à payer par le destinataire du bien. Le montant est composé des éléments suivants :



I) le prix de rétrocession est composé :

a) du prix principal d'acquisition du bien :

Il correspond au prix figurant dans l'acte d'acquisition par l'EPF.

b) des frais d'acquisition du bien :

Ils correspondent aux frais engagés par l'EPF dans le cadre de sa mission de négociation et d'acquisition pour le compte du membre. Il s'agit notamment des frais notariés relatifs à l'acte d'acquisition du bien par l'EPF, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des éventuels frais d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières,...). Leur justification devra être produite par l'EPF auprès du membre.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFL Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

c) des frais de gestion du bien :

Il s'agit notamment : des impôts, taxes, charges de propriété (assurances,...), et plus généralement toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage (travaux de mise en sécurité, démolition, dépollution, entretien, clôture,...).

II) les frais de portage du bien (voir article II.5).

ARTICLE II - 6.3 : Etat annuel des sorties de patrimoine

Chaque année, le Conseil d'administration fixe l'état des propriétés arrivant au terme de la durée de portage en application du Règlement Intérieur.

Cet état des sorties du patrimoine en portage par l'EPF à l'année N + 1, est notifié au plus tard le 15 juillet de l'année N, auprès des collectivités garantes, lesquelles doivent justifier, au plus tard au 1^{er} novembre, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par l'EPF, dans le respect des dispositions prévues à l'article II - 5.2 du présent Règlement.

En l'absence de décision de prorogation, l'EPF sera en capacité d'inscrire le produit de vente des tènements concernés au projet de budget en cours d'élaboration.

ARTICLE II - 6.4 : Cession des biens de l'EPF

Les cessions s'effectuent au terme de la durée de portage convenue dans la convention ou par anticipation.

Rachat par anticipation

A titre exceptionnel, la collectivité à l'origine de l'acquisition du bien peut demander à l'EPF de racheter par anticipation, avant le terme prévu par la convention de portage foncier, le bien porté par l'Etablissement.

Ce rachat anticipé doit être justifié par la collectivité par un motif légitime et sérieux telle que la réalisation anticipée de l'opération initialement prévue et ayant motivée l'acquisition du bien.

La demande devra être transmise à l'EPF par la collectivité, par courrier recommandé avec accusé de réception, préciser le bénéficiaire et le périmètre de la cession.

En cas de rachat au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF et seront facturés à la collectivité. En cas de rachat intervenu au-delà de la première année, les frais de portage sont facturés proportionnellement au temps réel de portage.

Le bien est rétrocédé par l'EPF soit :

- au membre à l'origine de la demande d'acquisition,

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

- par substitution, à toute personne désignée par elle.

Cession au membre à l'origine de la demande d'acquisition :

La cession de la totalité des biens portés, lorsqu'elle s'effectue au profit du membre à l'origine de la demande d'acquisition, à terme ou par anticipation, ne donne pas lieu à de nouvelles délibérations, tous les éléments de l'opération étant connus lors de la signature de la convention de portage foncier. Dans ce cas, la collectivité devra s'acquitter auprès de l'EPF du montant du prix de vente majoré des frais de portage prévus à l'article II - 5.1 du présent Règlement, arrêtés à la date de la signature de l'acte de vente.

La cession partielle des biens portés est formalisée par un avenant à la convention de portage initiale.

Cession à un tiers désigné par le membre à l'origine de la demande d'acquisition :

Les conditions financières, l'autorisation d'acquérir et la personne désignée font l'objet d'une délibération de l'assemblée délibérante du porteur de projet.

La cession à un tiers, qu'elle s'effectue à terme ou par anticipation, totalement ou partiellement, fait l'objet d'une décision du Conseil d'administration. Le membre à l'origine de la demande d'acquisition s'engage à faire face aux conséquences financières induites par sa demande, jusqu'à apurement définitifs des comptes..

ARTICLE II – 6.5 : Actes de cession de sortie du patrimoine de l'EPF

La signature des actes de cession devra intervenir au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date anniversaire de l'acte d'acquisition par l'EPF.

Toute décision d'acquisition nouvelle par l'Etablissement pour le compte d'un membre sera conditionnée par la décision adoptée par l'instance délibérative concernée – collectivité garante ou tiers substitué – d'acquérir le bien immobilier arrivant au terme de sa période de portage foncier.

ARTICLE II - 7 : Modalités de gestion des biens propriétés de l'EPF

L'EPF assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage. En cas d'occupation, l'EPF perçoit les recettes locatives et assume les charges locatives de gestion. En cas de difficultés particulières liées à la sécurité des biens, les frais en résultant notamment de surveillance et de protection pris en charge par l'EPF seront intégrés au calcul des frais.

L'EPF est habilité à procéder notamment aux travaux et études accessoires suivants :

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

- travaux de démolition en qualité de propriétaire,
- travaux de dépollution en qualité de détenteur de déchets,
- travaux prescrits par des pouvoirs de police,
- travaux liés à la sécurité des biens et des personnes (murage, clôture, charpente, couverture, maçonnerie, mise aux normes...)
- travaux de maintenance courante du bâti (peinture, etc), voire de mise aux normes (électricité, gaz, etc) en vue d'une occupation,
- travaux sur le bâti strictement nécessaires aux opérations de revente partielle ou totale des biens immobiliers portés ou à l'occupation durant le portage foncier (création ou suppression d'ouvertures, installation de murs et clôtures, etc)

Pour ce qui concerne la gestion des biens et sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, les biens immobiliers mis en réserve foncière pourront faire l'objet d'une convention de mise à disposition auprès du porteur de projet ou, en cas de carence, auprès de la commune d'implantation.

Il est cependant rappelé qu'aucuns travaux liés à l'opération future ne peuvent être engagés par l'EPF ni par la collectivité à l'origine de l'acquisition pendant la durée de portage par l'Etablissement.

Le porteur de projet peut, après accord de l'EPF, être autorisé à engager le diagnostic archéologique et le cas échéant, les fouilles afférentes à l'opération. Les dépenses engagées sont prises en charge directement par le porteur de projet.

Une convention-type est établie par l'EPF, laquelle a pour objet essentiel de l'assister pour s'assurer de la sécurité des biens et des personnes et bénéficier de toute l'assistance nécessaire pour le respect de l'ordre public.

ARTICLE II – 8 : Modalités de subventions de l'EPF

Article II- 8.1 : Fond « SRU »

Les pénalités issues de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain reversées à l'EPF forment un fond d'aide qui sera utilisé lors des opérations en faveur du logement social.

Le Conseil d'administration délibèrera sur la somme à verser.

Les subventions seront distribuées selon un ordre chronologique jusqu'à épuisement du fond.

Article II- 8.2 : Fond « friche »

L'Etablissement peut prendre en charge, sur ses propres fonds, les études préalables aux travaux de déconstruction et de dépollution des biens. Il s'agit obligatoirement et uniquement de biens

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

issus d'opérations classées dans l'axe d'intervention « Réhabilitation des friches ». Le plafond par opération est fixé à 150 000 €.

ARTICLE II - 9 : Modification du présent règlement intérieur et d'intervention

Le présent Règlement Intérieur peut à tout moment faire l'objet de modifications à la demande et sur proposition du Président ou d'une majorité des membres du Conseil d'administration.
Les modifications du Règlement Intérieur sont votées par le Conseil d'administration.

ARTICLE II - 10 : Entrée en vigueur du présent règlement intérieur et d'intervention

Le présent règlement entrera en vigueur dès qu'il aura été procédé à son affichage ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications votées au CA du 18/09/18
EPFL Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1