

E.P.F.L.I.

Foncier Cœur de France -

Règlement

Intérieur et d'Intervention

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 L324-1 à L324-9, 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 17 décembre 2019,

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 : Conventonnement entre l'EPF et ses membres	12
ARTICLE II-4 : Acquisitions par l'EPF pour le compte de ses membres	13
ARTICLE II-5 : Modalités de portage	14
ARTICLE II-6 : Conditions de sortie des biens du patrimoine de l'EPF	18
ARTICLE II-7 : Modalités de gestion des biens propriétés de l'EPF	20
ARTICLE II-8 : Contentieux	21
ARTICLE II-9 : Modalités de subventions de l'EPF	21
ARTICLE II-10 : Modification du Règlement intérieur et d'intervention	22
ARTICLE II-11 : Entrée en vigueur du présent règlement intérieur et d'intervention	22

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
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 dématérialisée et adressée aux délégués titulaires à l'adresse électronique de leur choix expressément indiquée, 5 jours francs avant celui de la réunion. Exceptionnellement, la convocation peut être adressée par voie postale au siège de la collectivité dont est issu le délégué titulaire.

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 public 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 adoptées en CA du 24/02/2022

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 séances peuvent se tenir en visioconférence ou audioconférence pour tout ou partie des membres, à la discrétion du Président. La convocation doit préciser les modalités techniques envisagées, lesquelles doivent toujours permettre l'identification des participants, l'enregistrement le cas échéant si la convocation le mentionne et la conservation des débats.

ARTICLE I - 4 : Ordre du jour des séances

L'ordre du jour est établi par le Président. 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 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.

L'exemplaire original du procès-verbal, qu'il soit établi sur papier ou sur support numérique, est conservé dans des conditions propres à en assurer la pérennité.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
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 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 adoptées en CA du 24/02/2022
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 titulaires 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 pour accompagner les projets portés par les personnes 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 adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI 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 « Equipements 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.

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 les stratégies foncières adaptées afin de mobiliser le foncier nécessaire à la réalisation des projets de ses membres, dans l'objectif de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols.

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. Il est compétent pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieurs des biens fonciers ou immobiliers acquis, au sens du même article L. 300-1.

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.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022

EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

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 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 ».

Projet à l'initiative d'une personne publique autre que la commune d'implantation des biens :

Aucune opération de l'EPF ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la ou des commune(s) sur le territoire de laquelle (desquelles) l'opération est prévue.

Cet avis est donné par délibération de l'organe délibérant ou par délégation de celui-ci ; il est réputé favorable au terme d'un délai de 2 mois à compter de la saisine de la commune par le porteur de projet.

Par ailleurs, aucune opération de l'EPF ne peut être réalisée sans l'avis favorable de l'EPCI membre quand le projet est d'initiative d'une autre personne publique.

L'avis est donné par délibération de l'organe délibérant ou par délégation de celui-ci ; il est réputé favorable au terme d'un délai de 2 mois à compter de la saisine de l'EPCI par le porteur de projet.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022

EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Dans l'hypothèse d'une acquisition foncière par préemption, ces avis doivent être expressément ou tacitement rendus à la date de la décision de préemption ; quand l'EPCI est titulaire du droit de préemption urbain, la délégation de l'exercice de ce droit à l'EPF par le président dûment habilité ou par l'Assemblée délibérante vaut avis favorable sur l'opération.

Projet à l'initiative de la commune d'implantation des biens :

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.

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 ; il est réputé favorable au terme d'un délai de 2 mois à compter de la saisine de l'EPCI par la commune.

Dans l'hypothèse d'une acquisition foncière par préemption, cet avis doit être expressément ou tacitement rendu à la date de la décision de préemption ; quand l'EPCI est titulaire du droit de préemption urbain, la délégation de l'exercice de ce droit à l'EPF par le président dûment habilité ou par l'Assemblée délibérante vaut avis favorable sur l'opération.

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.

Le seuil d'intervention de l'EPF est fixé à 10 000 € :

- sauf opération globale nécessitant plusieurs acquisitions foncières d'un montant global supérieur à ce seuil ;
- sauf opération dont le coût prévisionnel des frais de gestion au sens de l'article II-5.1 excèderait manifestement ce seuil.

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.

Règlement Intérieur et d'Intervention

En tous les cas, pour être présentée au Conseil d'administration, la délibération indiquera nécessairement et sans que ce soit exhaustif : la nature du projet, la désignation précise des biens immobiliers nécessaires (références cadastrales), la règlementation 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 comprend 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 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 intéressant ou impactant le milieu agricole ou naturel, le partenariat avec la SAFER du Centre, en étude et/ou en concours technique est systématique.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

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 fixé. 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

La convention cadre d'action foncière sur un secteur déterminé peut être passée avec un membre pour définir une stratégie d'intervention visant à faciliter la constitution de la réserve foncière nécessaire à la réalisation d'un projet. La convention cadre fixe des objectifs partagés, identifie des ilots à maîtriser dans le périmètre confié, précise les modalités techniques et financières d'intervention des parties, le dispositif de suivi et d'animation, la stratégie de gestion des biens portés et les conditions de cession.

La convention de portage foncier formalise quant à elle les modalités de l'action foncière : 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 adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

L'adjonction ou la sortie partielle de biens dans le cadre d'une même opération ne donne pas lieu à un avenant à la convention de portage globale.

Seules les modifications portant sur la durée ou les modalités de remboursement donnent lieu à un avenant à la convention de portage globale.

Tous les frais engagés par l'EPF dans le cadre de l'instruction d'une demande de portage approuvée ou non par le Conseil d'administration qui n'aboutirait pas, pour quelque cause que ce soit (abandon ou sans suite), seront refacturés par l'EPF au porteur du projet, sauf application des dispositions de l'article L1611-5 du code général des collectivités territoriales.

Annuellement, par délibération, le Conseil d'administration acte les abandons :

- à la demande du porteur de projet, après délibération concordante de son assemblée délibérante ;
- spontanément, à l'expiration d'un délai de deux mois sans réponse du porteur de projet à une lettre recommandée avec demande d'avis de réception l'invitant pour une raison motivée à procéder par délibération à l'abandon.

Dans les deux cas, un forfait pour abandon de 400 € HT est appliqué par émission d'un titre de recette.

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 échange foncier,
- 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,
- par voie d'adjudication,

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.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Droit de Prémption Urbain (DPU) et droit de priorité

L'EPF peut exercer le droit de préemption urbain ou le droit de priorité par délégation de leur titulaire, soit sur une ou plusieurs parties des zones concernées soit à l'occasion de l'aliénation d'un bien.

Le directeur est autorisé à exercer le droit de préemption ou de priorité dans les conditions de l'article R324-2 du code de l'urbanisme 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.

Afin que l'EPF puisse valablement exercer le droit de préemption qui lui est délégué, et sous peine d'irrecevabilité, la déclaration d'intention d'aliéner doit lui parvenir dans les 15 jours calendaires à compter de sa réception en mairie, pour instruction, avec notamment les éléments de motivation. La décision ou la délibération de délégation doit être transmise à l'EPF, certifiée exécutoire, au plus tard dans les 40 jours calendaires de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner en mairie.

L'EPF se réserve la faculté de refuser d'exercer le droit de préemption, notamment pour défaut de motivation.

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. Le prix d'acquisition peut également être transigé au cours d'une procédure contentieuse.

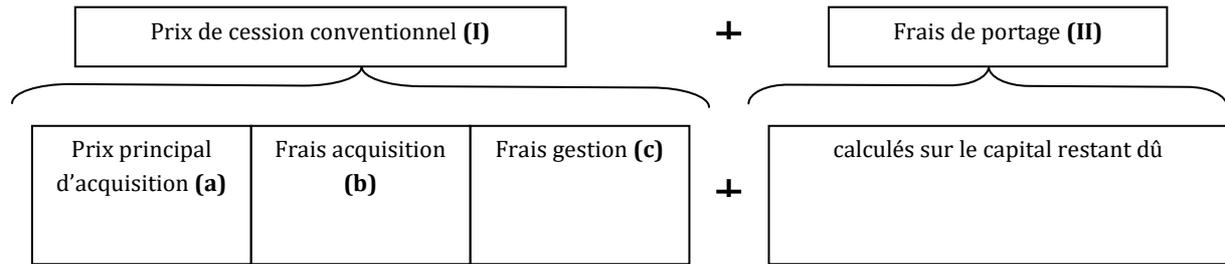
ARTICLE II - 5 : Modalités de portage par l'EPF

ARTICLE II - 5.1 : Coût global de l'opération :

Le coût global de l'opération est constitué des éléments suivants :

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1



I) le capital porté pour le compte du membre, est composé :

a) du prix principal d'acquisition du bien, soit le prix indiqué dans le titre de propriété de l'EPF.

b) des frais d'acquisition du bien, soit les 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 relatifs à l'acte d'acquisition du bien par l'EPF, des indemnités d'éviction ou de emploi, des éventuels frais d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières,...). Leur justification doit être produite par l'EPF auprès du membre.

c) des frais de gestion du bien, soit les dépenses engagées depuis l'acquisition pour son administration (impôts, taxes, assurance, charges de copropriété, etc) et au titre des travaux (mise en sécurité, entretien, division foncière, clôture, déconstruction, dépollution, remise en état, etc).

II) les **frais de portage** du bien (voir article II.5.2).

Par principe, le coût global de l'opération est supporté par le membre.

Tout ou partie du coût global peut néanmoins être supporté par un tiers désigné par le membre.

ARTICLE II - 5.2 : taux de portage

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

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

Le taux est appliqué sur le capital restant dû.

Les frais de portage sont facturés annuellement.

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

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022

EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

ARTICLE II - 5.3 : 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 précisé dans la convention de portage :

- **Option 1**: par annuités constantes comprenant le remboursement annuel **du capital porté** déterminé en fonction du nombre d'années de portage.
- **Option 2**: par remboursement dissocié correspondant au remboursement **à terme** de la **totalité du capital porté**.

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

Une opération inscrite dans l'axe « réhabilitation des friches » est remboursée par annuités constantes sans considération de la durée de portage.

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.

Les avis des sommes à payer (frais de portage et sommes en capital à rembourser dans le cas d'un remboursement constant) sont exigibles annuellement, à compter de la première année suivant l'acquisition par l'EPF.

A compter de l'échéance 2022, le bilan de gestion de N comprend les dépenses réglées en N-1 entre le 1er janvier et le 31 décembre.

Le bilan de gestion fait l'objet d'un titre de recette valant avis de sommes à payer envoyé au porteur de projet à compter du 2ème trimestre de N.

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

Les loyers perçus par l'EPF et autres recettes diverses viennent en déduction des avis de paiement annuel. Lorsque les recettes locatives sont supérieures au montant du capital à rembourser annuellement, l'EPF prend l'initiative de proposer un avenant de diminution de la durée.

Lorsque les recettes locatives sont supérieures au montant du capital à rembourser annuellement, l'EPF prend l'initiative de proposer un avenant de diminution de la durée.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Pénalités de retard de paiement :

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

ARTICLE II - 5.4 : 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 vente. Les opérations sont portées par l'EPF sur une durée comprise entre 2 et 15 ans, sauf conclusion d'un bail long terme.

Prorogation de portage

La prorogation du portage foncier est exceptionnelle et relève de la seule compétence du Conseil d'administration, à la demande préalable du porteur de projet.

L'acceptation de la prorogation de portage et les modalités financières induites sont alors examinées au cas par cas et entérinées par délibération du Conseil d'administration.

Dans l'hypothèse d'un remboursement dissocié et d'une demande de prorogation acceptée, le remboursement du capital porté sera automatiquement appelé en annuités constantes à compter de la quatrième année pour une durée restant à convenir.

Dans l'hypothèse d'un remboursement par annuités constantes, la prorogation ne pourra pas avoir pour effet de porter la durée totale du portage à plus de quinze années à compter de l'acquisition du bien.

La prorogation du portage est formalisée dans le cadre d'un avenant à la convention de portage initiale, après délibérations concordantes du Conseil d'administration et de l'assemblée délibérante du porteur de projet.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

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 : 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 - 5.4 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 - 6.3 : Cession des biens et remboursement du capital porté

Le prix de cession peut être différent du prix conventionnel. L'apurement des comptes et la constatation du remboursement intégral du capital porté s'effectue à la suite de la signature de l'acte de cession.

Tous les frais payés par l'EPF après la signature de l'acte de cession et qui ne peuvent plus faire l'objet d'une réintégration dans le capital, sont refacturés par l'EPF au membre d'origine.

Toutes les recettes encaissées par l'EPF après signature de l'acte de cession et qui ne peuvent plus faire l'objet d'une réduction de l'avis de somme à payer sont versées par l'EPF au membre d'origine.

L'EPF étant assujetti à la TVA, la cession est soumise au régime de la tva.. En cas de cession partielle demandée à l'euro symbolique, le porteur de projet s'engage à procéder au remboursement immédiat de la tva antérieurement déduite à reverser par l'EPF.

ARTICLE II - 6.4 : Rachat par anticipation

A titre exceptionnel, le membre à l'origine de l'acquisition du bien peut demander à l'EPF de racheter tout ou partie des biens portés par l'Etablissement par anticipation, avant le terme prévu par la convention de portage foncier.

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

La demande devra être transmise à l'EPF, par courrier qui précisera 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 au membre. En cas de rachat intervenu au-delà de la première année, les frais de portage sont facturés proportionnellement au temps réel de portage.

La cession partielle ou totale intervient après délibérations concordantes du porteur de projet et du Conseil d'administration.

ARTICLE II – 6.5 : Bénéficiaires de la cession

Par principe, le bien est cédé au membre avec qui la convention de portage foncier a été signée.

Exceptionnellement, le bien peut être cédé à un tiers, public ou privé, par substitution.

Toutefois, l'EPF ne peut céder à un tiers lorsque l'opération de portage foncier a bénéficié d'un financement extérieur ou d'un financement sur fonds propres de l'EPF au titre de l'un de ses fonds de minoration foncière, sauf pour le fonds SRU qui a vocation à favoriser le logement social.

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

La cession de tout ou partie 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 une nouvelle délibération du Conseil d'administration, tous les éléments de l'opération étant connus lors de la signature de la convention de portage foncier. Dans ce cas, le membre devra s'acquitter auprès de l'EPF du montant du prix de vente et des frais de portage prévus à l'article II - 5.2 du présent Règlement, arrêtés à la date de la signature de l'acte de vente.

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

La désignation du tiers acquéreur et les modalités financières de vente font l'objet d'une délibération de l'assemblée délibérante du porteur de projet, au visa du relevé de compte de l'opération transmis par l'EPF.

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.

Règlement Intérieur et d'Intervention

ARTICLE II – 6.6 : Actes de sortie du patrimoine de l'EPF

La signature des actes de cession intervient au plus tard dans un délai de trois mois suivant la date d'échéance de la convention 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 et des personnes (immeubles très dégradés, en ruine ou présentant des risques), l'EPF peut décider leur déconstruction (partielle ou totale) comme mesure de sécurisation, sous réserve du projet du membre. Tous les frais pris en charge par l'EPF sont intégrés au capital porté.

De même, pour libérer des biens jugés impropres à l'occupation ou en vue de la mise en œuvre du projet du membre, ce dernier prend en charge avec ses partenaires dédiés le relogement des occupants.

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

- 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)

Par exception, les biens immobiliers mis en réserve foncière peuvent faire l'objet d'une convention de mise à disposition auprès du porteur de projet.

Il est cependant rappelé qu'aucuns travaux liés à l'opération future ne peuvent être engagés pendant la durée de portage.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022

EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

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.

ARTICLE II – 8 : Contentieux

La demande du porteur de projet tendant à l'acquisition d'un bien par voie d'expropriation ou de préemption habilite l'EPF à accomplir tous actes de procédure nécessaires jusqu'au transfert de propriété, y compris en matière contentieuse. A tout moment de la procédure, l'EPF peut réengager une démarche d'acquisition à l'amiable des biens si l'opportunité se présente et que la transaction lui paraît équilibrée et compatible avec le marché immobilier, après l'accord du porteur de projet expressément requis.

En matière de préemption et d'expropriation, la saisine d'un membre vaut notamment :

- autorisation de saisir la juridiction de l'expropriation pour fixation judiciaire du prix,
- autorisation d'ester en justice en cas de recours contentieux devant la juridiction administrative,
- autorisation donnée au directeur de transiger, dans l'intérêt commun de l'EPF et du membre.

La décision d'acquiescement ou de poursuite de l'instance ainsi que la validation des modalités de la transaction sont requises par voie écrite auprès du membre. Les frais et dépens engagés par l'EPF sont intégrés au capital porté.

ARTICLE II – 9 : Modalités de subventions de l'EPF

Article II - 9.1 : Fonds « 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 - 9.2 : Fonds « 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 issus d'opérations classées dans l'axe d'intervention « Réhabilitation des friches ». Le plafond par opération est fixé à 150 000 €.

Règlement Intérieur et d'Intervention

(adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFL du Loiret du 8 octobre 2009) - Modifications adoptées en CA du 24/02/2022
EPFLI Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1

Article II - 9.3 : Autres fonds

Le Conseil d'administration peut décider de la création de tout autre fonds ou dispositif de subventionnement. Chaque fonds ou dispositif fera l'objet annuellement d'un bilan de son exécution par le Conseil d'administration qui se prononcera par délibération sur sa reconduction éventuelle.

ARTICLE II - 10 : 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 - 11 : 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.