

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER
entre
L'E.P.F.L.I. FONCIER CŒUR DE FRANCE
et
Choisissez un élément. **`\${localisations}`**

Projet « **`\${nom_operation}`** »
référéncé n° **`\${nom_secondaire}`**
adresse, **`\${demandeur_code_postal}`** **`\${localisation}`**

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier Local Interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI Foncier Cœur de France), Etablissement Public Industriel et Commercial créé par arrêté préfectoral du 3 décembre 2008 et arrêté complémentaire du 29 décembre 2008, identifié au RCS d'Orléans sous le numéro 509 631 024, dont le siège social est à Orléans, Hôtel du Département – 15 rue Eugène Vignat, BP 2019 – 45010 ORLEANS Cedex1,

Représenté par Madame Sylvaine VÉDÈRE, en sa qualité de directrice, nommée à cette fonction par délibération du Conseil d'administration n°4a en date du 24 novembre 2016.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'article L324-6 du Code de l'urbanisme et spécialement autorisée par délibération du Conseil d'administration n° ++ en date du $\${date_validation_ca}$.

Désigné ci-après par « l'EPFLI ».

ET :

Choisissez un élément. de $\${localisation}$, identifiée sous le numéro $\${demandeur_siret}$, représentée par Choisissez un élément. $\${demandeur_contact_prenom}$ $\${demandeur_contact_nom}$, Choisissez un élément., domicilié(e) professionnellement à Choisissez un élément., $\${demandeur_contact_adresse1}$, $\${demandeur_contact_code_postal}$ $\${demandeur_contact_ville}$ dûment habilité(e) à cet effet par délibération du Choisissez un élément. en date du ++.

Désignée ci-après par « le bénéficiaire ».

PREAMBULE

La présente convention est établie en application des statuts (dernière version approuvée par l'assemblée générale le 24 mai 2024) et du règlement intérieur et d'intervention de l'EPF (dernière version approuvée par le Conseil d'administration le 29 mars 2024), versions en vigueur à la date de signature des présentes, auxquels les parties entendent se référer, sans qu'il soit nécessaire d'en rappeler les stipulations.

Le bénéficiaire a sollicité l'intervention de l'EPF pour l'acquisition des biens ci-après par délibération du Choisissez un élément. en date du $\${date_conseil_interco}$.

Option : Si CFP au profit d'une commune membre d'un EPCI membre,

Le bénéficiaire est membre de Choisissez un élément. $\${avis_favorable_intervention}$ laquelle a donné un avis favorable sur l'opération par délibération du Choisissez un élément. en date du ++.

OU

Le bénéficiaire est membre de Choisissez un élément. $\${avis_favorable_intervention}$ qu'il a consulté pour avis par courrier en date du $\${date_accord}$. Au jour de la signature des présentes, cet avis est réputé favorable considérant l'expiration du délai de 2 mois à compter de la saisine de l'EPCI.

Option : Si CPF au profit d'un EPCI :

La commune de $\${localisation}$, commune d'implantation des biens, a donné un avis favorable à cette opération par délibération du Conseil municipal en date du $\${date_conseil_interco}$ et ce conformément aux dispositions de l'article L324-1 du Code de l'urbanisme.

Par délibération en date du $\${date_conseil_interco}$, le Choisissez un élément. pour le bénéficiaire a décidé :

- d'approuver les modalités d'acquisition des biens ci-dessous désignés ;
- d'approuver les modalités et conditions du portage foncier ;
- d'autoriser Choisissez un élément. à signer notamment la convention de portage foncier.

Par délibération en date du $\${date_validation_ca}$, le Conseil d'administration de l'EPF a approuvé l'acquisition desdits biens immobiliers pour le compte du bénéficiaire ainsi que les modalités et conditions du portage foncier.

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1 : Objet

La présente convention a pour objet de définir les modalités et conditions de portage par l'EPF pour le compte du bénéficiaire des biens immobiliers nécessaires au projet d'aménagement.

1.1. Projet

Le bénéficiaire souhaite la constitution d'une réserve foncière publique dans le cadre du projet de $\${nom_operation}$.

1.2. Axe d'intervention

Le projet du bénéficiaire est éligible et adopté par le Conseil d'administration de l'EPF au titre de l'axe d'intervention principal suivant :

- Habitat
- Développement économique, commercial et touristique
- Equipements publics et infrastructures
- Renouvellement urbain et la requalification des centre-bourgs
- Réhabilitation des friches
- Préservation des espaces naturels et agricoles et du patrimoine bâti

1.3. Désignation des biens immobiliers

Choisissez un élément.

Commune de **\${localisation}**

Choisissez un élément.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Contenance (m ²)
\${parcelles} \${section}	\${num_cad}	\${adresse}	\${surface_origin} \$/parcelles
Total			\${surface_totale}

Situation d'occupation : Choisissez un élément.

Article 2 : Modalités financières

2.1. Capital porté

Le capital financier porté par l'EPF est composé :

Convention-type de portage foncier (modifications votées au CA du 29/03/2024) – Commune de – Opération n[°]+++
 EPFLi Foncier Cœur de France - 15 rue Eugène Vignat - BP 2019 - 45010 Orléans cedex 1
epfli@fonciercoeurdefrance.fr - www.fonciercoeurdefrance.fr

- a) du prix principal d'acquisition du bien
- b) des frais d'acquisition du bien
- c) des frais de gestion du bien

Dans le cadre de cette opération, le montant estimatif est de l'ordre de **{estimation} euros** (hors frais de portage) :

Prix d'acquisition (estimation sommaire et globale)*	++ €
Frais d'acquisition (estimation sommaire et globale)	++ €
Frais de gestion	Pour mémoire

* Avis de valeur vénale de la Direction de l'Immobilier de l'Etat annexé le cas échéant.

2.2. Frais de portage

Le taux est fixe : 1,5 % HT/ an.

Le taux est appliqué sur le capital restant dû.

2.3. Mode de remboursement

Les parties ont convenu que le remboursement du portage s'effectuerait selon l'option suivante :

- remboursement par annuités.
- remboursement en dissocié.

Un tableau de remboursement prévisionnel est annexé à la présente convention. Il fera l'objet d'une mise à jour annuelle et sera communiqué par l'EPF au bénéficiaire à titre d'information en même temps que le titre de recette correspondant à l'annuité.

2.4. Paiement

Le bénéficiaire s'engage à faire face aux conséquences financières induites par l'intervention de l'EPF.

Le premier appel de fonds interviendra à compter du 2ème trimestre de l'année suivant l'acquisition par l'EPF.

Pénalités pour retard de paiement :

Des pénalités de retard seront appliquées, au taux d'intérêt légal majoré, aux retards constatés dans les paiements par le bénéficiaire, conformément à la délibération du Conseil d'administration n°15 en date du 30 septembre 2015.

Article 3 : Durée

La présente convention prend ses effets dès sa signature par les parties. Le portage ne commencera effectivement qu'au jour de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF ou s'il y a lieu, à la plus précoce des dates de l'ordonnance d'expropriation opérant transfert de propriété ou de prise de possession du bien exproprié.

Ses effets prendront fin lorsque les comptes financiers auront été apurés et que les biens concernés auront été rétrocédés par l'EPF.

La présente convention est conclue pour une durée de portage de **`\${duree_portage}`**.

La durée de portage du bien est constituée par la période séparant d'une part la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF et d'autre part, l'acte de revente au profit du bénéficiaire ou du tiers désigné par ses soins.

La durée convenue est prévisionnelle et calibrée de bonne foi par le bénéficiaire, au vu de l'échéance de réalisation du projet d'aménagement, considérant que l'EPF est un **outil de réserve foncière**, à court, moyen ou long terme.

Le rachat par anticipation avant terme ainsi que la prorogation de la convention initiale sont possibles aux conditions énoncées au règlement intérieur et d'intervention.

Le bien est rétrocédé par l'EPF soit :

- au bénéficiaire,
- par substitution, à un tiers désigné par le bénéficiaire. **Exclut si fonds FRICHE ou REHABILITATION**

Article 4 : Droits et obligations des parties

A tout moment :

- les parties s'obligent à la transparence réciproque de leurs actions respectives ;
- le bénéficiaire s'engage à ne rien faire qui, par action ou par abstention, puisse être un obstacle au bon exercice du mandat confié à l'EPF ;
- le bénéficiaire accepte expressément tous les partenariats que l'EPF serait amené à contracter, en tant que de besoin, pour la réussite de l'opération de portage foncier ;
- le bénéficiaire s'engage à promouvoir l'action de l'EPF dans le cadre de son projet et faire état de son intervention sur tout document ou support relatifs au projet ; il s'engage à transférer cette exigence aux tiers qui s'y substitueraient ;

Pendant la période de portage :

- le bénéficiaire s'engage au remboursement du capital porté par l'EPF tel que visé à l'article 2.1 et des frais de portage visés à l'article 2.2 ;
- le bénéficiaire s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF ;
- le bénéficiaire s'engage à ne pas louer les biens à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF.
- Les loyers perçus par l'EPF et autres recettes diverses viennent en déduction des avis de paiement annuel.
- le bénéficiaire s'engage à n'entreprendre aucun travaux sans y avoir été autorisé au préalable par l'EPF ;
- le bénéficiaire 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 bénéficiaire.
- l'EPF se dégage de toute responsabilité dans le cas où le bénéficiaire modifierait le projet ayant motivé l'exercice du droit de préemption urbain, du droit de priorité, d'une expropriation, dans le cadre d'un emplacement réservé ou lors de la gestion des procédures de délaissement ;
- l'EPF s'engage à étudier toute demande du bénéficiaire portant la prorogation ou la résiliation anticipée du portage foncier ;

A la fin du portage :

- le bénéficiaire s'engage à acquérir les biens objets des présentes ;
- le bénéficiaire s'engage à approuver le prix de vente, déterminé conformément aux stipulations du règlement d'intervention de l'EPF ;

La présente convention vaut promesse synallagmatique de vente entre les parties.

Article 5 : Conditions particulières

Si Réhabilitation commerciale : des études et des travaux de réhabilitation, des travaux de mise aux normes, voire des travaux de curage ou **déconstructions** partielles ou totales des biens acquis seront effectués durant le portage sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF. Le programme détaillé des travaux sera validé conjointement.

Si Friches : des études et travaux de **déconstructions** partielles ou totales des biens acquis ainsi que de dépollution seront effectués durant le portage sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF

Si Terrain nu : sans objet

Si Maintien d'un bien : des études pourront être entreprises durant le portage, ainsi que des travaux de maintien des biens acquis afin de préparer le bien à son usage futur sans opérer la transformation d'usage.

Article 6 : Domiciliation bancaire de l'EPF

Le bénéficiaire, ou le tiers qui s'y substitue, devra se libérer des sommes dues à l'EPF en les portant au crédit du compte bancaire référencé ci-dessous auprès du Trésor Public :

Article 7 : Résiliation

La résiliation de la présente convention pourra intervenir :

- **A l'arrivée du terme convenu**, c'est-à-dire à la date anniversaire de la première acquisition foncière liée au projet, après revente de l'intégralité des biens en portage par l'EPF et apurement du compte du bénéficiaire ;
- **A l'arrivée du terme anticipé ou prorogé par avenant à la présente convention**, c'est-à-dire à la date anniversaire de la première acquisition foncière liée au projet, après revente de l'intégralité des biens en portage par l'EPF et apurement du compte du bénéficiaire ;
- **Pour inexécution des obligations contractuelles**, la partie la plus diligente pouvant saisir le juge compétent à cet effet à l'expiration d'un délai de deux mois après mise en demeure.

Article 8 : Modification de la convention

Toute modification à la présente convention fera l'objet d'un avenant signé par les parties.

Article 9 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile à leur adresse indiquée en tête de la présente convention.

Fait à ORLEANS, en deux exemplaires, le $\${date_courante}$.

Mme Sylvaine VEDERE
Directrice de l'EPFLI
Foncier Cœur de France

Choisissez un élément.

$\${demandeur_contact_prenom}$

$\${demandeur_contact_nom}$

Choisissez un élément. de $\${localisation}$

Annexes :

Annexe 1 : Tableau de remboursement prévisionnel du portage ;

Annexe 2 : Extrait de plan cadastral ;

Annexe 3 : Avis favorable de l'EPCI sur l'opération (projet d'initiative communale) ou avis favorable de la commune d'implantation (projets d'autres initiatives) ;

Annexe 4 : Délibération du « bénéficiaire » approuvant les modalités et conditions des acquisitions foncières et du portage ;

Annexe 5 : Délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI approuvant les modalités et conditions des acquisitions foncières et du portage ;

Annexe 6 : Avis de valeur vénale de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.