

## Sarthe E.P.F.L.

# Règlement Intérieur et d'Intervention

Adopté par le Conseil d'Administration de Sarthe EPFL en date du XXXXX,

*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 XXXXX portant création de Sarthe Etablissement Public Foncier Local, complété par l'arrêté préfectoral du XXXX,*

*Vu les statuts de Sarthe EPFL adoptés par les membres fondateurs lors des Instances constitutives du XXXXX,*

Préambule.....	4
ARTICLE I.1 : Périodicité des séances .....	4
ARTICLE I.2 : Convocation des délégués.....	4
ARTICLE I.3 : Lieu des séances.....	4
ARTICLE I.4 : Ordre du jour des séances.....	5
ARTICLE I.5 : Procurations .....	5
ARTICLE I.6 : Présidence des séances.....	5
ARTICLE I.7 : Secrétariat des séances .....	5
ARTICLE I.8 : Diffusion des documents relatifs à la séance.....	5
ARTICLE I.9 : Quorum.....	5
ARTICLE I.10 : Modalités de vote .....	6
ARTICLE I.11 : Commissions diverses.....	7
ARTICLE I.12 Assistance de la part ou auprès d'organismes compétents .....	7
ARTICLE II - 1 : Volets thématiques de l'action de Sarthe EPFL.....	8
ARTICLE II - 1.1 : Volet « Habitat ».....	8
ARTICLE II - 1.2 : Volet « Développement économique, commercial et touristique ».....	8
ARTICLE II - 1.3 : Volet « Equipements publics et Infrastructures » .....	8
ARTICLE II - 1.4 : Volet « Renouvellement urbain et requalification des centre-bourgs » .....	8
ARTICLE II - 1.5 : Volet « Réhabilitation des friches » .....	9
ARTICLE II - 1.6 : Volet « Préservation des espaces naturels, des espaces agricoles et du patrimoine bâti » .....	9
ARTICLE II - 2 : Interventions de Sarthe EPFL.....	9
ARTICLE II - 2.1 : Principes généraux d'intervention .....	9
ARTICLE II - 2.2 : Conditions d'intervention .....	10
ARTICLE II - 2.3 : Demandes d'intervention .....	11
ARTICLE II - 2.4 : Engagement réciproque.....	12
ARTICLE II - 2.5 : Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) .....	12
ARTICLE II - 4 : Acquisition par Sarthe EPFL pour le compte de ses membres .....	14
ARTICLE II - 4.1 : Modalités d'acquisition .....	14

ARTICLE II - 4.2 : Droit de préemption.....	14
ARTICLE II - 4.3 : Prix d'acquisition .....	15
ARTICLE II - 5 : Modalités de portage par Sarthe EPFL.....	16
ARTICLE II – 5.1 : Coût global de l'opération :.....	16
ARTICLE II - 5.2 : taux de portage.....	16
ARTICLE II - 5.3 : Modalités de remboursement.....	17
ARTICLE II - 5.4 : Durée de portage .....	18
ARTICLE II – 6 : Conditions de sortie des biens du patrimoine de Sarthe EPFL.....	18
ARTICLE II - 6.1 : Respect par le membre de son engagement de rachat.....	18
ARTICLE II - 6.2 : Etat annuel des sorties de patrimoine .....	19
ARTICLE II - 6.3 : Cession des biens et remboursement du capital porté .....	19
ARTICLE II – 6.4 : Rachat par anticipation .....	19
ARTICLE II – 6.5 : Bénéficiaires de la cession .....	19
ARTICLE II – 6.6 : Actes de cession de sortie du patrimoine de Sarthe EPFL .....	20
ARTICLE II - 7 : Modalités de gestion des biens propriétés de Sarthe EPFL.....	20
ARTICLE II – 8 : Contentieux .....	22
ARTICLE II – 9 : Modalités de subventions de Sarthe EPFL.....	23
Article II- 9.1 : Fonds « SRU ».....	23
Article II- 9.2 : Fonds « friche » .....	23
ARTICLE II - 10 : Modification du présent règlement intérieur et d'intervention .....	23
ARTICLE II - 11 : Entrée en vigueur du présent règlement intérieur et d'intervention.....	23

### **Préambule**

*Sarthe Etablissement Public Foncier Local (Sarthe EPFL) a été créé par arrêté préfectoral du XXXXX.*

*Sarthe EPFL a été créé sous l'impulsion du Département de la Sarthe, après avoir décidé de quitter l'EPFL Mayenne Sarthe par délibération en date du XXXXX.*

## **TITRE Premier : REGLEMENT INTERIEUR**

Les instances de Sarthe EPFL 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 trois 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, 5 jours francs au moins avant celui de la réunion.

En cas d'urgence, le délai peut être abrégé par le Président, sans toutefois être inférieur à un jour franc.

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'EPFL 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.

### **ARTICLE I.3 : Lieu des séances**

Le lieu des séances est précisé sur la convocation. Les instances sont habituellement convoquées au siège de Sarthe EPFL.

#### **ARTICLE I.4 : Ordre du jour des séances**

L'ordre du jour est établi par le Président de Sarthe EPFL. 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 Sarthe EPFL 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.

#### **ARTICLE I.9 : Quorum**

Au début de chaque séance, le Président de Sarthe EPFL 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 de Sarthe EPFL proposées par le Conseil d'Administration.
- 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 Sarthe EPFL.

### **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**

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 Sarthe EPFL dans toutes ses tâches.

#### **ARTICLE I.12 Assistance de la part ou auprès d'organismes compétents**

Sarthe EPFL 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.

Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL**

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.

De ce fait, Sarthe EPFL entend favoriser le portage foncier sur la base de destinations préalablement affirmées portant sur les volets décrits ci-après,

- 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 habitat, industrielle, tertiaire, commerciale, agricole, militaire, etc.) destinés à faire l'objet d'une remise en état sous maîtrise d'ouvrage de Sarthe EPFL (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 Sarthe EPFL**

Le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement prélevé sur chaque EPCI sera, au minimum, réinvesti par Sarthe EPFL dans des projets menés sur le territoire de cet EPCI.

### **ARTICLE II - 2.1 : Principes généraux d'intervention**

Sarthe EPFL 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.

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.

Sarthe EPFL 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. EPFL 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 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 Sarthe EPFL 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) 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 Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL 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. 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.

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

Lorsque Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL 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.

Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL est fixé 15 € symbolique :

- 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 Sarthe EPFL 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.

Sarthe EPFL 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, 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 réglementation d'urbanisme applicable ainsi que le cadre notamment financier du mandat donné à Sarthe EPFL. 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 Sarthe EPFL comprend en outre tous les documents et informations qui s'avéreraient 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 Sarthe EPFL 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. Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL ; il s'engage moralement à soutenir l'EPFL dans toutes ses actions à cette fin.

Afin de répondre à la demande et pour mener à bien ses missions, Sarthe EPFL prend toutes initiatives et conclut tous partenariats qu'il juge opportuns, dans les conditions générales du mandat donné par le porteur de projet. Sarthe EPFL s'engage à ce que les conditions des partenariats soient les plus favorables et efficientes 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, 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 Sarthe EPFL pour atteindre les objectifs qu'il s'est fixé. Il hiérarchise les priorités en fonction des besoins d'acquisitions exprimés par les membres de Sarthe EPFL.

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 Sarthe EPFL 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 : Conventionnement entre l'EPFL 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 îlots 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 Sarthe EPFL est formalisée par une convention opérationnelle de portage foncier signée entre Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL motivant l'acquisition du bien,
- les conditions d'acquisition et de portage du bien par Sarthe EPFL,
- 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

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 Sarthe EPFL dans le cadre de l'instruction d'une demande de portage approuvée par le Conseil d'administration qui n'aboutirait pas, pour quelque cause que ce soit, seront refacturés par Sarthe EPFL au porteur du projet, après que l'abandon du dossier ait été acté.

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 500 € HT est appliqué par émission d'un titre de recette.

## **ARTICLE II - 4 : Acquisition par Sarthe EPFL pour le compte de ses membres**

### **ARTICLE II - 4.1 : Modalités d'acquisition**

Sarthe EPFL 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.
- 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, Sarthe EPFL 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) et droit de priorité***

Sarthe EPFL 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.

Si elle est fixée sur une ou plusieurs parties des zones concernées, la délégation sera confirmée chaque année, par la personne publique à l'origine de la délégation afin d'en vérifier la pertinence, et par Sarthe EPFL afin de vérifier sa capacité à faire face aux mutations s'y rapportant.

La délibération de l'assemblée délibérante délégant l'exercice du droit de préemption ou de priorité à Sarthe EPFL ou la décision de délégation ponctuelle à l'occasion de l'aliénation d'un bien valent engagement de rachat.

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 Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL puisse valablement exercer le droit de préemption qui lui est délégué, la déclaration d'intention d'aliéner doit lui parvenir dans les 15 jours 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 Sarthe EPFL, certifiée exécutoire, au plus tard dans les 40 jours de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner en mairie.

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

#### **ARTICLE II - 4.3 : Prix d'acquisition**

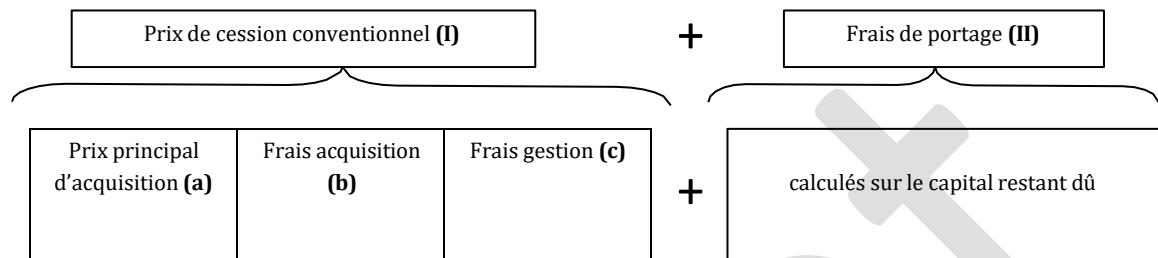
Le prix d'acquisition est arrêté par le Conseil d'administration, sauf délégation spéciale au directeur, après accord du porteur de projet, requis par tous moyens, au vu de l'avis de l'autorité compétente de l'Etat, dans les cas prévus par la loi.

En cas d'acquisition par procédure administrative, le prix fixé par la juridiction compétente en dernière instance devient le prix d'acquisition retenu par Sarthe EPFL. Le prix d'acquisition peut également être transigé au cours d'une procédure contentieuse.

## ARTICLE II - 5 : Modalités de portage par Sarthe EPFL

### ARTICLE II – 5.1 : Coût global de l'opération :

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



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 Sarthe EPFL.

b) des frais d'acquisition du bien, soit les frais engagés par Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des éventuels frais d'avocats, d'experts, de géomètre et d'intermédiaires (agences immobilières,...). Leur justification doit être produite par Sarthe EPFL auprès du membre.

c) des frais de gestion du bien, soit les dépenses engagées depuis l'acquisition pour son administration (impôts, taxes, assurance, charge 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 Sarthe EPFL est facturée au porteur de projet au travers des frais de portage. Le taux unique est de 2,5 % HT par an, quelle que soit la durée du portage. Ce taux ainsi arrêté peut être révisé

chaque année. Toute révision est proposée par le Directeur et ne peut être adoptée qu'après approbation concordante de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration.

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<sup>er</sup> janvier de l'année suivante.

Pour les acquisitions dont le montant serait inférieur 50 000€, un montant forfaitaire annuel de 1 250€HT sera appelé en remplacement du taux de portage.

#### **ARTICLE II - 5.3 : Modalités de remboursement**

Les modalités de remboursement sont définies dans le cadre de la convention de portage foncier signée entre Sarthe EPFL et le porteur de projet.

- Les portages jusqu'à 4 ans compris peuvent être mobilisés sous 2 formes, l'option retenue sera précisée 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 12 ans au maximum seront mobilisés par annuités constantes.

Une opération inscrite dans l'axe « réhabilitation de friche » 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 Sarthe EPFL (à la date anniversaire de la signature de l'acte d'acquisition du bien par Sarthe EPFL).

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 Sarthe EPFL et autres recettes diverses viennent en déduction des avis de paiement annuel.

*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 Sarthe EPFL.

La durée de portage débute à la date du transfert de propriété à Sarthe EPFL (signature de l'acte d'acquisition par Sarthe EPFL 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 12 ans.

*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 douze années à compter de l'acquisition du bien (sauf dans des cas de conclusion de baux de longue durée par Sarthe EPFL).

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.

**ARTICLE II – 6 : Conditions de sortie des biens du patrimoine de Sarthe EPFL**

**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 Sarthe EPFL 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<sup>er</sup> novembre, d'une éventuelle demande de prorogation de portage par Sarthe EPFL, dans le respect des dispositions prévues à l'article II – 5.4 du présent Règlement.

En l'absence de décision de prorogation, Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL au membre d'origine.

Toutes les recettes encaissées par Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL au membre d'origine.

## **ARTICLE II – 6.4 : Rachat par anticipation**

A titre exceptionnel, le membre à l'origine de l'acquisition du bien peut demander à Sarthe EPFL 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 motivée l'acquisition du bien.

La demande devra être transmise à Sarthe EPFL, 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 Sarthe EPFL 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.

## **ARTICLE II – 6.5 : Bénéficiaires de la cession**

Le bien est cédé par Sarthe EPFL soit :

- au membre à l'origine de la demande d'acquisition,
- par substitution, à toute personne désignée par le membre à l'origine de la demande d'acquisition.

#### **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 Sarthe EPFL du montant du prix de vente et 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.

#### **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 Sarthe EPFL.

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 – 6.6 : Actes de cession de sortie du patrimoine de Sarthe EPFL**

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.

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 Sarthe EPFL**

Le membre à l'origine de l'acquisition pourra avoir l'usufruit du bien. En cas d'occupation, le membre percevra 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), Sarthe EPFL peut décider leur déconstruction (partielle ou totale) comme mesure de sécurisation, sous réserve du projet du membre. Tous les frais pris en charge par Sarthe EPFL sont intégrés au capital porté.

De même, pour libérer des biens jugés impropre 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.

Le membre est habilité à procéder notamment aux travaux et études accessoires suivants :

- 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.)

Une convention-type est établie par Sarthe EPFL, 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.

Si le membre ne souhaite pas avoir l'usufruit du bien, Sarthe EPFL assume toutes les responsabilités et charges du propriétaire durant la période de portage. En cas d'occupation, Sarthe EPFL 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), Sarthe EPFL peut décider leur déconstruction (partielle ou totale) comme mesure de sécurisation, sous réserve du projet du membre. Tous les frais pris en charge par Sarthe EPFL sont intégrés au capital porté.

De même, pour libérer des biens jugés impropre 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.

Sarthe EPFL 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, le foncier nu mis en réserve peut 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 sur le foncier nu.

Le porteur de projet peut, après accord de Sarthe EPFL, 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 Sarthe EPFL, 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 : Contentieux**

La demande du porteur de projet tendant à l'acquisition d'un bien par voie d'expropriation ou de préemption habilite Sarthe EPFL à accomplir tous actes de procédure nécessaires jusqu'au transfert de propriété, y compris en matière contentieuse. A tout moment de la procédure, Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL 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 Sarthe EPFL sont intégrés au capital porté.

## **ARTICLE II – 9 : Modalités de subventions de Sarthe EPFL**

### **Article II- 9.1 : Fonds « SRU »**

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

Le Conseil d'administration délibérera 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 €.

## **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.