

Conseil d'administration du 06/12/2024

Délibération n°5

Objet : Charte de la gestion locative

Le SIX DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-QUATRE à 14h30, le conseil d'administration dûment convoqué le 29 novembre 2024 s'est réuni à ORLEANS, sous la présidence de M. Ariel LÉVY.

Etaient présents :

Collèges	Titulaires	Pré .	Re p.	Suppléants	Pré .
EPCI	NEVEU Didier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ASENSIO Philippe	<input type="checkbox"/>
	DUPUIS David	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ECHEGUT Patrick	<input checked="" type="checkbox"/>
	MALET Jean-Jacques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LECOMTE Olivier	<input type="checkbox"/>
	JOLIVET Thierry	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VAREILLES Philippe	<input type="checkbox"/>
	NIEUVARTS Hervé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BREYER Yves	<input type="checkbox"/>
	LARCHERON Gérard	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CITRON Olivier	<input type="checkbox"/>
	HAUCHECORNE Bertrand	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	HAUER Eric	<input type="checkbox"/>
	BURGEVIN Gilles	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHOFFY Patrick	<input checked="" type="checkbox"/>
	LEGRAND Gérard	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CHAMBRIN Michel	<input type="checkbox"/>
	GAURAT Hervé	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	DUCROT Didier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	BELHOMME François	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	TOURRES Dominique	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	BAUDE Laurent	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TRIQUET Francis	<input type="checkbox"/>
	TOUCHARD Alain	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
BARRUEL Béatrice	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Départements	LEVY Ariel	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VALLIES Jean-Vincent	<input type="checkbox"/>
	GAUDET Marc	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	NERAUD Frédéric	<input type="checkbox"/>
	LEMOINE Stéphane	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BUISSON Hervé	<input type="checkbox"/>
	BAUDU Stéphane	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LHERITIER Catherine	<input type="checkbox"/>
Région	JACQUET David	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SAUTREUIL Magali	<input type="checkbox"/>

<i>Nombre d'administrateurs composant le conseil d'administration</i>	<i>21</i>
<i>Nombre d'administrateurs en exercice</i>	<i>21</i>
<i>Nombre d'administrateurs présents et représentés</i>	<i>14</i>
<i>Quorum (majorité)</i>	<i>11</i>

~~~~

*Le Conseil d'administration de l'EPFLi Foncier Cœur de France,  
Vu le rapport du Président du Conseil d'administration,*

*Vu les articles L324-1 et suivants du Code de l'urbanisme,  
Vu le règlement intérieur et d'intervention de l'EPFLi Foncier Cœur de France et notamment les articles II.1 et II.7,  
Vu la charte locative approuvée par délibération du 6 avril 2020,  
Vu les conclusions de la commission PPI en date du 9 octobre 2024,  
Vu le dispositif présenté,*

**DELIBERE**

=====

Article 1 : Est approuvée la charte de la gestion locative :

**ART 1**

*Les baux sont mis en place par l'EPF en relation avec son notaire qui rédige un acte authentique. L'EPF détermine le loyer et les conditions particulières après expertises du marché locatif et en accord avec le porteur de projet, lequel s'interdit toute négociation directe avec le futur exploitant sans en tenir informé l'EPF et solliciter son avis préalable sur le montant du loyer.*

**ART 2**

*L'EPF prend en charge la moitié des frais de bail, qu'il s'agisse d'un premier bail, d'un renouvellement ou d'un avenant d'un bail existant « repris » par l'EPF.*

**ART 3**

*Une franchise est accordée pour les 3 premiers termes de loyers mensuels à partir de la mise en exploitation effective. Une franchise peut être accordée en cas de travaux en début de prise d'effet du bail. Dans ce cas, elle se cumule avec la franchise « début d'exploitation ».*

**ART 4**

*Les loyers peuvent faire l'objet d'une révision légale triennale. L'indexation annuelle ou triennale des loyers (clause d'échelle mobile) facultative ne sera pas appliquée.*

**ART 5**

*En cas de réhabilitation, le programme de travaux et ses limites de prestation sont définis par l'EPF maître d'ouvrage en concertation avec le porteur de projet et le futur exploitant. Toute réhabilitation commerciale débute par une étude de faisabilité. Le programme de travaux fait l'objet d'un phasage à l'issue de l'étude de faisabilité. Le porteur de projet et l'exploitant sont associés.*

**ART 6**

*Il incombe au porteur de projet d'intégrer le calendrier prévisionnel des travaux dans ses démarches de constitution de société, de travaux d'aménagement, d'ouverture à l'exploitation etc. et de veiller à ne pas engager de démarches prématurées. Le calendrier sera défini en concertation avec l'EPF. Il est notamment impératif que la cession du fonds de commerce au profit du futur exploitant coïncide avec la mise en place du bail commercial.*

*Les travaux de réhabilitation nécessitent d'être réalisés en site libéré.*

**ART 7**

*Le bail commercial sera mis en place au plus tard au moment du commencement des travaux et conditionné par leur réception par l'EPF. Le porteur de projet et le futur exploitant concourent à apporter toute diligence et assistance pour obtenir les éléments demandés par l'EPF pour la constitution du bail.*

*Aucune occupation par anticipation ne sera accordée avant mise en place du bail.*

*L'exploitant et le porteur de projet doivent intégrer dans le phasage du projet le délai de mise en place du bail qui ne saurait être inférieur à 2 mois (instruction et rédaction de l'acte authentique).*

Article 2 : La délibération n° 2 du 6 avril 2020 est abrogée.

**Adopté à l'unanimité**

Pour extrait conforme,



**Ariel LÉVY**

Président de l'EPFLI Foncier Cœur de France

Publication sur le site internet [www.fonciercoeurdefrance.fr](http://www.fonciercoeurdefrance.fr) le 13/12/2024