

Séance du lundi 24 septembre 2018

Date de Convocation : mardi 18 septembre 2018

Nombre de Conseillers en exercice : 39

N° 2018.09.09 - Tirand - Convention de portage foncier avec l'EPF de l'Ain, relative aux terrains de l'Indivision Convert situés rue de la Croix Blanche

Présents :

Jean-François DEBAT, Isabelle MAISTRE, Guillaume LACROIX, Françoise COURTINE, Nadia OULED SALEM, Thierry MOIROUX, Claudie SAINT ANDRE, Jean-Marc GERLIER, Denise DARBON, Véronique ROCHE, Jérôme BUISSON, Sylviane CHENE, Françoise COMTE, Martine DESBENOIT, Eric DUCLOS, Raphaël DURET, Jacques FRENEAT, Pauline FROPPIER, Sébastien GUERAUD, Julien LE GLOU, Charline LIOTIER, Gérard LORA TONET, Pierre LURIN, Ouadie MEHDI, Elisabeth PASUT, Christian PORRIN, Georges RAVAT, Sara TAROUAT-BOUTRY, Annick VEILLEROT, Jean-Luc ROUX

Excusés ayant donné procuration :

Michel FONTAINE à Jean-François DEBAT, Alain BONTEMPS à Denise DARBON, Pascale BONNET SIMON à Elisabeth PASUT, Abdallah CHIBI à Claudie SAINT ANDRE, Catherine MAITRE à Julien LE GLOU, Fabien MARECHAL à Pierre LURIN, Andy NKUNDIKIJE à Raphaël DURET, Laurence PERRIN-DUFOUR à Pauline FROPPIER, Jacques VIEILLE à Sébastien GUERAUD

Secrétaire de séance : Charline LIOTIER

Rapporteur : Jean-François DEBAT

EXPOSE

Rappel du contexte ou de l'existant et références

L'établissement Public Foncier de l'Ain (EPF) a pour objet la réalisation de toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières pour le compte des collectivités publiques sur le territoire des Établissements publics de coopération intercommunale et des Communes qui en sont membres. Les biens acquis peuvent être utilisés pour la construction de logements, d'équipements publics, mais aussi en faveur de la protection des espaces naturels sensibles ou du développement économique.

La Ville a l'opportunité de constituer une réserve foncière à vocation d'habitat sur le secteur de Tirand et souhaite voir porter cette acquisition par l'EPF de l'AIN.

Motivation et opportunité de la décision

Les Consorts CONVERT ont mis en vente les terrains qu'ils possèdent en indivision situés à BOURG EN BRESSE (Ain), rue de la Croix Blanche et cadastrés Section CI numéro 65 et 67 pour une superficie totale de 17.366 m². L'EPF de l'Ain est sollicité pour procéder à cette acquisition moyennant le prix négocié de 672.000

euros, frais de Notaire en supplément.

Sont soumises au Conseil Municipal les conventions entre l'EPF de l'Ain et la commune de BOURG-EN-BRESSE relatives :

- au portage foncier de cette acquisition sur la base d'une durée de portage financier de 4 ans, avec paiement à terme.
- à la mise à disposition au profit de la commune de ladite propriété.

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ,

VU les articles L2122-22 et L2241-1 du Code Général des collectivités territoriales,
VU l'avis des domaines en date du 2 août 2017 réactualisé le 29 août 2018 ,
VU les termes de la convention de portage foncier relative à la propriété des Consorts CONVERT,
VU les termes de la convention de mise à disposition du bien des Consorts CONVERT,
VU le règlement intérieur de l'EPF en date du 13 mars 2018,
VU l'avis favorable de la commission Proximité-Travaux-Environnement/Urbanisme-Déplacements en date du 11 septembre 2018,

A L'UNANIMITE des votants (39 voix)

SOLLICITE l'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition du bien désigné ci-dessous, situé rue de la Croix Blanche à Bourg-en-Bresse (01000), aux modalités suivantes :

Propriété appartenant aux consorts CONVERT, rue de la Croix Blanche et cadastrée Section CI numéro 65 et 67 pour une superficie totale de 17.366 m² pour un prix de 672.000 euros, frais de Notaire en supplément.

APPROUVE les termes de la convention de portage foncier correspondante aux principales conditions suivantes :

- Remboursement à l'EPF de l'Ain par la Commune de l'investissement réalisé à la date de signature de l'acte de vente, au terme d'un délai de 4 ans.
- Paiement par la commune à l'EPF de l'Ain, chaque année, à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente, des frais de portage correspondant à 1,50 % HT l'an, du capital restant dû, comprenant le prix en principal du bien payé par l'acquéreur, les frais de notaire, les impôts, les taxes, les charges de propriété, les travaux réalisés dans le cadre de la bonne gestion du bien et plus généralement toutes les dépenses liées à la gestion du bien pendant la durée du portage par l'EPF de l'Ain.
- Remboursement immédiat par la commune de tous les frais supportés par l'EPF de l'Ain au titre des frais annexes non stockés (charges de propriété, impôts fonciers, assurances, menus travaux...)
- Revente du bien au profit de la Commune, ou de tout organisme désigné par ses soins, avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.
- Engagement de rachat par la commune ou de faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans condition, à la fin de la période de portage des biens objet des conventions.

APPROUVE les termes de la convention de mise à disposition du bien à acquérir des Consorts CONVERT.

AUTORISE le Maire ou l'Adjoint ayant reçu délégation à signer la convention de portage, la convention de mise à disposition, ainsi que tous les actes et conventions autres, nécessaires à l'application de cette décision et notamment, l'acte de rétrocession par l'EPF à la ville qui aura lieu aux termes de la convention de portage.

Impacts financiers

Les dépenses seront imputées sur les crédits ouverts au budget primitif du budget principal, à compter de de l'exercice 2019 :

- en investissement : chapitre 27 « Autres Immobilisations Financières », article 27638 « autres établissements publics »,
- en fonctionnement chapitre 011 « charges à caractère général », article 6226 « honoraires» et article 614 « charges locatives et de copropriété ».



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux sis 26 bis, av. Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Cet établissement a été créé en application des articles L. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de l'article 1607 bis du Code général des impôts et de l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation, suivant arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2006.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur, nommé à ses fonctions par délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010,

Et spécialement habilité à signer les présentes en vertu de la délibération du Conseil d'administration en date du 2 octobre 2018,

Désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain".

ET :

La Commune de BOURG-EN-BRESSE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-François DEBAT, demeurant professionnellement : Commune de BOURG-EN-BRESSE - Place de l'Hôtel de Ville - BP 90421 - 01013 BOURG-EN-BRESSE

Désignée ci-après par "La Commune".

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir un tènement immobilier, sis *Rue de la Croix Blanche* sur la commune de BOURG-EN-BRESSE, appartenant à Consorts CONVERT, cadastré :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
CI 65	nu	<i>Rue de la Croix Blanche</i>	5 816 m ²
CI 67	nu	<i>Rue de la Croix Blanche</i>	11 548 m ²
Superficie totale			17 366 m ²

Il s'agit de parcelles de terrains nus d'une superficie cadastrale totale de 17 366 m².

Cette acquisition intervient à la demande de la Commune de BOURG-EN-BRESSE, qui par convention s'engage à racheter ce tènement immobilier à l'EPF de l'Ain au terme d'un portage de 4 années.

Afin de permettre une gestion efficace et à coûts minimisés, il est convenu que l'EPF de l'Ain met à disposition de la Commune de BOURG-EN-BRESSE les biens ci-après désignés dans les conditions suivantes :

Article 1 : Biens mis à disposition

L'EPF de l'Ain met à disposition de la Commune de BOURG-EN-BRESSE, des parcelles de terrains nus, sis « *Rue de la Croix Blanche* » à BOURG-EN-BRESSE identifiées au cadastre sous les références suivantes :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
CI 65	nu	<i>Rue de la Croix Blanche</i>	5 816 m ²
CI 67	nu	<i>Rue de la Croix Blanche</i>	11 548 m ²
Superficie totale			17 366 m²

La Commune s'engage à prendre en charge la gestion et l'entretien de ce tènement et devra en assumer toutes les charges induites.

Il est rappelé que dans le cadre du portage foncier de ce tènement, la Commune s'engage à n'entreprendre aucuns travaux autres que ceux nécessaires à la préservation des biens mis à disposition, sauf à avoir recueilli l'accord express et préalable de l'EPF de l'Ain.

Article 2 : Loyer

Conformément à la convention de portage entre la Commune de BOURG-EN-BRESSE et l'EPF de l'Ain et aux conditions générales d'intervention de l'Établissement visées dans son règlement intérieur, il est convenu que la présente mise à disposition est faite à titre gratuit.

Article 3 : Durée

La présente mise à disposition est consentie pour une durée égale à la durée de portage du bien par l'EPF de l'Ain.

Article 4 : Entrée en vigueur

La présente convention entrera en vigueur à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Article 5 : Champ d'application de la convention

La Commune de BOURG-EN-BRESSE s'engage à entretenir et à sécuriser, à ses frais, le bien objet de la présente sous son entière responsabilité.

Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, la Commune est expressément autorisée à louer et percevoir directement les locations après autorisation expresse de l'EPF de l'Ain. La Commune assurera la complète gestion locative du bien mis à disposition.

Article 6 : Assurance – Responsabilité

La Commune répond, dans les conditions de droit commun, de tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions des articles 1382 à 1384 du Code Civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit.

Dans l'hypothèse d'un bien bâti, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain assurera ledit bien pour le compte de la Commune. Dès lors, cette dernière sera dispensée de souscrire un contrat d'assurance spécifique pour le bien, objet de la présente mise à disposition.

Fait en 2 exemplaires à Bourg-en-Bresse, le

Pour la Commune de BOURG-EN-BRESSE,
Monsieur Jean-François DEBAT

Pour l'EPF de l'Ain,
Monsieur Pierre MORRIER

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux situés à l'adresse suivante : "Le Manoir" - 26 bis, avenue Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur de l'Établissement, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme.

désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain"

ET :

La commune de BOURG-EN-BRESSE, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Jean-François DEBAT, demeurant professionnellement : Mairie de BOURG-EN-BRESSE - Place de l'Hôtel de Ville - BP 90421 - 01013 BOURG-EN-BRESSE

désignée ci-après par "La Commune"

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Lors de sa séance en date du 2 octobre 2018, le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un tènement immobilier ni sis sur la commune de BOURG-EN-BRESSE, composé des parcelles cadastrées suivantes :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
CI 65	nu	<i>Rue de la Croix Blanche</i>	5 818 m ²
CI 67	nu	<i>Rue de la Croix Blanche</i>	11 548 m ²
Superficie totale			17 366 m²

Il s'agit de parcelles de terrains nus d'une superficie cadastrale totale de 17 366 m².

Cette acquisition permettra à la Commune de développer de constituer des réserves foncières dans le cadre d'une future opération de construction de logements.

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain sur la base d'une évaluation communiquée par le service de France Domaine, soit la somme de **672 000 € HT** (frais de notaire et autres en sus).

MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au règlement intérieur tel qu'approuvé par le Conseil d'administration de l'EPF de l'Ain en date du 13 mars 2018, les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain et le mode de portage pour cette opération sont définis comme suit :

- La Commune s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans condition, à la fin de la période de portage, les biens objet des présentes.
- Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, il sera mis à disposition de la Commune par convention et cette dernière pourra le louer à titre gratuit ou onéreux avec l'accord préalable de l'EPF de l'Ain. La gestion du bien sera assurée par la Commune sous son entière responsabilité.
- Lorsque le bien acquis comporte des locataires en place, les loyers seront perçus directement par la Commune dans le cadre d'une convention de mise à disposition. La gestion du bien sera assurée par la Commune sous son entière responsabilité.
- En outre, la Commune sera dépositaire des éventuels dépôts de garantie et sera expressément autorisée à percevoir directement lesdits dépôts de garantie au moment de l'acquisition du bien par l'EPF de l'Ain.
- La Commune s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Commune s'engage à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée au préalable par convention spécifique avec l'EPF de l'Ain.
- La Commune, ou ses ayants-droit, s'engagent à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF de l'Ain et s'engagent :
 - À rembourser à l'EPF de l'Ain la valeur du stock au terme des **4 années de portage**.

Possibilité de prolonger la durée de portage de deux, quatre, six ou huit ans selon les conditions prévues par le règlement intérieur susmentionné. Un avenant à la présente convention devra être régularisé.

La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaires, les frais de géomètre, les indemnités des locataires en place, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) non déductible pour l'EPF de l'Ain, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux donnant de la valeur au bien, ainsi que tous les frais avancés par l'EPF de l'Ain bonifiant le stock.
 - Au paiement à l'EPF de l'Ain, chaque année, à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente, des frais de portage correspondant à **1,50% HT l'an**, du capital restant dû.

Le capital restant dû comprend : le prix en principal du bien payé par l'acquéreur, les frais de notaire, les impôts, les taxes autres que la taxe foncière, les charges de propriété, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux réalisés dans le cadre de la bonne gestion du bien et plus généralement toutes les dépenses liées à la gestion du bien pendant la durée du portage par l'EPF de l'Ain.
 - Au remboursement immédiat de tous les frais supportés par l'EPF de l'Ain au titre des frais annexes non stockés tels que la taxe sur les logements vacants, des charges de propriété, menus travaux, frais d'avocats ...
- La revente du bien, au profit de la Commune ou de tout organisme désigné par ses soins, interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.
- La présente convention vaut promesse d'achat et de vente entre les parties.
- La présente convention prendra effet au jour de la signature, par le Directeur de l'EPF de l'Ain, de l'acte authentique d'acquisition.

- Toute demande d'intervention de l'EPF de l'Ain par une Collectivité emporte automatiquement autorisation de cette dernière de publier sur le Site Internet, dans la rubrique « réalisations », les acquisitions réalisées dans le cadre de cette opération. Cependant, la Collectivité qui, pour quelque raison que ce soit, ne souhaite pas de publicité autour de l'opération, devra en faire la demande expresse auprès de l'Etablissement. Sachant que seules les surfaces et la nature du projet pourront être divulguées, et que toute indication de prix sera proscrite. Par ailleurs, lorsqu'un projet d'aménagement futur a été validé en cours de portage, il pourra, après accord de la Collectivité, également être publié sur le site.

Le Conseil Municipal, par délibération du, a décidé :

- d'approuver les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.
- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières.
- de charger Monsieur le Maire, de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la délibération ci-avant mentionnée.

Fait à Bourg-en-Bresse, en deux exemplaires, le

Monsieur Pierre MORRIER
Directeur de l'EPF de l'Ain

Monsieur Jean-François DEBAT
Maire de BOURG-EN-BRESSE