

Séance du lundi 1 février 2016

Date de Convocation : mardi 26 janvier 2016

Nombre de Conseillers en exercice : 39

N° 2016.02.09 - Secteur du Pont des Chèvres - Convention de portage foncier avec l'EPFL de l'Ain relatif à l'immeuble sis 17 rue du Pont de Chèvres

Présents :

Jean-François DEBAT, Michel FONTAINE, Isabelle MAISTRE, Françoise COURTINE, Alain BONTEMPS, Nadia OULED SALEM, Thierry MOIROUX, Claudie SAINT ANDRE, Jean-Marc GERLIER, Denise DARBON, Véronique ROCHE, Jérôme BUISSON, Vasilica CHARNAY, Sylviane CHENE, Martine DESBENOIT, Eric DUCLOS, Raphaël DURET, Jacques FRENEAT, Pauline FROPIER, Sébastien GUERAUD, Julien LE GLOU, Charline LIOTIER, Gérard LORA TONET, Pierre LURIN, Catherine MAITRE, Fabien MARECHAL, Ouadie MEHDI, Andy NKUNDIKIJE, Elisabeth PASUT, Laurence PERRIN-DUFOUR, Christian PORRIN, Georges RAVAT, Sara TAROUAT-BOUTRY, Annick VEILLEROT, Jacques VIEILLE

Excusés ayant donné procuration :

Guillaume LACROIX à Sylviane CHENE, Pascale BONNET SIMON à Catherine MAITRE, Abdallah CHIBI à Vasilica CHARNAY, Françoise COMTE à Elisabeth PASUT

Secrétaire de séance : Charline LIOTIER

Rapporteur : Jean-François DEBAT

EXPOSE

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.

Motivation et opportunité de la décision

Maître Luc SAINT-PAUL, notaire à BOURG-EN-BRESSE a déposé en mairie le 30 Octobre 2015 une Déclaration d'Intention d'Aliéner concernant une propriété bâtie située 17 Rue du Pont des Chèvres, appartenant aux Consorts MOISSONNIER, et pour laquelle il a été délégué à l'Établissement Public Foncier de l'Ain le droit de préemption urbain de la commune, suivant décision du Maire en date du 20 Novembre 2015.

Par délibération du Conseil d'administration de l'Établissement en date du 4 décembre 2015 approuvant l'opportunité d'acquisition du bien en question, le Directeur de l'Établissement a ensuite exercé le droit de préemption urbain, par arrêté n° 16-2015 du 22 décembre 2015 aux prix et conditions mentionnés dans la

déclaration d'intention d'aliéner citée ci-dessus.

Cette acquisition permettra à la Commune de constituer des réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme Régional de Renouvellement Urbain (PRRU).

Sont soumises au Conseil Municipal la convention 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 10 ans,
- 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 21 décembre 2015 ;

VU les termes de la convention de portage foncier relative à la propriété des Consorts MOISSONNIER ;

VU les termes de la convention de mise à disposition du bien des Consorts MOISSONNIER ;

VU l'avis favorable émis par la commission Proximité, Travaux, Environnement, Urbanisme et Déplacements en date du 20 janvier 2016 ;

A L'UNANIMITE des votants (39 voix)

APPROUVE les conditions d'acquisition par l'EPF de l'Ain du bien désigné ci-dessous situé sur le secteur dit du Pont des Chèvres à Bourg-en-Bresse :

Propriété appartenant aux consorts MOISSONNIER, située 17 Rue du Pont des Chèvres à BOURG-EN-BRESSE et cadastré section AB n°51, consistant en une maison d'habitation, cédée moyennant le prix de 150.000,00 Euros.

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, par annuités constantes, sur un délai de 10ans ;
- 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, diminués des annuités précédemment versées ;
- 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 MOISSONNIER.

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 2017 :

- 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 PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social sis Hôtel du Département - 45, av. Alsace Lorraine, représenté par son Directeur, Monsieur Pierre MORRIER, demeurant professionnellement "Le Manoir" - 26 bis, av. Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

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 – Hôtel de ville - BP 90419 - 01012 BOURG-EN-BRESSE Cedex.

désignée ci-après par "La Commune"

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Suite à la déclaration d'intention d'aliéner reçue en Mairie de Bourg-en-Bresse le 30 octobre 2015, au vu de la décision du Maire relatif à la délégation de l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'EPF de l'Ain en date du 20 novembre 2015 et portant sur la déclaration d'intention d'aliéner susmentionnée, et eu égard à la délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement en date du 4 décembre 2015 approuvant l'opportunité d'acquisition des parcelles en question, le Directeur de l'Établissement a exercé le droit de préemption urbain, par arrêté n° 16-2015 du 22 décembre 2015 aux prix et conditions mentionnés dans la déclaration d'intention d'aliéner citée ci-dessus, laquelle porte sur la parcelle sise à Bourg-en-Bresse et identifiée au cadastre sous la référence suivante :

Section	N°	Lieu-dit	Surface
AB	51	17, rue du Pont des Chèvres	845 m ²

Soit un tènement bâti à usage d'habitation d'environ 98 m² habitables, outre les dépendances, d'une superficie cadastrale de 845 m².

Cette acquisition permettra à la Commune de constituer des réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) 2014-2024, lequel identifie le secteur du Pont des Chèvres d'intérêt régional.

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 **150 000 €** (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 9 octobre 2013, 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.
- 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, par anticipation, la valeur du stock **par annuités constantes sur 10 ans**. La première annuité sera versée à la date anniversaire de l'acte d'acquisition du bien.

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, 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, 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, **diminués des annuités précédemment versées**.
 - Au remboursement immédiat de tous les frais supportés par l'EPF de l'Ain au titre des frais annexes non stockés tels que des charges de propriété, impôts fonciers, assurances, menus travaux...
- 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