



Envoyé en préfecture le 12/11/2024

Reçu en préfecture le 12/11/2024

Publié le 12/11/2024

ID : 040-214002099-20241107-DELIB2024_11_07-DE



CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE

LA COMMUNE D'ONDRES

ET

L'EPFL "LANDES FONCIER"

1840 avenue du 11 novembre 1918

Axes : Habitat social

ENTRE :

La **commune de ONDRES**, personne morale de droit public, dont le siège est situé 2189, avenue du 11 novembre 1918 à Ondres (40440), identifiée au SIREN sous le numéro 214 002 099

Représentée par Madame Eva BELIN, Maire , spécialement autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil Municipal en date du 07 novembre 2024.

Désigné ci-après par « la Collectivité »

ET :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL "LANDES FONCIER" (EPFL "LANDES FONCIER"), Etablissement Public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à MONT DE MARSAN, 175 Place de la Caserne Bosquet, identifié au SIREN sous le numéro 485 361 448.

Représenté par Madame Hélène SAINT LAURENT, Directrice de l'Etablissement Public Foncier Local dénommé "Landes Foncier" agissant à l'effet des présentes en application des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 24 janvier 2020 et du 10 décembre 2021

Désigné ci-après par l'EPFL "LANDES FONCIER",



EXPOSE

I – Adhésion

La Communauté de communes du Seignanx est membre de l'EPFL "LANDES FONCIER" depuis la création de l'établissement, le 24 novembre 2005.

II- Demande d'intervention

Madame Eva BELIN, Maire de la Commune d'Ondres, a sollicité l'intervention de l'EPFL "Landes Foncier" pour le rachat après préemption des biens ci-dessous désignés.

La commune ayant le souhait de parvenir à une restructuration efficiente du centre-ville, afin de permettre la réalisation de logements sociaux, notamment de type accession, avec le maintien voire le développement d'activités commerciales en rez-de-chaussée, conformément aux études menées par l'AUDAP dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

III- Délibération de la Commune d'Ondres :

Le Conseil communautaire a accepté les termes de la présente convention par une délibération en date du 07 novembre 2024.

Ladite délibération est demeurée ci-annexée après mention,

IV- Délibération de l'EPFL "Landes Foncier" :

Le Conseil d'Administration de l'EPFL "Landes Foncier" a donné un avis favorable au présent rachat après préemption, par une délibération en date du 18 novembre 2024.

Ladite délibération est demeurée ci-annexée après mention,

V- Conditions financières de l'acquisition :

L'acquisition sera réalisée par l'EPFL « Landes Foncier », moyennant le prix total de 300 000 euros (Trois cent quatre vingt trois mille cent vingt euros).

Etant ici précisé que cette acquisition avait fait l'objet d'une Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en date du 16 décembre 2023, moyennant le prix de 480 000 € (QUATRE CENT QUATRE VINGT MILLE EUROS), auquel s'ajoutent 20 000 € (VINGT MILLE EUROS) de commission d'agence à charge du vendeur.

Par une délibération en date du 07 mars 2024, la commune a exercé le droit de préemption au prix de 250 000 € (DEUX CENT CINQUANTE MILLE EUROS), arguant l'état du bien et sa possible pollution.

Par un courrier en date du 03 avril 2024, les propriétaires ont indiqué refuser le montant proposé et souhaité maintenir le prix de vente initial.

Le Juge de l'expropriation a donc été saisi en vue de fixer judiciairement le prix.

Les parties se sont rapprochées durant la procédure et un accord a finalement été trouvé pour une acquisition de l'ensemble au prix de 300 000 euros, accord matérialisé par une délibération en date du 04 juillet 2024.

Considérant l'avis de France Domaines n°2024-40209-00336 en date du 22 février 2024

Exposer les conditions particulières visées dans la délibération (exemples : création de servitudes, contrat panneaux d'affichage, paiement de frais d'agence, occupation des locaux, transformateur, ...)



Ceci exposé il est passé à la convention de portage :

ARTICLE I – OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions **de portage foncier**, entre les parties, du bien ci-dessous désigné :

DESIGNATION

Un ensemble immobilier sis 1840 avenue du 11 novembre 1918 sur la commune d'ONDRES.

Le bâtiment est composé ainsi :

- Au rez-de-chaussée de la parcelle AS n°415 : un local commercial de 213 m² de surface déclarée au rez-de-chaussée, d'un appartement de type 2 (de 60 m²), d'un studio,
- A l'étage de la parcelle AS n°415 : un appartement de type 4 de 129 m² de surface déclarée, un abri voiture, et 6 places de stationnement extérieures
- Sur la parcelle AS 385 : un local à usage d'annexe/réserve, formant le lot 1 de l'immeuble en copropriété

Le tout est cadastré section AS n°385 & 415, pour une contenance totale de 543 m².



Tel que le BIEN existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.



ARTICLE 2 – MODALITES DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL "Landes Foncier", les modalités d'Intervention et de portage de cette opération sont définies comme suit :

Pendant la durée du portage :

En ce qui concerne l'EPFL "Landes Foncier" :

L'EPFL "Landes Foncier" assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la collectivité.

L'EPFL s'engage à assurer le bien en tant que propriétaire non occupant pendant toute la durée du portage (pour les biens bâtis, forêts, etc.), conformément au Règlement d'Intervention.

L'EPFL s'engage à ne rien modifier/entamer sur le bien (constitution de droits réels, servitudes, ... ou travaux) sans l'autorisation de la collectivité, sauf en cas d'urgence pour les travaux nécessaires à la préservation et la sécurisation du bien, travaux qui, s'ils n'étaient pas réalisés pourraient engager la responsabilité de l'EPFL.

L'EPFL s'engage à adresser à la collectivité chaque année, en début d'année, un échéancier récapitulatif des montants du prix restant dû (avec le montant des acomptes perçus ou à percevoir et le récapitulatif des frais engagés par l'EPFL et des recettes perçues) au 31/12 de l'année précédente (N-1).

Si la collectivité souhaite que l'établissement assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPFL peut : mettre le bien bâti ou non bâti en location, sécuriser le bâtiment ou démolir, ...

Si la collectivité souhaite prendre à sa charge la gestion de son futur patrimoine, l'EPFL lui met à disposition gratuitement le bien par le biais **d'une convention de mise à disposition**.

En ce qui concerne la collectivité :

Conformément au chapitre III du Règlement d'intervention en vigueur, la collectivité s'engage :

- À ne pas faire usage des biens,
- À ne pas louer lesdits biens à titre gratuit ou à titre onéreux,
- À n'entreprendre aucun travaux,
- À ne pas démolir le bien,

Sans y avoir été autorisé par convention préalable par l'EPFL "Landes Foncier".

A la fin du portage

La collectivité S'ENGAGE à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins par délibération conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL "Landes Foncier", le bien immobilier objet des présentes, au plus tard dans l'année de fin du portage de l'Etablissement Public.

L'EPFL "Landes Foncier" n'ayant pas vocation à être aménageur (il est habilité pour le compte des collectivités adhérentes à procéder à toutes acquisitions immobilières et foncières en vue de préparer la réalisation d'actions et d'opérations d'aménagement au sens de l'article 300-1 du Code de l'Urbanisme), la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet décrit dans l'exposé qui précède.



Les frais de portage seront supportés **par annuité** par la collectivité, conformément au Règlement d'Intervention de l'Etablissement.

ARTICLE 3 – MODALITES FINANCIERES

En ce qui concerne les coûts financiers supportés par l'EPFL durant le portage :

La collectivité s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPFL "Landes Foncier", à savoir :

Le prix d'acquisition du bien immobilier qui est celui figurant dans l'acte d'acquisition par l'EPFL ; ce prix restera inchangé à la revente et quel que soit la raison du changement de sa valeur. (ZAN, dégradation du bien, etc.)

Les frais d'acquisitions qui sont composés entre autres des frais de notaires, des frais éventuels d'avocats, d'experts, de géomètre, d'agences immobilières, d'indemnités d'éviction ou de remplacement, ...

Les coûts de travaux éventuels sont constitués de travaux de proto-aménagement (démolition, déconstruction, désamiantage, dépollution, concessionnaires de réseaux) et de sécurisation du bien.

Les coûts des expertises ou des études : expertise immobilière pour évaluation d'un ou plusieurs biens, études capacitaires, de programmation, de gisements fonciers, etc.

Au prix principal s'ajouteront le cas échéant les sommes correspondantes aux investissements lourds réalisés par l'EPFL "Landes Foncier", conformément au Règlement d'Intervention.

La collectivité s'engage à rembourser à l'EPFL "Landes Foncier", dans le cadre d'une prolongation du portage, une majoration de 2% sur le montant du solde restant dû au terme du portage.

Toute dépense supplémentaire engagée par l'EPFL "Landes Foncier" ne rentrant pas dans les dépenses courantes liées au portage (entretien, taxes, assurances) sera portée à la connaissance de la collectivité, et soumise à sa validation préalable.

En ce qui concerne les recettes encaissées par l'EPFL durant le portage

L'EPFL s'engage à rembourser à la collectivité, savoir :

Les loyers perçus en cours de portage, le remboursement des indemnités d'occupation, , de dépôt de garantie, de dégrèvement de taxe foncière,

Tous les ans, en début d'année, une lettre sera adressée à la collectivité récapitulant les dépenses, minorées des recettes perçues par l'EPFL durant le portage. Cette lettre sera suivie d'un avis des sommes à payer émis par l'EPFL à la collectivité.

ARTICLE 4 – DUREE ET MODALITES DU PORTAGE

OPTION 2 : Paiement par annuités

Conformément aux divers échanges et délibérations, le paiement du prix de vente sera étalé sur une durée de **5 ans**, selon le principe du paiement par annuité.

Les versements de la Commune seront répartis de la manière suivante :



- Aucun versement n'est effectué l'année de la signature de l'acte d'acquisition du bien par l'EPFL (année N),
- Versement de quatre acomptes de 15% chacun, calculés sur le prix principal, les années suivantes (N+1, N+2, N+3, N+4)
- Paiement du solde du prix (soit le prix principal – les acomptes déjà versés) l'année de l'échéance du portage (N+5).

Cette option 2 permet d'étaler le prolonger éventuellement la durée du portage initialement choisie d'une ou de deux années supplémentaires (Voir condition du Règlement d'intervention du 21/03/2024).

ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN

Dans toutes les options de portage ci-dessus visées, une sortie anticipée (totale ou partielle) du portage pourra intervenir à la demande de la collectivité. Celle-ci se matérialisera sous la forme d'une délibération de la collectivité sollicitant cette revente anticipée.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

ARTICLE 6 : EFFET ET FIN DE LA CONVENTION

La présente convention prendra effet à la date de ce jour pour se terminer au jour de la signature de l'acte de vente du bien objet des présentes, à la Commune ou à la personne choisie par elle, conformément au Règlement d'Intervention ou dans les 24 mois si l'acquisition n'a pu aboutir.

ARTICLE 7 : LITIGES

Tous les litiges susceptibles de naître de la présente convention seront portés devant le Tribunal Administratif de PAU.

Fait à Mont de Marsan, en deux exemplaires originaux,

Le _____

La Maire de la
commune d'ONDRES

Eva BELIN

La Directrice de l'EPFL
« LANDES FONCIER »

Hélène SAINT LAURENT