

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU MERCREDI 7 Décembre 2022 À 19H00**



N°094-2022 – Acquisition de la parcelle section AS n°33 par l'EPF de l'Ain – Convention de portage foncier et convention de mise à disposition – Modalités de portage

Conseillers en exercice : **28** – Présents : **20** – Excusés avec Pouvoir : **5** – Excusé sans Pouvoir : **0**
Absents : **3** – Votants : **25**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE 7 DECEMBRE, le Conseil Municipal de SAINT DENIS LES BOURG s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes, après convocation légale **du 1^{ER} Décembre 2022**, sous la présidence de **Monsieur Guillaume FAUVET, Maire**.

ETAIENT PRESENTS :

Mesdames, Messieurs :

BERNARD Jean-Luc, BIRRAUX François, BOUVARD Patrick, BULIARD Sylvie, CHAUDET Lydie, CORBAUX Samuel, DOUVRE Evelyne, FAUVET Guillaume, GALIEN Jean-Michel, GARÇON Françoise, GRUET Alexis, MARCILLAC Frédéric, MESSINA Isabelle, MIRALLES Bruno, MONTEIRO Rita, ROUSSEAU Alain, SCHWINTNER Francis, TRICHOT Patricia, VAUGEOIS Patrick, VIGNAGA Isabelle.

ETAIENTS EXCUSES

Mesdames, Messieurs :

BOILEAU Marc (pouvoir donné à Evelyne DOUVRE), FERAUD Valérie (pouvoir donné à Patrick BOUVARD), GONGUET Nathalie (pouvoir donné à FAUVET Guillaume), MINIER Jean-Philippe (pouvoir donné à Alain ROUSSEAU), SAUDRAIS Nadia (pouvoir donné à Jean-Luc BERNARD).

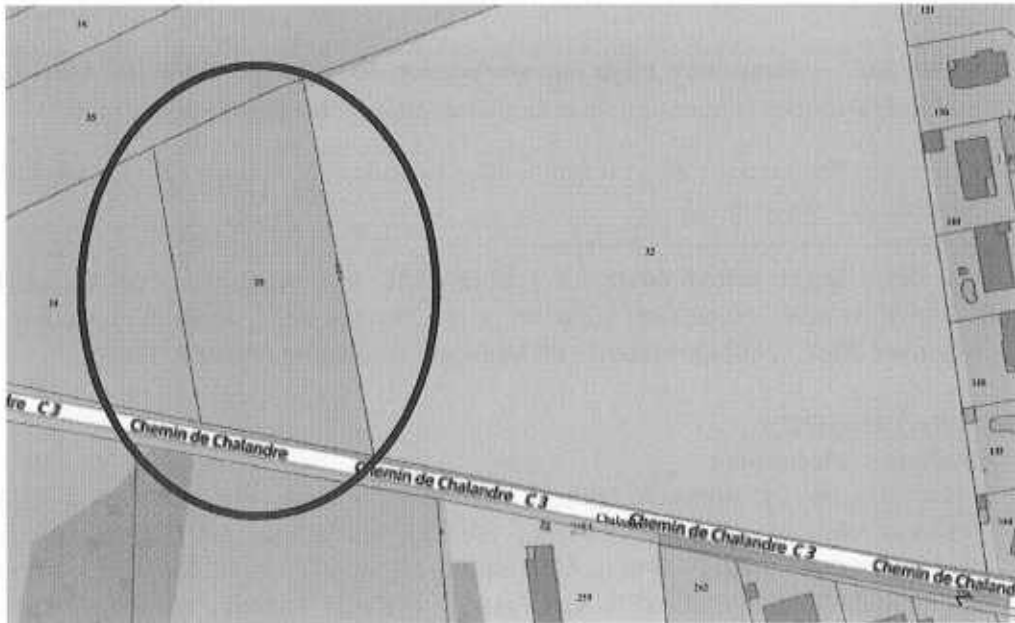
ETAIENT ABSENTS :

Mesdames, Messieurs :

JACQUET Aude, RONGEAT Stéphane, ROUSSEL Céline.

Il a été procédé, conformément à l'article L.2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil. **Monsieur Patrick BOUVARD** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a accepté.

La commune souhaite acquérir la parcelle cadastrée section AS n°33 d'une superficie de 4 439m² afin d'y développer un projet de construction de maisons dans la continuité du projet d'aménagement (50e de logements dont 21 logements sociaux) prévu sur la parcelle adjacente cadastrée section AS n°32, située chemin de Chalandré.



La commune a ainsi sollicité l'EPF de l'Ain pour porter l'acquisition de cette parcelle pour le compte de la commune pour un montant de 34 €/m². Afin de permettre l'acquisition de la parcelle cadastrée section AS n°33, il convient de passer avec l'EPF de l'Ain, une convention de portage foncier et une convention de mise à disposition du bien à la commune durant le portage.

Il est proposé au Conseil Municipal que le portage foncier soit sur une durée de 12 années avec paiement à annuités constantes.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

AUTORISE le Maire à signer la convention de portage foncier avec l'EPF de l'Ain pour l'acquisition de la parcelle cadastrée section AS n°33 prévoyant un remboursement sur 12 ans par annuités constantes.

AUTORISE le Maire à signer la convention de mise à disposition du bien à la commune pour la durée du portage.

DONNE POUVOIR au Maire pour l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES MEMES JOUR MOIS ET AN QUE CI-DESSUS, TOUS LES MEMBRES PRESENTS ONT SIGNE AU REGISTRE.

Le Maire,
Guillaume FAUVET

Le secrétaire
Patrick BOUVARD



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

001-210103446-20221207-094-2022-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 14/12/2022

Publication : 15/12/2022



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 4 octobre 2022,

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

ET :

La Commune de SAINT-DENIS-LES-BOURG, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Guillaume FAUVET, demeurant professionnellement : Commune de SAINT-DENIS-LES-BOURG - 1, Place de la Mairie - 01000 SAINT-DENIS-LES-BOURG

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 *Chalandre* sur la commune de SAINT-DENIS-LES-BOURG, appartenant à BUIR Evelyne, cadastré :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
AS 33	nu	<i>chalandre</i>	4439 m ²
Superficie totale			4439 m ²

Cette acquisition intervient à la demande de la Commune de SAINT-DENIS-LES-BOURG, qui par convention s'engage à racheter ce tènement immobilier à l'EPF de l'Ain au terme d'un portage de 12 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 SAINT-DENIS-LES-BOURG 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 SAINT-DENIS-LES-BOURG, un terrain nu, sis « Chalandre » à SAINT-DENIS-LES-BOURG situé sur la parcelle cadastrée Section AS n° 33 pour une superficie totale de 4439 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 SAINT-DENIS-LES-BOURG 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 SAINT-DENIS-LES-BOURG 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 l'EPF de l'Ain,
Monsieur Pierre MORRIER

Pour la Commune de SAINT-DENIS-LES-BOURG,
Monsieur Guillaume FAUVET



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 SAINT-DENIS-LES-BOURG, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Guillaume FAUVET, demeurant professionnellement : Mairie de SAINT-DENIS-LES-BOURG - 1, Place de la Mairie - 01000 SAINT-DENIS-LES-BOURG

Désignée ci-après par "La Commune"

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans sa séance en date du 4 octobre 2022, le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un tènement sis sur la commune de SAINT-DENIS-LES-BOURG, composé de la parcelle cadastrée suivante :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
AS 33	nu	<i>chalandre</i>	4439 m ²
Superficie totale			4439 m ²

Il s'agit de terrain nu, d'une superficie totale de 4439 m².

Cette acquisition permettra à la commune de développer son projet de construction d'une cinquantaine de logements dont 21 logements sociaux.

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain moyennant le prix de **150 926 € 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 15 octobre 2021, 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 ou futurs, 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 l'EPF de l'Ain.
- La Commune, ou ses ayants-droits, 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 12 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, 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, **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 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, conventions ou avenants 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 Guillaume FAUVET
Maire de SAINT-DENIS-LES-BOURG

