



Extrait du registre des délibérations

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20241114-14112024DCM06-DE

Du Conseil Municipal

Séance du 14 novembre 2024

Nombre de conseillers en exercice : 23
Nombre de conseillers présents : 20
Nombre de conseillers ayant donné procuration : 3

Convocation adressée le 08/11/2024
Affichée le 08/11/2024

L'an deux mille vingt-quatre et le quatorze du mois de novembre à 20 h 30, le Conseil Municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de séance, en session ordinaire, sous la présidence de Pascal JOCOU.

Présents : Murielle BARCOS, Vanessa BEAU, Benoît BROUCARET, Christine CHEVERRY PALUAT, Alain ÇUBURU, Mikael DACHARY, Marie DASSÉ, Sylvie DUBREUIL ELISSALDE, Fabienne ETCHEGARAY, Eric HIRIART URRUTY, Alain ITHURBIDE, Pascal JOCOU, Marie JULLIAN, David LARREGUY, Patricia LARRONDE, Sébastien LASSEGUETTE, Pierre OLÇOMENDY, Jorge RAMIREZ, Christophe SAINT-PIERRE, Véronique SANCHEZ.

Absents : Carole DAVID (procuration à Alain ITHURBIDE), Fabienne SALLABERRY (procuration à Marie DASSÉ), Stéphanie SIBERCHICOT (procuration à Patricia LARRONDE).

Le quorum étant atteint, le Conseil Municipal peut donc valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Mikael DACHARY.

DCM06 : Conventonnement avec l'EPFL Pays Basque – Portage foncier « Maison Barbateguy

Mme Sylvie DUBREUIL ELISSALDE, conseillère municipale expose au Conseil Municipal :

Pour rappel, La Communauté d'Agglomération Pays Basque a transmis à l'EPFL Pays Basque, la Déclaration d'Intention d'Aliéner établie le 30 avril 2024 par Maître Clément PATOIR, Notaire à HENDAYE (64), présentée en Mairie de BRISCOUS le même jour, et concernant la vente de biens bâtis sur terrain propre, d'une surface habitable totale déclarée de 156m² à usage d'habitation, libre d'occupation, non grevé de droits réels ou personnels, situés 3 place de la Mairie à BRISCOUS, cadastré section ZC numéros 327, d'une contenance cadastrale totale de 477 m², moyennant le prix de 272.100,00 euros (Deux Cent Soixante Douze Mille Cent Euros), auquel s'ajoutent une commission d'agence de 9.900 euros et les frais d'acte ;

La Commune de BRISCOUS a demandé à la Communauté d'Agglomération Pays Basque la délégation du droit de préemption urbain à l'EPFL Pays Basque.

Après instruction et au vu de l'avis des Domaines n° 2024-64147-45532 du 04 juillet 2024, par arrêté n°2024-20-P du 22 juillet 2024 reçu par les services du contrôle de légalité de la Sous-Préfecture de Bayonne le même jour, Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque a décidé d'exercer son droit de préemption délégué en acceptant le prix de 272.100,00 € (Deux Cent Soixante Douze Mille Cent Euros) auquel s'ajouteront une commission d'agence de 9.900 euros et les frais d'acte à la charge de l'acquéreur.

Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 24 septembre 2024, le Conseil d'Administration a validé la décision d'acquisition par voie de préemption de l'ensemble bâti. Le montant de l'acquisition s'élève à 272 100,00 €.

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le



ID : 064-216401471-20241114-14112024DCM06-DE

Dans le cadre de cette acquisition, une convention de portage doit être établie entre la commune de Briscous afin d'entériner les modalités de portage, de gestion et de rétrocession de ce bien acquis.

Au regard des objectifs poursuivis par la commune et du contexte d'intervention, il est proposé l'application d'un portage d'une durée de 8 ans par annuités constantes et application de frais de portage annuel de 2% HT s'appliquant sur le capital porté restant dû.

Après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'unanimité :

- **D'APPROUVER** les termes de la convention de portage « Maison BARBATEGUY » actant les modalités partenariales avec l'EPFL Pays Basque,
- **D'APPROUVER** le portage de ce bien cadastré ZC 327 pour une durée de 8 ans par annuités constantes et application de frais de portage de 2% HT,
- **D'AUTORISER** M. le Maire à signer les documents nécessaires à son application.

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme.



Le Maire,

Pascal JOCOU

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le



ID : 064-216401471-20241114-14112024DCM06-DE

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le

ID : 064-216401471-20241114-14112024DCM06-DE

S²LOW



epfl
PAYS BASQUE

CONVENTION DE PORTAGE



CONVENTION :

Maison BARBATEGUY

Signataires :

Commune de Briscous

EPFL Pays Basque

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le



ID : 064-216401471-20241114-14112024DCM06-DE



ENTRE :

La commune de **BRISCOUS**, représentée par son Maire, Monsieur Pascal JOCOU, dument habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal du, certifiée exécutoire le

ci-après désignée « **la collectivité** »

D'UNE PART

ET :

L'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 2 allée des Platanes – BP 50511 – 64105 BAYONNE cedex,

représenté par Monsieur Arnaud PORTIER, Directeur, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 17 juin 2006 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°19 en date du mardi 24 septembre 2024, certifiée exécutoire le mardi 1er octobre 2024.

ci-après désigné par « **l'EPFL Pays Basque** »

D'AUTRE PART.

SOMMAIRE

Article 1 - Les motivations de l'intervention	7
Article 2 - Désignation du(des) bien(s) et condition d'acquisition	7
2.1 - Désignation du bien	7
2.2 - Conditions d'acquisition	8
2.3 - Plan de localisation du bien acquis	9
Article 3 - La gestion du(des) bien(s) en portage.....	10
3.1 - Dispositions générales.....	10
3.2 - Orientation(s) en matière de gestion du patrimoine	10
3.3 - Mise à disposition des biens.....	10
3.4 - Dispositions particulières	10
3.5 - Engagements de la collectivité	11
Article 4 - Durée et modalités de portage.....	11
4.1 - Durée de la convention de portage	11
4.2 - Définition des modalités de portage	11
Article 5 - Engagements financiers.....	12
5.1 - Engagements financiers de l'EPFL Pays Basque	12
5.2 - Engagements financiers de la collectivité	12
Article 6 - Modalités de règlement des échéances	12
Article 7 - Cessions des biens acquis par l'EPFL Pays Basque	13
7.1 - Conditions de cession et de désignation du maître d'ouvrage	13
7.1.1 - Principes généraux	13
7.1.2 - Le bilan d'opération foncière	13
7.1.3 - Modalités de désignation du maître d'ouvrage	13
7.2 - Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession	14
7.3 - Cas des biens arrivant en fin de portage sans engagement opérationnel du projet.....	15
7.4 - Dispositions particulières	15
Article 8 - Dispositif d'animation et de suivi	16
8.1 - Instance de suivi.....	16
8.2 - Modification de la convention.....	16
8.3 - Abandon d'acquisition du(des) bien(s) par la collectivité	16
Article 9 - Résiliation de la convention de portage.....	17
Article 10 - Litiges et contentieux.....	17
Signatures	18
Glossaire.....	19
Dépenses liées à l'acquisition du(des) bien(s).....	19
Dépenses liées au portage et à la gestion du(des) bien(s).....	19
Recettes liées à la rétrocession du(des) biens	20
Facturation	21
Autres.....	21

Cadre général de la convention

L'EPFL Pays Basque est compétent pour réaliser pour son compte ou pour le compte de ses membres ou de toute personne publique toute acquisition foncière ou immobilière en vue :

- de la constitution de réserves foncières,
- de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Il est un acteur permettant la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste via l'acquisition et/ou la création de réserves foncières destinées aux futurs projets d'aménagement des collectivités membres.

Une fois les biens acquis, sa mission principale est le portage foncier. Le portage foncier a pour objectif de permettre la constitution de réserves foncières sans mobiliser à très court terme les moyens financiers des collectivités maître d'ouvrage.

La maîtrise foncière est réalisée par l'EPFL Pays Basque qui achète, porte et gère le bien, pendant plusieurs années, en lieu et place de la collectivité. L'EPFL Pays Basque propose des durées de portage diversifiées à ses membres (période séparant la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFL Pays Basque de la signature de l'acte de cession à la Collectivité) selon les natures de sollicitation et les objectifs opérationnels poursuivis. Les biens acquis par l'EPFL Pays Basque dans le cadre des conventions d'action foncière sont cédés au maître d'ouvrage de l'opération désigné par la collectivité locale au terme du délai de portage défini dans la convention de portage.

Les activités de l'EPFL Pays Basque s'exercent dans le cadre de Plans Pluriannuels d'Intervention débattus et adoptés par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

Les interventions de l'EPFL Pays Basque ont pour objet :

- l'habitat et la mixité sociale,
- le développement économique,
- les infrastructures et équipements publics,
- la préservation du foncier agricole et environnemental.

A la demande de collectivités locales, l'EPFL Pays Basque peut :

- réaliser des missions d'études foncières,
- négocier et acquérir par voie amiable,
- exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme dans les cas et conditions qu'il prévoit,
- agir par voie d'expropriation pour son propre compte.

La présente convention de portage a pour objet de définir les modalités de partenariat entre la commune de **BRISCOUS** et l'EPFL Pays Basque.

Elle détermine notamment :

- les engagements réciproques de la commune de **BRISCOUS** et de l'EPFL Pays Basque,
- les modalités de portage foncier,
- les conditions de rétrocession du(des) foncier(s) porté(s) par l'EPFL Pays Basque.

Les parties conviennent que la présente convention de portage a été rédigée selon les règles du Programme Pluriannuel d'Intervention 2024-2028 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque le 25 janvier 2024.

CECI AYANT ETE EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 - Les motivations de l'intervention

Le projet porté sur le(s) bien(s) acquis par l'EPFL Pays Basque au titre de la présente convention, doivent être affectés à des opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Les thématiques d'intervention de l'EPFL Pays Basque sont définies dans son Programme Pluriannuel d'Intervention, comme rappelé en préambule. Les projets développés à travers la présente convention de portage devront nécessairement être en cohérence avec les objectifs définis dans le PPI l'EPFL Pays Basque.

Article 2 - Désignation du(des) bien(s) et condition d'acquisition

2.1 - Désignation du bien

Localisation/Adresse : 3 place de la Mairie- Briscous (64 240)

Parcelle(s) : ZC 327

Etat d'occupation : libre de toute occupation

Zonage du document d'urbanisme : UAbr

Nature fiscale du bien : Bâti de + de 5 ans

	Surface ou volume	Valeur
Terrain à bâtir (TAB)		
Bâti de plus de 5 ans	Intégralité du bien	Intégralité de la valeur
Bâti de moins de 5 ans		
Terrain non à bâtir (TNAB)		

Il est ici précisé que des frais de commission d'agence à hauteur de 9.900€ et les frais d'actes s'ajouteront à la valeur vénale du bien.

Description du bien :

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation dénommée « Maison Barbateguy » d'une surface habitable de 156 m². Selon le cadastre, la maison date de 1870 et est composée d'une salle à manger, de cinq chambres, d'une cuisine, de deux salles de bains, de deux WC et d'un garage de 24 m².

L'intérieur de la maison est en bon état d'usage mais nécessiterait des travaux de rafraîchissement.

2.2 - Conditions d'acquisition

Modalités d'acquisition : **PREEMPTION**

Date d'acquisition : mercredi 30 octobre 2024

Prix d'acquisition : **272 100,00€**

Acquisition réalisée par devant Maître Florent LARRERE Notaire Associé de la SAS « Office Notarial de Arène » titulaire d'un Office à BAYONNE (Pyrénées Atlantiques).

2.3 - Plan de localisation du bien acquis



Article 3 - La gestion du(des) bien(s) en portage

3.1 - Dispositions générales

Pendant toute la durée de portage, hors dispositions particulières (*mise à disposition, bail à réhabilitation, bail emphytéotique administratif*), l'EPFL Pays Basque assume les responsabilités et les charges du propriétaire (*entretien, surveillance, sécurisation, suivi des locations*).

3.2 - Orientation(s) en matière de gestion du patrimoine

Pour les biens bâtis, l'EPFL Pays Basque maintient, dans la mesure du possible, une occupation des locaux dont il a la propriété.

Cas des biens bâtis acquis libres d'occupation

Pour les biens bâtis acquis libres d'occupation, l'EPFL recherche prioritairement à mettre en œuvre une occupation. Selon l'état d'entretien des biens constaté avant la signature de l'acte d'acquisition, la durée de portage conventionnée et l'échéance opérationnelle du projet envisagé, l'EPFL se chargera :

- de faire réaliser, en accord avec la collectivité, les travaux lui permettant de mettre en location les biens en recherchant un équilibre entre les coûts de travaux consentis et les recettes tirées de la mise en location,
- de sécuriser les biens pour éviter tout risque d'occupation illégale,

3.3 - Mise à disposition des biens

Sauf exception ou dispositions particulières acceptées par les parties, les biens portés par l'EPFL Pays Basque peuvent faire l'objet au cas par cas, d'une mise à disposition auprès de la collectivité signataire de la présente convention selon les conditions précisées dans une convention de mise à disposition spécifique. La durée de mise à disposition peut être ponctuelle ou pérenne selon les objectifs recherchés et validés par les parties.

La mise à disposition gratuite d'un bien peut s'entendre uniquement pour l'activité propre de la collectivité (*services techniques...*). Il est expressément convenu qu'aucune sous-location n'est autorisée par l'EPFL Pays Basque. Le signataire de la convention de mise à disposition est subrogé dans tous les droits et obligations du propriétaire en lieu et place de l'EPFL Pays Basque. Le signataire prend à sa charge l'ensemble des frais inhérents à la gestion du patrimoine (*assurance, impôts et taxes, entretien divers, menues réparations*).

3.4 - Dispositions particulières

Le maître d'ouvrage souhaite engager les travaux préalables (*préparatoires*) dans le cadre de son projet pour un bien bâti : l'EPFL Pays Basque rédige une Convention de Mise à Disposition à travers laquelle le maître d'ouvrage est autorisé sous son contrôle et sous sa responsabilité, à procéder aux travaux.

Cette convention de mise à disposition ne peut être consentie qu'après la prise de délibération engageant la rétrocession du bien porté, la signature d'un bail à réhabilitation ou encore la signature d'un bail emphytéotique administratif inversé.

3.5 - Engagements de la collectivité

Eu égard aux responsabilités inhérentes au statut de propriétaire, la collectivité s'engage à ne pas faire usage des biens et à n'entreprendre aucun aménagement sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'EPFL Pays Basque.

Article 4 - Durée et modalités de portage

4.1 - Durée de la convention de portage

La durée de la présente convention de portage prend effet à la date de sa signature par les deux parties. La durée de portage du(des) bien(s) est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte définitif d'acquisition du(des) bien(s) par l'EPFL Pays Basque et, d'autre part, l'acte de rétrocession au profit de la collectivité ou de l'opérateur de son choix. La convention de portage se termine ainsi concomitamment à la dernière cession de foncier(s) porté(s) par l'EPFL.

Durée de portage du(des) bien(s) validée au titre de la présente convention : 8 ans (2024-2032)

4.2 - Définition des modalités de portage

Le portage foncier arrêté dans la présente convention est fixé par annuités.

Le portage par annuités correspond au remboursement annuel du capital stocké lissé le long de la durée de portage conventionnée. Des frais de portage sont appliqués annuellement sur le capital porté restant dû à hauteur de **2 % HT**.

ANNUITE = (STOCK PORTE – ANNUITES VERSEES) / NOMBRE D'ANNUITES RESTANTES

FRAIS DE PORTAGE = **2 % HT** X CAPITAL PORTE RESTANT DU

Article 5 - Engagements financiers

5.1 - Engagements financiers de l'EPFL Pays Basque

L'EPFL Pays Basque s'engage à supporter les frais nécessaires à la maîtrise foncière de l'assiette du projet. Cet engagement financier est destiné à couvrir l'ensemble des dépenses liées aux actions foncières et au portage foncier.

- prix d'acquisition,
- frais d'acte et de publication,
- frais préalables,
- frais annexes,
- frais de procédures liées à des interventions par préemption/expropriation,
- frais de gestion du patrimoine (*entretien, travaux de sécurisation ou remise en état...*).

5.2 - Engagements financiers de la collectivité

La collectivité s'engage à faire face aux conséquences financières liées au(x) portage(s) foncier(s) effectué(s) par l'EPFL Pays Basque. Cet engagement concerne annuellement :

- **le remboursement** de l'EPFL Pays Basque **du capital stocké**,
- **le paiement** à l'EPFL Pays Basque **des frais de portage**.

Ces éléments financiers sont détaillés et adressés à la commune chaque année afin d'indiquer les sommes à inscrire au budget au titre du(des) portage(s) en cours.

Article 6 - Modalités de règlement des échéances

L'EPFL :

- **clôture le capital porté et le capital stocké au 31 décembre de chaque année**,
- édite un bilan du capital porté et du capital stocké,
- **adresse à la collectivité les montants à inscrire au budget** (*investissement pour l'annuité et fonctionnement pour les frais de portage*) : janvier/février
- **adresse l'avis des sommes à payer dans le courant des mois d'avril et mai**.

La collectivité dispose d'un délai de 30 jours pour régler à l'EPFL Pays Basque l'ensemble des frais facturés au titre de la présente convention de portage.

Les éléments de facturation sont ainsi dissociés :

- émission d'un titre de paiement correspondant au remboursement du capital stocké,
- émission d'un titre de paiement correspondant aux frais de portage.

Article 7 - Cessions des biens acquis par l'EPFL Pays Basque

7.1 - Conditions de cession et de désignation du maître d'ouvrage

7.1.1 - Principes généraux

Hors montage opérationnel incluant la contractualisation d'un bail à réhabilitation ou bail emphytéotique, l'EPFL Pays Basque rétrocède les biens portés directement au(x) maîtres d'ouvrage de(s) opération(s) d'aménagement/construction. Le maître d'ouvrage peut être :

- la collectivité signataire de la convention,
- un opérateur aménageur/constructeur désigné par la collectivité signataire de la convention.

Dans le cadre d'une opération intégrant un bail longue durée (*bail à réhabilitation, bail emphytéotique*), l'EPFL Pays Basque rétrocède les biens à la collectivité à la fin du portage foncier.

Le notaire chargé de la rédaction de(des) l'acte(s) de rétrocession est choisi par l'EPFL Pays Basque et si les conditions le permettent, est celui ayant réalisé le(s) acte(s) d'acquisition initial(aux) du(des) bien(s) par l'EPFL Pays Basque.

7.1.2 - Le bilan d'opération foncière

Réalisé préalablement à la (aux) rétrocession(s), le bilan d'opération foncière permet d'établir la différence entre les recettes perçues par l'EPFL (*loyers et/ou subventions*) et les frais engagés par l'EPFL (*taxe foncière, assurance, travaux d'entretien, de sécurisation ou de remise en état, frais de procédure*).

Cas des bilans positifs : les gains viennent en déduction du montant de rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

Cas des bilans négatifs : les dépenses non amorties sont refacturées lors de la rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

7.1.3 - Modalités de désignation du maître d'ouvrage

Cas où le maître d'ouvrage est la collectivité signataire de la convention

Dans le cadre où la collectivité souhaiterait réaliser l'opération en maîtrise d'ouvrage directe ou déléguée, la cession du(des) bien(s) lui est consentie au terme du portage ou par anticipation eu égard à l'engagement opérationnel du projet.

Cas où le maître d'ouvrage est un opérateur tiers (constructeur, aménageur...)

Dans le cadre où la collectivité souhaite désigner un opérateur pour engager le projet dont elle est à l'initiative, celui-ci doit obligatoirement être une autre collectivité, une autre personne publique, une SEM, un bailleur social ou tout autre opérateur titulaire d'une concession d'aménagement ou lauréat d'une consultation préalable à une vente avec charges. A cet effet, il est convenu que l'EPFL Pays Basque est associé à la rédaction du cahier des charges de consultation prévalant au lancement d'une consultation.

Il est également précisé que :

- en cas de consultation d'opérateurs, les conditions de cession sont clairement précisées dans le cahier des charges de consultation et ne peuvent pas correspondre à un montant supérieur au capital stocké par l'EPFL Pays Basque éventuellement augmenté par le report des frais de portage et/ou des frais d'études

et/ou plus largement des frais ayant permis d'assurer la maîtrise foncière et la gestion des biens (*frais de procédures foncières ; travaux de rénovation/entretien/sécurisation...*),

- la désignation de l'opérateur doit intervenir conformément aux lois et règlements en matière de : concession d'aménagement, vente avec cahier des charges ou clauses formalisant l'engagement de réaliser l'opération selon les prérogatives ayant motivé l'intervention de l'EPFL Pays Basque,
- la désignation de l'opérateur fait l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

7.2 - Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession

Cession en totalité à la collectivité signataire de la convention de portage

Dans le cadre d'une cession à la collectivité, l'EPFL Pays Basque cède directement le(s) foncier(s) porté(s) à la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage de l'opération.

La collectivité ayant déjà partiellement payé le montant de rétrocession par le versement d'annuités, le solde de rétrocession est appelé à la signature de l'acte.

Calcul du solde de rétrocession :

SOLDE DE RETROCESSION COLLECTIVITE = MONTANT DE RETROCESSION – ANNUITES DEJA VERSEES

Cession en totalité à un opérateur tiers

Dans le cadre d'une cession à un opérateur désigné par la collectivité après consultation, l'EPFL Pays Basque cède directement les fonciers portés à l'opérateur.

Le prix de vente est payé à l'EPFL Pays Basque par la comptabilité du notaire chargé de l'acte.

Le remboursement conventionnel, éventuellement augmenté des frais mis à la charge de l'opérateur (*frais d'études, frais de procédure(s), frais de portage, frais de gestion...*) est versé directement à l'EPFL Pays Basque par l'opérateur dans les conditions fixées par la convention de rétrocession à signer entre eux.

Dès lors que l'EPFL Pays Basque a cédé le(s) foncier(s) à l'opérateur et une fois que le versement du montant de rétrocession est perçu par l'EPFL Pays Basque, ce dernier rembourse à la collectivité l'ensemble des frais déjà versé par elle, éventuellement déduit de sa(ses) participation(s).

7.3 - Cas des biens arrivant en fin de portage sans engagement opérationnel du projet

Cas où l'engagement opérationnel du projet ne peut pas encore démarrer

Dans les conditions où, en fin de portage, l'engagement opérationnel du projet ne peut pas démarrer (*études toujours en cours, consultations non engagées, acquisitions foncières non finalisées*), la dernière annuité liée au portage foncier n'est pas appelée par l'EPFL. Des frais de portage sont maintenus sur le capital porté restant dû jusqu'à ce que la rétrocession soit effective. Si la collectivité devient in fine le maître d'ouvrage du projet, la dernière annuité est versée par la collectivité via la comptabilité du notaire.

Cas où l'engagement opérationnel du projet n'est pas programmé

Dans les conditions où, en fin de portage, l'engagement opérationnel du projet n'est pas programmé ou ne fait pas l'objet d'études avancées, l'EPFL Pays Basque engage la rétrocession du bien au profit de la collectivité signataire de la convention de portage.

7.4. Répartition des coûts

Considérant les objectifs opérationnels poursuivis à travers la présente convention, la collectivité conserve la possibilité, lors de la (des) cession(s) à l'(aux) opérateur(s), de demander à l'EPFL Pays Basque de :

- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais d'acte** liés à l'(aux) acquisition(s) réalisée(s) par l'EPFL,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais préalables** aux acquisitions réalisées par l'EPFL,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais annexes** liés à l'(aux) acquisition(s) réalisée(s) par l'EPFL,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les frais liés aux **travaux de GEGR** engagés par l'EPFL au cours du portage du(des) bien(s),
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les frais liés aux **travaux de proto-aménagement**,
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les **frais de portage** dont elles se sont préalablement acquittées,
- répercuter totalement ou de ne pas répercuter les **frais de procédure** engagés par l'EPFL. Les frais de procédure qui ne sont pas refacturés à l'opérateur sont refacturés à la collectivité par l'EPFL,
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les **frais d'étude(s)** préfinancés par l'EPFL. Les frais d'étude(s) qui ne sont pas refacturés à l'opérateur sont refacturés à la collectivité par l'EPFL,
- répercuter totalement, partiellement ou de ne pas répercuter les **frais de gestion**,
- solliciter l'EPFL Pays Basque pour qu'il rétrocède le(s) foncier(s) à(aux) opérateur(s) à un prix inférieur au prix d'acquisition par l'EPFL. Cette vente à un prix minoré est financée par la collectivité.

Article 8 - Dispositif d'animation et de suivi

8.1 - Instance de suivi

Sur sollicitation de l'EPFL ou de la collectivité, les parties feront le point autant que de besoin pour faire un état de la gestion du(des) bien(s) acquis.

Pour assurer le suivi de la convention et sa traduction opérationnelle, la collectivité s'engage par ailleurs à associer l'EPFL Pays Basque aux réflexions et études pré-opérationnelles qu'elle mènera en vue d'initier son projet.

8.2 - Modification de la convention

La présente convention de portage peut faire l'objet, par voie d'avenant, d'ajustements ou de modifications nécessaires à la bonne mise en œuvre du dispositif conventionnel.

Les avenants doivent faire l'objet d'une délibération de la collectivité signataire et du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

8.3 - Abandon d'acquisition du(des) bien(s) par la collectivité

Si la collectivité décide de renoncer à l'acquisition de tout ou partie des biens portés par l'EPFL au titre de la présente convention de portage, la collectivité est tenue, dans tous les cas de figure, de lui rembourser l'ensemble des frais engagés pour assurer la maîtrise foncière et la gestion des biens.

Après validation de son Conseil d'Administration, l'EPFL Pays Basque est autorisé à revendre les biens concernés à l'acquéreur de son choix. Afin d'éviter à l'EPFL Pays Basque de subir une perte financière suite à la décision de la collectivité, il est expressément convenu que :

- dès la rétrocession réalisée, un bilan financier est établi. Celui-ci permet de définir le montant des frais engagés par l'EPFL dont la collectivité reste redevable,
- est également facturé à la collectivité, le différentiel entre le capital stocké restant dû et le montant de la rétrocession effectuée par l'EPFL Pays Basque,

si ce solde s'avère être positif celui-ci est reversé à la collectivité.

Article 9 - Résiliation de la convention de portage

La présente convention ne peut être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une des parties et d'un commun accord. La collectivité ou l'EPFL Pays Basque peut proposer la résiliation de la convention de portage :

- si les engagements pris au titre de la présente convention de portage ne sont pas tenus,
- si le portage est transféré à une autre collectivité.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des acquisitions et des procédures foncières réalisées par l'EPFL Pays Basque. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal. La collectivité est tenue de racheter l'ensemble des biens acquis par l'EPFL Pays Basque dans le cadre de la présente convention et doit par ailleurs rembourser les frais de procédures foncières acquittés par l'EPFL Pays Basque pour les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

Article 10 - Litiges et contentieux

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige est porté devant le tribunal compétent.

Signatures

Fait à BAYONNE, le en deux exemplaires originaux.

Parties	Signatures
<p>Pour l'Etablissement Public Foncier Local Pays Basque, Représenté par son directeur général</p> <p>Arnaud PORTIER</p>	
<p>Pour la commune de BRISCOUS , Représentée par son Maire</p> <p>Pascal JOCOU</p>	

Glossaire

Dépenses liées à l'acquisition du(des) bien(s)

Le prix d'acquisition :

Le prix d'acquisition correspond à la valeur vénale du(es) bien(s) acquis par l'EPFL Pays Basque.

(Prix d'achat, Indemnité de réemploi, Indemnité principale d'expropriation, Indemnité principale d'éviction/libération).

Les frais d'acte et de publication :

Les frais d'acte et de publication correspondent à l'ensemble des frais liés à l'acte authentique d'acquisition par l'EPFL Pays Basque.

(Honoraires du notaire liés à l'acte d'acquisition, Honoraires du notaire liés à la publication d'ordonnance et/ou de jugement, Honoraires de l'avocat rédacteur de la convention d'indemnisation pour éviction ou de libération, droits d'enregistrement).

Les frais préalables :

Les frais préalables sont constitués par la somme des frais indissociables et antérieurs à la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFL Pays Basque (frais de géomètre, d'huissier, d'agence immobilière, d'avocat poursuivant en cas d'adjudication, SAFER...).

Les frais annexes :

Les frais annexes sont constitués par la somme des frais liés à la signature de l'acte d'acquisition par l'EPFL Pays Basque et ayant fait l'objet d'un accord dans le cadre de la négociation avec le(s) vendeur(s) (remboursement de travaux non amortis, rachat de mobilier, indemnités accessoires, frais de licenciement...).

Dépenses liées au portage et à la gestion du(des) bien(s)

Les frais de gros entretien/grosse réparation (GEGR)

Les frais de GEGR sont constitués par la somme des frais engagés dans le cadre de travaux importants pour permettre la remise en état ou l'adaptation du patrimoine immobilier afin d'assurer son occupation ou sa conservation. Sont également pris en compte les frais de démolition dans le cas d'un immeuble menaçant ruine. L'EPFL Pays Basque décide seul de leur engagement au regard de l'état de ces patrimoines et de leur destination finale. Ces travaux lui sont remboursés dans le cadre des modalités de portage définies entre les parties.

Les frais de proto-aménagement

Les frais de proto-aménagement correspondent à l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFL Pays Basque au titre des opérations de préparation du foncier, après leur acquisition et en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement telle que définie à l'art. L. 300-1 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus précisément des travaux de remise en état des terrains, de démolition du bâti ancien inutilisable dans le cadre du futur projet, de dépollution des sols, de préparation de certains cheminements. Ces travaux ne sont engagés qu'avec l'accord de la collectivité

ayant pris l'initiative de l'opération et sont intégralement remboursés à l'EPFL Pays Basque dans le cadre des modalités de portage définies entre les parties.

Les frais de gestion courante, d'entretien et de remise en état

Les frais de gestion courante, d'entretien et de remise en état sont constitués par la somme des dépenses réalisées par l'EPFL Pays Basque en sa qualité de propriétaire des biens et dans le cadre de sa mission de gestion de son patrimoine en « bon père de famille ». Il décide de leur engagement, au vu des besoins d'entretien, de ses obligations de propriétaires mais également au regard des orientations validées en matière d'usage/occupation transitoire (*charges de copropriété, assurance des biens, taxes foncières, travaux de petit entretien et petites réparation, frais de consommations de fluides [EDF, eau...], frais de mandat de gestion éventuels ...*). Non intégrées dans le capital stocké, ces frais sont refacturés dans le cadre des rétrocessions en fonction des résultats des bilans d'opération foncière.

Le prix de vente

Le prix de vente est défini par l'EPFL Pays Basque et figure à l'article « PRIX » de l'acte notarié de cession.

Il peut être inférieur au(x) prix d'acquisition payé(s) par l'EPFL Pays Basque si le(s) bien(s) vendu(s) a(ont) été déprécié(s) entre les 2 dates.

Ce prix de vente est payé à l'EPFL Pays Basque :

- soit par la collectivité ayant sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque (*au travers des annuités versées notamment*) si elle assume la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- soit par l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération.

Le remboursement conventionnel

Le remboursement conventionnel est constitué par le paiement à l'EPFL Pays Basque de la différence constatée au moment de la revente du(des) bien(s) porté(s) entre le capital stocké cumulé (*Cf. ci-dessous*) et le prix de vente, éventuellement diminué de participations de tiers ou de l'EPFL Pays Basque lui-même (*apport en fonds propres*). Ce remboursement conventionnel est payé à l'EPFL Pays Basque, hors comptabilité du notaire :

- soit par la collectivité ayant sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque (*au travers des annuités versées notamment*) si elle assume la maîtrise d'ouvrage de l'opération,
- soit par l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération.

Le montant de rétrocession

Le montant de rétrocession correspond à la somme :

- du prix de vente du(des) bien(s) portés par l'EPFL Pays Basque,
- du remboursement conventionnel, éventuellement déduit des participations perçues par l'EPFL Pays Basque au titre du(des) bien(s) acquis,

et peut être augmenté :

- des frais d'étude(s) engagés par l'EPFL Pays Basque,
- des frais de portage,
- des frais de procédure(s),
- des frais de gestion.

Facturation

Capital porté

A l'échelle du(des) bien(s) acquis définis dans la convention, il est constitué par la somme du(des) **prix d'acquisition** du(es) bien(s) par l'EPFL Pays Basque et des **frais d'acte et de publication**.

Capital stocké

A l'échelle du(des) bien(s) acquis définis dans la convention, il est constitué par la somme : du **capital porté, des frais préalables, des frais annexes, des frais de GEGR, des frais de proto-aménagement**.

L'annuité

L'annuité correspond au capital stocké restant dû au 31/12 de chaque année, divisée par le nombre d'années de portage restantes. Elle est facturée annuellement dès l'année suivant l'acquisition du bien. Le solde du capital stocké est payé à la date de la revente du(des) bien(s), celle-ci pouvant être ultérieure à la date de fin de portage conventionnellement définie.

Les frais de portage

Les frais de portage sont des frais facturés annuellement. Ils sont le résultat de l'application d'un taux, fixé par décision du Conseil d'Administration, au montant du capital porté restant dû à l'EPFL Pays Basque.

Le bilan d'opération

Réalisé préalablement aux rétrocessions, le bilan d'opération foncière permet d'établir la différence entre les recettes perçues (*loyers et/ou subventions*) par l'EPFL et les frais engagés par l'EPFL pour assurer ses missions d'acquisition et de portage foncier (*taxe foncière, assurance, travaux d'entretien, de sécurisation ou de remise en état, frais de procédure...*).

Cas des bilans positifs : les gains viennent en déduction du montant de rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

Cas des bilans négatifs : les dépenses non amorties sont refacturées lors de la rétrocession au maître d'ouvrage de l'opération.

Autres

Les frais de procédure

Les frais de procédure correspondent à l'ensemble des dépenses engagées par l'EPFL Pays Basque au titre des procédures contentieuses liées aux démarches d'acquisition d'un bien, que l'EPFL Pays Basque soit requérant ou défendeur (*frais divers d'avocat, Art 700 du Code de Procédure Civile et Art 761 du Code de Justice Administrative, indemnités pour réparation de préjudice...*). Ces frais sont remboursés à l'EPFL Pays Basque au moment de la revente du(des) bien(s) si la procédure est conclue par une acquisition du(des) bien(s) soit par la collectivité ayant sollicité l'intervention de l'EPFL Pays Basque si elle assume la maîtrise d'ouvrage de l'opération, soit par l'opérateur retenu pour la réalisation de l'opération.

Envoyé en préfecture le 20/11/2024

Reçu en préfecture le 20/11/2024

Publié le

S²LOW

ID : 064-216401471-20241114-14112024DCM06-DE



epfl
PAYS BASQUE

CONVENTION DE PORTAGE

COMMUNE DE BAYONNE

BARBATEGUY



Etablissement Public Foncier Local
Pays Basque

2 Allée des Platanes - BP 50511
64105 Bayonne Cedex

Tél. : 05 59 01 63 60

Email : contact@epfl-pb.fr

www.epfl-pb.fr