

COMMUNE DE BAYONNE
Département des Pyrénées-Atlantiques - Arrondissement de Bayonne

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 9 DECEMBRE 2021
DELIBERATION N° DE-2021-259

L'an deux mil vingt et un, le 9 décembre, le Conseil municipal dûment convoqué, s'est réuni l'Hôtel de ville, salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, Maire. La séance a été ouverte à 17h38.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme VOISIN, M. DAUBISSE, M. ALLEMAN, M. SÉVILLA, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI (jusqu'à 18h19 et à partir de 20h06), M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD (jusqu'à 19h40), Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE, M. BERGÉ.

Absents représentés par pouvoir :

Mme LOUPIEN-SUARES à Mme CASTEL, Mme BRAU-BOIRIE à M. LACASSAGNE, Mme MOTHES à M. ERREMUNDEGUY, M. SUSPERREGUI à Mme DELOBEL (à partir de 18h19 et jusqu'à 20h06), M. ESTEBAN à M. ABADIE, Mme BROCARD à M. ETCHETO (à partir de 19h40)

Absent(s) :

M. ALLEMAN (jusqu'à 18h32 pour le vote des délibérations n° DE-2021-223 à 224)

Secrétaire :

M. BOUTONNET-LOUSTAU

Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,

OBJET : FONCIER – Rétrocession par l'EPFL Pays basque de l'immeuble situé 25 rue des Tonneliers.

En fin d'année 2016, la Ville a sollicité l'Établissement public foncier local (EPFL) Pays basque afin de réaliser pour son compte l'acquisition de l'immeuble situé 25 rue des Tonneliers sur deux niveaux, d'une superficie de 179 m², cadastré section BZ n° 265.

La Ville a souhaité en effet détenir la maîtrise foncière de ce bien, dans la perspective d'assurer une recomposition par reconstruction de l'angle de l'îlot concerné,

conformément aux objectifs du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) applicable.

Cette acquisition au prix total de 183 303,98 € TTC (hors frais de portage et frais annexes) a fait l'objet d'une convention de portage foncier initialement conclue le 9 janvier 2018 avec l'EPFL Pays basque puis modifiée le 20 décembre 2019 consécutivement aux évolutions du règlement d'intervention de l'établissement foncier, pour une durée de quatre années, précisant les conditions et modalités d'intervention de l'EPFL, ainsi que le détail du remboursement du capital par annuités constantes dues par la Ville.

Le portage foncier étant arrivé à échéance, il convient de procéder à la rétrocession du bien acquis par l'EPFL (suivant acte notarié du 27 février 2017) au bénéfice de la Ville de Bayonne, étant précisé qu'une promesse d'achat amiable a été signée entre les parties le 29 avril 2021.

La Ville ayant d'ores et déjà réglé la somme de 135 000,01 € au titre du portage, le solde du prix de vente est de 44 999,99 €, auquel s'ajouteront le solde des frais d'acquisition de 825,99 € (la somme de 2 477,99 € ayant déjà été réglée), et le remboursement des diagnostics techniques (720 €).

Il est demandé au Conseil municipal d'approuver les termes de la rétrocession du bien situé 25 rue des Tonneliers et d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer l'acte authentique correspondant avec l'EPFL Pays basque, ainsi que tout autre document ou pièce se rapportant à l'exécution de la présente délibération.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité



Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne

Par délégation du Maire
David Tollis
Directeur général adjoint



CONVENTION DE PORTAGE

OPERATION : 25 RUE DES TONNELIERS

COMMUNE DE BAYONNE



CONVENTION DE PORTAGE

OPERATION :

25 RUE TONNELIERS

Commune de BAYONNE

SIGNATAIRES :

Commune de BAYONNE

EPFL Pays Basque

DATES DE DELIBERATION :

Commune : 05/12/2019

EPFL Pays Basque : 13/12/2019

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

ENTRE :

La commune de BAYONNE, représentée par son Maire, Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération de son assemblée délibérante du 05/12/2019 certifiée exécutoire le 11/12/2019.

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 dûment habilité à signer la présente convention par délibération du Conseil d'Administration en date du 13/12/2019 certifiée exécutoire le 18/12/2019.

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

D'AUTRE PART.



SOMMAIRE

Préambule	6
CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION	8
Article 1 – Cadre général de la convention	8
Article 2 – Le secteur d'intervention.....	8
2.1 – Le secteur d'intervention.....	8
2.2 – Evolution du secteur.....	10
Article 3 – Engagements financiers.....	10
3.1 – Engagements financiers de l'EPFL Pays Basque	10
3.2 – Engagements financiers de la collectivité	10
Article 4 – Durée la convention.....	11
CHAPITRE 2 : DEFINITION ET MISE EN OEUVRE DU PROJET	11
Article 5 – Le projet.....	11
CHAPITRE 3 : ACQUISITION ET GESTION DES BIENS.....	12
Article 6 - Démarche d'acquisition(s) par l'EPFL Pays Basque.....	12
6.1 - Acquisition par voie amiable	12
6.2 – Acquisition(s) par voie de préemption	12
6.3 - Acquisition par voie d'expropriation	12
Article 7 - Jouissance et gestion des biens acquis	13
7.1 – Dispositions générales	13
7.4 – Engagements de la collectivité	14
Article 8 - Travaux de sécurisation et/ou de remise en état du foncier	14

Les frais de portage :

Les frais de portage sont des frais facturés annuellement conformément aux dispositions de l'article 4.2.2 et 4.2.3 du Règlement d'Intervention. 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.

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 :

- resteront à la charge de l'EPFL Pays Basque si aucune acquisition n'a conclu la procédure,
- seront 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.

Les frais d'étude

Les frais d'étude correspondent aux frais qui selon leur nature et leur objectif sont financés, co-financés ou préfinancés par l'EPFL Pays Basque au titre du fonds d'études (*cf. article 1.2.2*).

Facturation

Le secteur d'intervention

Le secteur d'intervention est le périmètre à l'intérieur duquel les portages sont fusionnés pour calculer le capital porté et le capital stocké.

Les modalités de portage conventionnées sont définies à l'échelle des secteurs d'intervention. La facturation des annuités et des frais de portage correspond donc systématiquement à un secteur d'intervention.

Un secteur d'intervention peut contenir un seul bien ou un ensemble de biens. Il(s) est(sont) défini(s) avec la collectivité lors de l'instruction de la sollicitation.

Selon le contexte de l'opération envisagée, une convention d'action foncière ou une convention de portage peut contenir un ou plusieurs secteurs d'intervention.

Capital porté

A l'échelle de chaque secteur d'intervention, il est constitué par la somme :

- du(des) prix d'acquisition du(es) bien(s) par l'EPFL Pays Basque,
- des frais d'acte et de publication.

A l'échelle de chaque secteur d'intervention, le capital porté :

- croît annuellement selon les acquisitions réalisées,
- diminue annuellement selon l'engagement de rétrocessions anticipées.

Capital stocké

A l'échelle de chaque secteur d'intervention, 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 à la fraction du capital stocké engagé 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 premier bien du secteur d'intervention, jusqu'à l'avant dernière année de portage. 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.

Le paiement de cette annuité peut être suspendu provisoirement (cf. article 4.2.6 – *Moratoire*) ou différé (cf. 4.3.4 – *Portage par annuités avec différé de paiement*).

CHAPITRE 4 : PORTAGE DES BIENS PAR L'EPFL PAYS BASQUE 15

Article 9 – Modalité de portage conventionnée 15

- 9.1 – Cadre général..... 15
- 9.2 – Définition des éléments financiers..... 15
- 9.3 – Définition de la(des) modalité(s) de portage conventionnée(s)..... 16

Article 10 – Modalités de règlement des échéances 16

- 10.1 – Calcul des éléments financiers liés au portage..... 16
- 10.2 – Règlement des échéances..... 17
- 10.3 – Pénalités de retard 17

CHAPITRE 5 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFL PAYS BASQUE 18

Article 11 – Conditions de cession 18

- 11.1 – Principes généraux 18
- 11.2 – Cas des cessions anticipées..... 18

Article 12 – Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession 19

- 12.1 – Cession(s) en totalité 19
- 12.2 – Cession(s) partielle(s)..... 20
- 12.3 – Dispositions particulières..... 21

CHAPITRE 6 : SUIVI DU PORTAGE..... 22

Article 13 – Points d'étape 22

Article 14 – Modification de la convention..... 22

Article 15 – Abandon d'acquisition des biens par la collectivité 22

Article 16 – Résiliation de la convention de portage 23

Article 17 – Litiges et contentieux 23

Signatures 24



Préambule

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 d'action foncière.

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 stocks fonciers de long terme,
- les équipements publics et infrastructures 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.

Aucune intervention de l'EPFL Pays Basque ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune concernée.

Recettes liées à la rétrocession du(des) biens

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.

Il ne peut par contre jamais lui(leur) être supérieur.

Le 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 lorsque les modalités de portage sont régies par une convention d'action foncière (CAF)
- des frais de procédure(s),

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

Les frais d'entretien de gestion courante

Les frais d'entretien de gestion courante 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 ». Ces frais restent à sa charge et ne lui sont jamais remboursés. Il décide seul de leur engagement, au vu des besoins d'entretien, de ses obligations de propriétaires mais également au regard de la destination finale du(des) bien(s) porté(s) (*charges de copropriété, assurance des biens, taxes foncières, travaux de petit entretien et petites réparations, frais de consommations de fluides [EDF, eau...], frais de mandat de gestion éventuels ...*).

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.

Dans le cadre d'une demande d'intervention, la commune de BAYONNE a sollicité l'EPFL Pays Basque afin de :

- définir des conditions et modalités de négociation,
- arrêter les procédures d'acquisition,
- négocier, acquérir et porter les biens fonciers et immobiliers nécessaires à la réalisation de son opération.

Pour rappel :

- Par délibération de son Conseil Municipal en date du 15/12/2016, la commune de BAYONNE délibérait pour solliciter l'EPFL Pays Basque afin qu'il négocie et acquiert pour son compte un bien bâti situé 25 rue des Tonneliers,
- Par délibération de son Conseil d'Administration en date du 16/12/2016, l'EPFL Pays Basque acceptait la demande d'intervention de la commune de BAYONNE.
- par délibération du 14/12/2017, le conseil municipal autorisait M. le Maire à signer la convention de portage relative à l'acquisition réalisée par l'EPFL Pays Basque « Centre ancien – 25 rue des Tonneliers - Convention n°1 ».

Pour se conformer aux dispositions du règlement d'intervention de l'EPFL Pays Basque voté par son Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, la convention de portage « Centre ancien – 25 rue des Tonneliers - Convention n°1 » est annulée et remplacée par la présente convention de portage dénommée « 25 RUE TONNELIERS ».

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



CHAPITRE 1 : CADRE GENERAL DE LA CONVENTION

Article 1 – Cadre général de la convention

La présente convention de portage a pour objet de définir les conditions d'acquisition, de portage et de rétrocession du(des) bien(s) par l'EPFL Pays Basque pour le compte de la commune de BAYONNE.

Elle détermine :

- les engagements réciproques de la commune de BAYONNE et de l'EPFL Pays Basque,
- les conditions et les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque (*négociation et portage foncier*),
- les conditions de rétrocession des fonciers portés 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 2019-2023 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque le 08 février 2019 et les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque en vigueur à la date de signature de la convention de portage.

Article 2 – Le secteur d'intervention

La présente convention de portage se décompose en un secteur d'intervention.

2.1 – Le secteur d'intervention

Annexe n°1 – 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...*).

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...*).



Signatures

Les assemblées délibérantes de la commune de BAYONNE et de l'EPFL Pays Basque, par délibérations du :

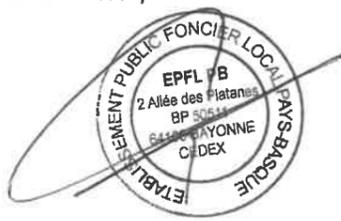
- Conseil Municipal de la commune de BAYONNE en date du : 05/12/2019,
- Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date du : 13/12/2019.

ont respectivement décidé :

- d'accepter le présent dispositif conventionnel précisant les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque, en particulier, la(les) modalité(s) de portage foncier, les conditions de cession des fonciers acquis par l'EPFL, ainsi que l'ensemble des conditions particulières énoncées ci-avant,
- de charger Monsieur le Maire de signer la Convention de Portage dénommée « OPERATION – 25 RUE DES TONNELIERS »,
- de charger Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque de signer la Convention de Portage dénommé « OPERATION – 25 RUE DES TONNELIERS ».

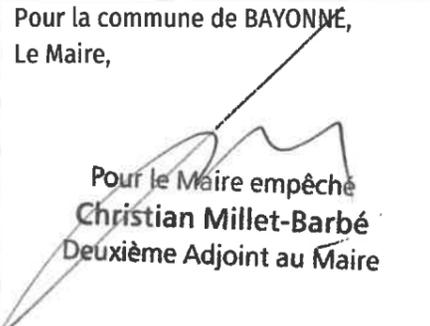
Fait à BAYONNE, le 20/12/2019 en deux exemplaires originaux.

Pour l'EPFL Pays Basque,
Le Directeur,



Arnaud PORTIER

Pour la commune de BAYONNE,
Le Maire,

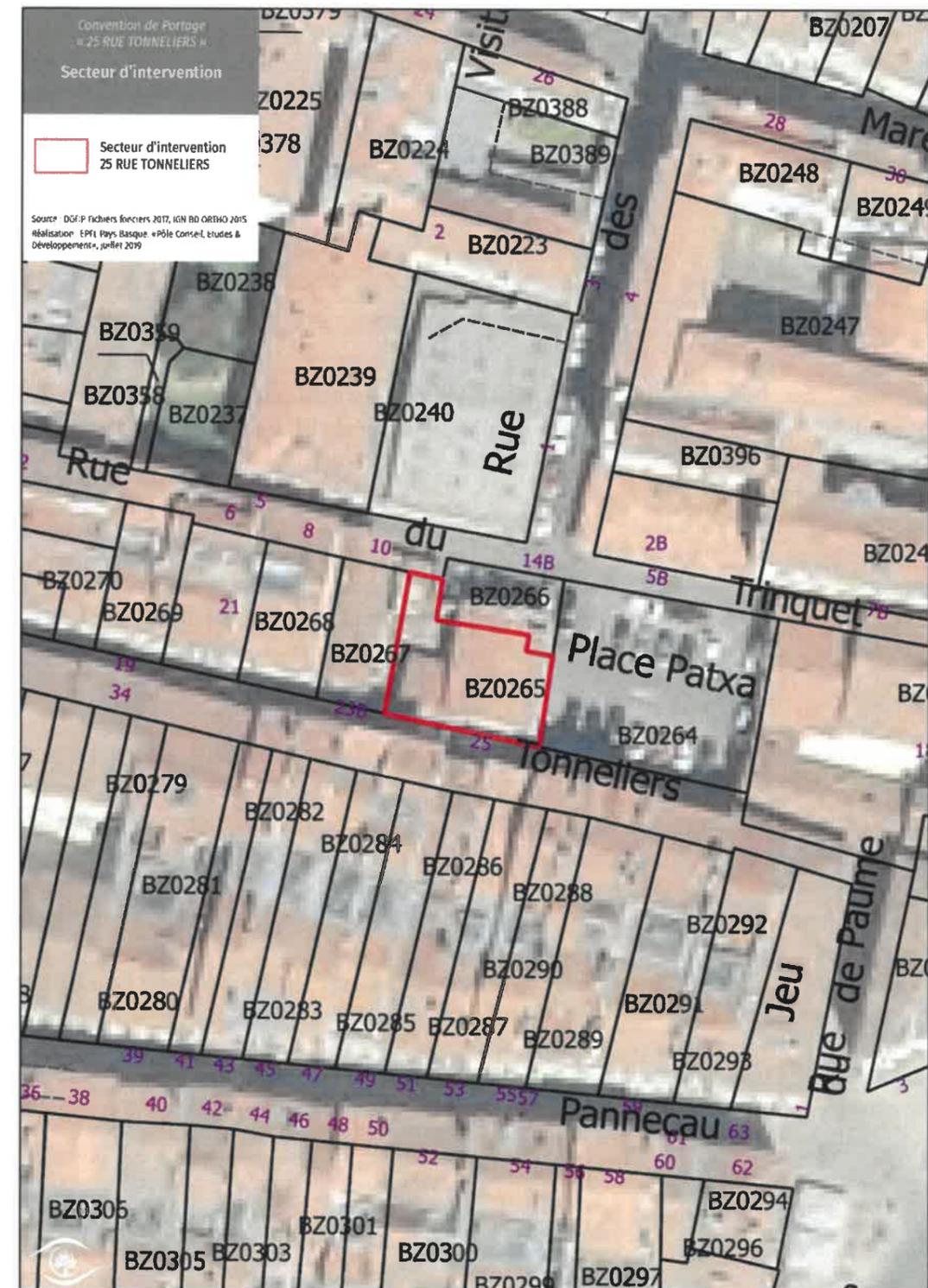


Pour le Maire empêché
Christian Millet-Barbé
Deuxième Adjoint au Maire

Jean-René ETCHEGARAY

Annexe n°1 : glossaire.

2.1.1 - Secteur d'intervention « 25 RUE DES TONNELIERS »



2.2 – Evolution du secteur

Dans le cadre de la présente convention, l'EPFL Pays Basque intervient exclusivement dans le secteur défini ci-dessus.

Néanmoins à titre exceptionnel, si une acquisition ponctuelle permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs du projet se présente en dehors du secteur identifié, la décision d'acquisition (*par voie amiable ou de préemption*) peut être acceptée sous réserve d'une validation du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

Article 3 – Engagements financiers

3.1 – 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 et/ou expropriation,
- frais de gestion du patrimoine (*entretien, assurance, impôts, sécurisation, charges de copropriété...*).

3.2 – 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. Définit dans l'article 11 de la présente convention de portage, cet engagement concerne :

- le remboursement de l'EPFL Pays Basque du capital stocké selon les modalités définies pour chaque secteur d'intervention,
- le paiement annuel à l'EPFL Pays Basque des frais de portage correspondant à 1% (*un pour cent*) HT du capital porté restant dû.

Ces éléments financiers sont annuellement détaillés et précisés dans la note d'information indiquant les sommes à inscrire au budget au titre du(des) portage(s) en cours.

Article 16 – 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 :

- dans la mesure où celle-ci n'a connu aucun commencement d'exécution ou dont l'exécution s'avère irréalisable,
- si les engagements pris au titre de la présente convention d'action foncière ne sont pas tenus.

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 17 – 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.

CHAPITRE 6 : SUIVI DU PORTAGE

Article 13 – Points d'étape

La commune de BAYONNE et l'EPFL Pays Basque s'accordent sur le principe d'un échange annuel permettant d'assurer le suivi de la présente convention.

En outre, la commune s'engage à informer l'EPFL de l'engagement des réflexions pré-opérationnelles qu'elle entreprendra sur le secteur d'intervention intégré dans la présente convention.

Article 14 - 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 être co-validés par les parties signataires et faire l'objet d'une délibération de la collectivité signataire et du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

Article 15 – Abandon d'acquisition des biens 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 rembourser à l'EPFL Pays Basque l'ensemble des frais engagés par ce dernier pour parvenir à la maîtrise foncière des dits 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 4 – Durée la convention

La durée de la présente convention prend effet à la date de sa signature par tous les parties. Celle-ci est calibrée sur la durée de portage maximum précisée dans l'article 11 (*étant précisé que le début effectif du portage foncier démarre à la date de la signature de la première acquisition réalisée par l'EPFL Pays Basque dans chaque secteur d'intervention*). La convention de portage se termine concomitamment à la dernière cession de foncier(s) porté(s) par l'EPFL au maître d'ouvrage de l'opération.

CHAPITRE 2 : DEFINITION ET MISE EN OEUVRE DU PROJET

Article 5 – Le projet

Le projet porté sur les biens acquis par l'EPFL Pays Basque au titre de la présente convention, doit impérativement être affecté à une opération 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 PPI, comme rappelé en préambule. Le projet développé à travers la présente convention de portage devra nécessairement être en cohérence avec les objectifs définis dans le Programme Pluriannuel de l'EPFL Pays Basque en vigueur au moment de la signature de la convention.



CHAPITRE 3 : ACQUISITION ET GESTION DES BIENS

Article 6 - Démarche d'acquisition(s) par l'EPFL Pays Basque

Les modalités d'acquisition ont été définies en fonction du secteur d'intervention « 25 RUE DES TONNELIERS » :

> négociations amiables actives (*acquisition réalisée*).

6.1 - Acquisition par voie amiable

Déroulement des acquisitions amiables :

- Vérification de l'identité du(des) propriétaire(s) et autre(s) ayant(s)-droits,
- Visite et évaluation du bien (*en interne ou avec le service du Domaine selon les articles L.2241-1 et L.5211-37 du CGCT et L.3221-1 du CG3P*),
- Définition de l'offre et des modalités de négociations et proposition à la collectivité,
- Notification d'une offre d'acquérir au(x) propriétaire(s) après validation par la collectivité, et négociations,
- Si accord, rédaction de la Promesse Unilatérale de Vente (PUV) et transmission au(x) propriétaire(s),
- Signature de la PUV par les propriétaires et transmission au Service de la Publicité Foncière et de l'Enregistrement de Bayonne,
- Approbation de la promesse et décision d'acquisition du Conseil d'Administration,
- Saisine du notaire pour réitération de la vente (*notaire choisi par le(s) propriétaire(s) vendeur(s)*),
- Signature de l'acte authentique (*transfert de propriété*),
- Paiement du prix et prise de possession (*selon les modalités de négociation*),
- Transfert du dossier au pôle « Gestion du Patrimoine ».

6.2 – Acquisition(s) par voie de préemption

Sans objet.

6.3 - Acquisition par voie d'expropriation

Sans objet.

12.3 – Dispositions particulières

Considérant les objectifs opérationnels poursuivis à travers la présente convention de portage, 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(s) 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 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,
- 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.



12.2 – Cession(s) partielle(s)

▪ Cession(s) partielle(s) à une collectivité

Pour définir les modalités de règlement du montant de rétrocession par la collectivité, il sera tenu compte des annuités cumulées déjà versées par la collectivité :

- si celles-ci sont supérieures au montant de rétrocession partielle, aucun versement n'interviendra entre les parties,
- si celles-ci sont inférieures au montant de rétrocession partielle, la collectivité versera la différence à l'EPFL Pays Basque (*le fait générateur sera la signature de l'acte de cession*).

Afin de permettre la réalisation des opérations définies à l'article 10 de la présente convention de portage, le capital stocké est mis à jour en considérant le montant de rétrocession de cette cession partielle.

▪ Cession(s) partielle(s) à un(des) opérateur(s) tiers

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

Le montant de rétrocession est composé :

- du prix de vente de la partie rétrocédée, défini par l'EPFL Pays Basque au regard de la consistance de chacune des fractions du bien à la date de leur acquisition,
- du report proratisé du remboursement conventionnel éventuellement :
 - augmenté des frais de procédure et du montant des études préalables,
 - diminué de la(des) participation(s) perçue(s) par l'EPFL Pays Basque.

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),

est versé directement à l'EPFL Pays Basque par l'opérateur dans les conditions fixées par la convention de rétrocession à signer entre eux.

Les frais de portage restent à la charge exclusive de la collectivité.

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).

Article 7 - Jouissance et gestion des biens acquis

7.1 – 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 toutes les responsabilités et les charges du propriétaire (*entretien, surveillance, sécurisation, suivi des locations ou mise à disposition*).

7.1.1 - Cas des biens bâtis

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 charge :

- de faire réaliser 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,
- en accord avec la collectivité, de mettre le bien à sa disposition conformément aux dispositions de l'article 5.3 de son règlement d'intervention,
- de procéder à la démolition des biens très dégradés présentant des problématiques de salubrité et/ou de sécurité publique avérées (*sous réserve qu'ils soient destinés in fine à un projet de démolition/reconstruction*).

Cas des biens bâtis acquis occupés

Pour les biens bâtis acquis occupés, l'EPFL procède à un état des lieux préalable à la signature de l'acte d'acquisition. L'analyse qui en résulte doit permettre de déterminer si le bien occupé :

- peut continuer d'être occupé en l'état (*selon les conditions du bail en vigueur au moment de la signature de l'acte*),
- nécessite des travaux de mise aux normes pour maintenir une occupation,
- n'est pas adapté à la mise en location et qu'une solution de relogement doit être engagée (*cf. article 7.5 de la présente convention*).

7.1.2 – Cas des biens non bâtis

Sans objet.



7.4 – Engagements de la collectivité

La collectivité s'engage à :

- ne pas faire usage des biens,
- n'entreprendre aucun aménagement,

sans y avoir été expressément et préalablement autorisée par l'EPFL Pays Basque.

Article 8 - Travaux de sécurisation et/ou de remise en état du foncier

Comme précisé dans l'article 7.1, l'EPFL Pays Basque assume toutes les responsabilités et les charges du propriétaire. Il doit à cet effet sécuriser son patrimoine et assurer la sécurité publique.

Il est convenu au travers de la présente convention de portage que l'intégralité des bâtiments présentant les caractéristiques suivantes sont automatiquement démolis par l'EPFL suite à leur acquisition (*sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à un projet de réhabilitation*) :

- immeubles dégradés avec risque élevé d'occupation illégale,
- immeubles très dégradés présentant des risques imminents d'effondrement.

En fonction de l'avancée des opérations foncières et de compléments d'études techniques sur certains immeubles, cette liste peut être complétée par la collectivité et l'EPFL Pays Basque. En outre, dans le cas où la collectivité refuserait la démolition d'un bien pour des motifs de sécurité publique, l'EPFL Pays Basque se réserve le droit d'engager la rétrocession des biens portés à l'échelle du secteur d'intervention concerné.

L'EPFL Pays Basque peut solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélerait nécessaire pour la conduite et la mise en œuvre des actions sécurisation (*bureaux d'études, maître d'œuvre...*). Il est précisé que les dépenses liées aux procédures de démolition/dépollution sont considérées comme :

- des frais de GEGR lorsqu'il s'agit de la démolition de biens en état de ruine,
- des frais de proto-aménagement pour tous les autres cas.

Ces frais engagés par l'EPFL Pays Basque sont intégrés dans le capital stocké.

A travers le dispositif de suivi de l'opération prévu à l'article 14 de la présente convention de portage, la collectivité et l'EPFL Pays Basque peuvent convenir d'élargir le champ des démolitions à tout autre immeuble que ceux concernés par les caractéristiques listées ci-avant à travers les dispositions suivantes :

- la collectivité mandate l'EPFL Pays Basque afin qu'il élargisse le champ des travaux de démolition/dépollution à tout autre bien que ceux concernés par les caractéristiques listées ci-avant,
- la collectivité peut être autorisée à engager les travaux de démolition/dépollution sur du patrimoine propriété de l'EPFL Pays Basque.

Article 12 - Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession

Les modalités de cession, et notamment les dispositions particulières prévues dans l'article 12.3, sont débattues préalablement à l'engagement de la phase opérationnelle.

Les décisions prises par la collectivité sont délibérées puis communiquées à l'EPFL Pays Basque préalablement à la consultation et/ou à la rétrocession. Ces modalités sont retranscrites :

- dans la présente convention de portage, par voie d'avenant, si le maître d'ouvrage est la collectivité signataire,
- dans la présente convention par voie d'avenant et dans la convention de rétrocession si le maître d'ouvrage est un opérateur tiers.

12.1 – Cession(s) en totalité

▪ Cession(s) en totalité à une collectivité

Dans le cadre d'une cession à la collectivité, l'EPFL Pays Basque cède directement les fonciers portés 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, les modalités de règlement du solde de rétrocession, éventuellement augmenté des frais de procédures et du remboursement des études préalables seront précisées dans la convention d'action foncière préalablement établie entre la collectivité et l'EPFL Pays Basque.

Calcul du solde de rétrocession :

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

▪ Cession(s) 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),

est versé directement à l'EPFL Pays Basque par l'opérateur dans les conditions fixées par la convention de rétrocession à signer entre eux.

Les frais de portage resteront à la charge exclusive de la collectivité.

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).



CHAPITRE 5 : CESSION DES BIENS ACQUIS PAR L'EPFL PAYS BASQUE

Article 11 - Conditions de cession

11.1 – Principes généraux

Les biens acquis par l'EPFL Pays Basque sont rétrocédés à la collectivité attributaire ou au tiers qu'elle a préalablement désigné, au terme du délai de portage défini dans la convention de portage.

Par délibération opposable de la collectivité attributaire, ceux-ci peuvent être rétrocédés (*entièrement ou partiellement*) avant le terme du délai défini dans la convention de portage.

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.

En outre, la collectivité s'engage à venir présenter au Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque les grandes lignes du projet dont elle a l'initiative préalablement à l'engagement d'une cession par l'EPFL.

Dans le cadre où la collectivité souhaiterait 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 aménageur titulaire d'une concession d'aménagement ou lauréat d'une consultation préalable à une vente avec charges.

Il est également précisé que :

- la mise en concurrence des opérateurs ne peut pas porter sur les conditions de cession. Celles-ci sont clairement précisées dans le cahier des charges de consultation et ne peuvent pas être supérieures au stock porté par l'EPFL Pays Basque.
- 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 doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité et d'une délibération du Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque.

11.2 – Cas des cessions anticipées

Les cessions anticipées sont conditionnées à la mise en œuvre opérationnelle du projet (*engagement des travaux*).

CHAPITRE 4 : PORTAGE DES BIENS PAR L'EPFL PAYS BASQUE

Article 9 – Modalité de portage conventionnée

9.1 – Cadre général

Conformément au Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque voté par le Conseil d'Administration en date du 08 février 2019, les portages fonciers sont fusionnés à l'échelle de chaque secteur d'intervention défini dans l'article 2 de la présente convention. Chaque secteur d'intervention correspond à une modalité de portage définie ci-après.

La présente convention de portage comprend 1 secteur d'intervention. La modalité de portage correspondante est détaillée ci-dessous :

NOM SECTEUR	TH. PPI	MODALITES PORTAGE	DUREE PORTAGE	FRAIS DE PORTAGE
25 RUE DES TONNELIERS	Equipements et services publics	ANNUITES	4 ans	1%

Début du portage : 27/02/2017

Fin du portage : 27/02/2021

9.2 – Définition des éléments financiers

Se référer au glossaire (*annexe n°1*).



9.3 – Définition de la(des) modalité(s) de portage conventionnée(s)

Le portage 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 1% HT.

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

$FRAIS DE PORTAGE = 1\% HT \times CAPITAL PORTE RESTANT DU$

Article 10 – Modalités de règlement des échéances

10.1 – Calcul des éléments financiers liés au portage

La durée de portage conventionnée à l'échelle du secteur d'intervention est constituée par la période séparant d'une part la signature de l'acte authentique d'acquisition du premier bien par l'EPFL Pays Basque et d'autre part, l'acte de rétrocession du dernier bien porté au maître d'ouvrage de l'opération.

- la date de la première acquisition engage la durée de portage conventionnée à l'échelle de chaque secteur d'intervention,
- le(s) portage(s) foncier(s) est(sont) rattaché(s) à l'échelle du secteur d'intervention.

La collectivité s'engage à faire face aux conséquences financières liées à la signature de la présente convention de portage et notamment au remboursement annuel des frais liés au portage foncier. Annuellement, l'EPFL Pays Basque s'engage à transmettre le détail des éléments constitutifs du capital stocké par secteur d'intervention et à première demande.

10.2 – 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 à l'échelle de chaque secteur d'intervention défini à l'article 2 de la présentation convention d'action foncière,
- envoi à la collectivité une note d'information indiquant le montant à inscrire au budget (*investissement pour l'annuité et fonctionnement pour les frais de portage*) au titre de chaque portage : janvier/février (*cette note d'information synthétise la(les) somme(s) à régler à l'EPFL par la collectivité et précise également le détail des dépenses engagées dans l'année écoulée par l'EPFL*)
- 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.

2019 : année de transition.

Spécifiquement pour l'année 2019, la facturation des annuités est adressée à la date anniversaire de chaque acquisition.

Le fonctionnement du règlement des échéances tel que présenté ci-avant entre en vigueur à compter de l'année 2020.

10.3 – Pénalités de retard

Des pénalités de retard au paiement des frais de portage sont appliquées :

- au taux légal en vigueur si le paiement intervient après le délai de 30 jours susmentionné,
- au taux légal majoré si le paiement intervient au-delà de 3 mois excédant les 30 jours susmentionnés.

