

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

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 2 JUIN 2022
DELIBERATION N° DE-2022-060

L'an deux mil vingt deux, le 2 juin, 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 17h43.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 45

Présents :

M. ETCHEGARAY, Mme DURRUTY, M. MILLET-BARBÉ, Mme LAUQUÉ, M. UGALDE, Mme HARDOUIN-TORRE, M. CORRÉGÉ, Mme LOUPIEN-SUARES, M. LACASSAGNE, Mme MARTIN-DOLHAGARAY, M. LAIGUILLON, Mme CASTEL, M. ALQUIÉ, Mme MEYZENC, M. PARRILLA ETCHART, Mme DUHART, M. AGUERRE, Mme BRAU-BOIRIE, Mme BISAUTA, M. ARCOUET, Mme LARRÉ M. SALANNE, M. PAULY, Mme VOISIN, M. DAUBISSE, Mme MOTHES, M. ALLEMAN, Mme ZITTEL, Mme BENSOUSSAN, Mme LARROZE-FRANCEZAT, M. SUSPERREGUI, M. BOUTONNET-LOUSTAU, Mme DELOBEL, Mme CAPDEVIELLE, M. DUZERT, M. ESTEBAN, Mme LIOUSSE, Mme DUPREUILH, M. ETCHETO, Mme BROCARD, Mme HERRERA LANDA, M. ABADIE.

Absents représentés par pouvoir :

M. SEVILLA à Mme HARDOUIN-TORRE ; M. ERREMUNDEGUY à M. ETCHEGARAY ; M. BERGE à Mme HERRERA-LANDA.

Absent(s) :

Secrétaire :

M. BOUTONNET-LOUSTAU

Entendu le rapport de M. LACASSAGNE,

OBJET : DEVELOPPEMENT URBAIN – Ilot 14 - Acquisition de lots de copropriété sis 13 rue Port de Castets - Convention de portage foncier avec l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) Pays Basque.

Situé dans le quartier du Grand Bayonne, l'îlot 14 est délimité par les rues de la Salie, Port de Castets, Guilhamin, Port de Suzeye et le quai Roquebert. Une première intervention publique a été réalisée par Habitat Sud Atlantic aux 26-28 rue de la Salie dans le cadre du PNRQAD.

Il convient de poursuivre le traitement de cet îlot à travers un projet de restructuration d'un ensemble immobilier à l'échelle des immeubles 11 et 13 rue Port de Castets. Cette opération a notamment pour objectifs de remettre sur le marché des logements vacants et de créer des appartements de plus grandes superficies en centre ancien.

Afin de mettre en œuvre ce projet, l'EPFL a procédé à l'acquisition de plusieurs biens sur ce secteur :

- l'immeuble situé au 11 rue Port de Castets (parcelle cadastrale BX 79), qui a fait l'objet d'une convention de portage signée le 20 avril 2018;
- plusieurs lots de copropriété au sein de l'immeuble situé au 13 rue Port de Castets (parcelle cadastrale BX 78) présentant les caractéristiques suivantes :

Vendeurs	Mme Bransaul	Mme Petillot
Caractéristiques du bien	Lots 1 et 2 : un local commercial de 35,76 m ² en RDC et R+1 (occupé)	Lots 5 et 6 : un logement de 41,20 m ² en duplex R+4 et R+5 (occupé)
Date d'acquisition	10 janvier 2020	20 juillet 2021
Prix d'acquisition	51 000 €	120 000 €

Le local commercial a été acquis occupé puis libéré de toute occupation après résiliation du bail commercial. Une indemnité pour éviction commerciale d'un montant de 48 000 € a ainsi été versée à la société Gelati Shop.

Bien que la maîtrise foncière ne soit pas finalisée (deux lots restant à acquérir), il convient de formaliser l'acquisition de ces lots dans une convention de portage. Les modalités d'intervention sont les suivantes :

- remboursement à l'EPFL Pays Basque du capital porté ayant débuté en 2021 (année suivant la signature de l'acte d'acquisition des premiers lots) par annuité constante sur une durée de 6 ans;
- remboursement à l'EPFL Pays Basque de la totalité des frais annexes (frais de diagnostic, frais notariés...);
- paiement à l'EPFL Pays Basque des frais de portage correspondant à 1% HT du capital porté restant dû;
- les frais de gestion (assurance, impôts, travaux d'entretien...) et les produits de gestion des biens restent à la charge et au profit exclusif de l'EPFL Pays Basque.


Conformément au règlement de l'EPFL Pays Basque, le bien pourra être rétrocédé avant le terme des 6 ans ou faire l'objet d'une prorogation des délais.

Il est demandé au Conseil municipal :

- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPFL Pays Basque et notamment les conditions de portage décrites ci-dessus;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer la convention de portage relative à l'acquisition de l'immeuble et tous les documents nécessaires à son application.

Ont signé au registre les membres présents.

Adopté à l'unanimité

Par délégation du Maire
David FLOIS
Directeur général des services

Jean-René ETCHEGARAY
Maire de Bayonne



epfl
PAYS BASQUE

CONVENTION DE PORTAGE



PROJET

OPERATION :

RUE PORT DE CASTETS
Immeuble du 13

DATES DE DELIBERATION :

EPFL Pays Basque : **24/05/2019**
 06/03/2020
 06/05/2021

Commune de BAYONNE :

SIGNATAIRES :

EPFL Pays Basque

Commune de BAYONNE

PROJET



ENTRE :

La commune de **BAYONNE**, représentée par son Maire, Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, dument habilité à l'effet des présentes en vertu de la délibération du Conseil Municipal du

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 ;
- dument habilité à l'effet des présentes en vertu des délibérations du Conseil d'Administration :
 - o du 24 mai 2019 ;
 - o du 06 mars 2020 ;
 - o du 06 mai 2021

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	8
2.1 - Désignation du bien	8
2.2 - Condition d'acquisition	8
2.3 - Plan de localisation du bien acquis	10
Article 3 - La gestion du(des) bien(s) en portage	11
3.1 - Dispositions générales	11
3.2 - Orientation(s) en matière de gestion du patrimoine	11
3.3 - Dispositions particulières	11
3.4 - Mise à disposition des biens	11
3.5 - Engagements de la collectivité	12
Article 4 - Durée et modalité de portage	13
4.1 - Durée de la convention de portage	13
4.2 - Définition des modalités de portage	13
Article 5 - Engagements financiers	14
5.1 - Engagements financiers de l'EPFL Pays Basque	14
5.2 - Engagements financiers de la collectivité	14
Article 6 - Modalités de règlement des échéances	14
Article 7 - Cessions des biens acquis par l'EPFL Pays Basque	15
7.1 - Conditions de cession et de désignation du maître d'ouvrage	15
7.1.1 - Principes généraux	15
7.1.2 - Modalités de désignation du maître d'ouvrage	15
7.2 - Modalités de cession et de paiement du montant de rétrocession	16
7.2.1 - Cession en totalité	16
7.2.2 - Cession(s) partielle(s)	16
7.2.3 - Dispositions particulières	17
Article 8 - Dispositif d'animation et de suivi	18
8.1 - Instance de suivi	18
8.2 - Modification de la convention	18
8.3 - Abandon d'acquisition des biens par la collectivité	18
Article 9 - Résiliation de la convention de portage	19
Article 10 - Litiges et contentieux	19
Signatures	Erreur ! Signet non défini.

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 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.

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

Elle détermine notamment :

- les engagements réciproques de la commune **BAYONNE** 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 2019-2023 voté par le Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque le 08 février 2019 et par les règles du Règlement d'Intervention de l'EPFL Pays Basque en vigueur à la date de signature de la convention de portage.

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

PROJET

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 PPI, 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 Programme Pluriannuel de l'EPFL Pays Basque en vigueur au moment de la signature de la convention.

L'intervention de l'EPFL Pays-Basque a été réalisée « dans le cadre d'une opération, initiée par la Ville de BAYONNE, de requalification de plusieurs ilots dans le périmètre du secteur sauvegardé à BAYONNE (64).

Elle a pour cela sollicité l'EPFL Pays-Basque afin de :

- l'assister dans la définition 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 ».

PROJET

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

2.1 - Désignation du bien

Localisation/Adresse : 13 rue Port de Castets à BAYONNE (64100)

Parcelle(s) : section BX n°78 (immeuble en copropriété)

Zonage du document d'urbanisme : PSMV

Nature fiscale du bien : bâti de plus de 5 ans

2.2 - Condition d'acquisition(s) et de libération(s)

Acquisition 1 :

Nature des biens :

Lot 01 : un local commercial sis au RDC, d'une superficie de 19,37m² comprenant une seule pièce avec les 165/1000 de la propriété du sol et des parties communes ;

Lot 02 : un appartement situé au 1er étage d'une superficie de 18,85m² comprenant deux pièces, un WC et un lavabo avec les 165/1000 de la propriété du sol et des parties communes et les 198/1000 des charges afférentes à la cage d'escalier et de l'escalier.

Modalités d'acquisition : AMIABLE

Date d'acquisition : vendredi 10 janvier 2020

Prix d'acquisition : 51.000,00 €

Etat d'occupation : bien occupé par bail commercial

Acquisition réalisée par devant : Me Claire CAZAUX (notaire à ST-PALAIS)

Etat général du bien : il s'agit d'un local commercial et de sa réserve situés au RDC et au 1^{er} étage d'un immeuble bâti en copropriété sur terrain propre, et comprenant :

- RDC : un local commercial d'une superficie privative (Carrez) mesurée de 17,26 m², situé au RDC de l'immeuble, accessible directement depuis la rue, avec vitrine. Ce local est en bon état d'usage ;
- étage 1 : un local d'une superficie privative (Carrez) mesurée de 18,50 m², situé au R+1 de l'immeuble, ainsi que d'un WC indépendant sur palier, accessibles par un escalier en parties communes. Ce local, à usage de stockage, est en état assez dégradé avec traces d'infiltrations d'eau sur plafonds et murs notamment.

L'ensemble est occupé par bail commercial consenti à un artisan glacier comme il sera précisé plus tard.

Acquisition 2 :

Nature du(des) bien(s) :

Lot 05 : un appartement situé au 4^{ème} étage comprenant 2 pièces principales avec les 165/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales et les 198/1000 des charges afférentes à la cage d'escalier et de l'escalier ;

Lot 06 : un appartement situé au 5^{ème} étage dans les combles, comprenant deux pièces principales et WC avec les 175/1000 de la propriété du sol et des parties communes générales et les 208/1000 des charges afférentes à la cage d'escalier et de l'escalier.

Modalités d'acquisition : AMIABLE

Date d'acquisition : mardi 20 juillet 2021

Prix d'acquisition : 120.000,00 €

Etat d'occupation : occupé par bail locatif habitation

Acquisition réalisée par devant : Me Rémi DUPOUY (notaire à BIARRITZ)

Etat général du bien : *il s'agit d'un appartement en duplex situé dans les 4^{ème} et 5^{ème} étages d'un immeuble bâti en copropriété sur terrain propre, et comprenant :*

- *étage 4 : une pièce principale avec cuisine ouverte, 2 fenêtres sur la rue, un escalier intérieur desservant l'étage 5 ;*
 - *étage 5 : pour partie mansardé, une pièce à usage de chambre avec lucarne de toit et lavabo, une salle de bains avec petite fenêtre, un WC séparé, des rangements sous pente. Plancher bois, toiture avec isolation apparente.*
- L'ensemble est en état d'usage mais des travaux sont rafraichissement sont à prévoir, notamment suite à des infiltrations d'eau en toiture. Des travaux sur les parties communes (toiture notamment) sont également à prévoir.*

Libération 1 :

Nature de l'intervention : indemnisation pour résiliation de bail commercial et libération du local

Modalités d'acquisition : AMIABLE

Date de signature : vendredi 15 mai 2020

Montant de(s) l'indemnité(s) : 48.000,00 €

Protocole d'indemnisation signée par devant : Me Isabelle AVE (Avocate à BAYONNE)

PROJET

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

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

Lots n°1 et 2 :

Les lots n°1 et 2 ont été acquis occupés par bail commercial, puis libérés de toute occupation après résiliation du bail commercial et indemnisation du bénéficiaire.

Suite à la sollicitation de la Commune de BAYONNE, l'EPFL Pays Basque a engagé des travaux de rafraîchissement sur le lot n°1 (local commercial situé au rez-de-chaussée), afin de concéder à la SARL BRO'COLIS, une concession de mise à disposition temporaire d'une année renouvelable par tacite reconduction. Le lot n°2 constitué d'un appartement situé au 1^{er} étage acquis dans un état vétuste ne fera pas l'objet de travaux et restera libre de toute occupation.

Lots n°5 et 6 :

Les lots n° 5 et 6, un appartement de type 2 en duplex au 4^{ème} et 5^{ème} étage, ont été acquis occupés par Bail à usage d'habitation. Cette occupation court toujours.

3.3 - Dispositions particulières

Le maître d'ouvrage souhaite engager les travaux préliminaires (*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.

3.4 - 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*).

3.5 - 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.

PROJET

Article 4 - Durée et modalité 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) acquis validée au titre de la présente convention : **6 années**

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 1% HT.

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

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

PROJET

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,
- frais de gestion du patrimoine.

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 :

- le remboursement de l'EPFL Pays Basque du capital stocké,
- 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 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,
- **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*) : 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.

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.

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 rétrocession par l'EPFL.

7.1.2 - 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 souhaiterait désigner un opérateur pour engager le projet dont elle est à l'initiative, il est convenu que :

- l'EPFL Pays Basque est associé à la rédaction du cahier des charges de consultation,
- la collectivité engage une consultation des opérateurs à laquelle elle associe l'EPFL Pays Basque.

Il est également précisé que :

- **la consultation 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 correspondre à un montant supérieur au capital stocké par l'EPFL Pays Basque éventuellement augmenté par le report des frais de procédures foncières et/ou des frais d'études préfinancés par l'EPFL Pays Basque et/ou des frais de portage.
- 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 par ailleurs faire l'objet d'une délibération de la collectivité.

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

7.2.1 - Cession en totalité

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.

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).

Cession en totalité à la collectivité

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

7.2.2 - Cession(s) partielle(s)

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

Dans le cadre d'une cession partielle à un opérateur désigné par la collectivité après consultation, l'EPFL Pays Basque cède directement le(s) foncier(s) porté(s) 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/ou des frais d'études, et/ou des frais de portage,
 - 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.

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 participation.

Cession(s) partielle(s) à une collectivité

Dans le cadre d'une cession partielle 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.

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

- si celles-ci sont supérieures au montant de rétrocession partielle, aucun versement n'intervient entre les parties ;
- si celles-ci sont inférieures au montant de rétrocession partielle, la collectivité verse la différence à l'EPFL Pays Basque.

Afin de permettre la réalisation des opérations, le capital stocké est mis à jour en considérant le montant de rétrocession de la (des) cession(s) partielle(s).

7.2.3 - Dispositions particulières

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,
- 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.

En lien avec le suivi du(des) portage(s) foncier(s), la commune 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 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, 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 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.

PROJET

Signatures

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

- Conseil d'Administration de l'EPFL Pays Basque en date :
 - du 24/05/2019, certifiée exécutoire le 29/05/2019 ;
 - du 06/03/2020, certifiée exécutoire le 10/03/2020 ;
 - du 06/05/2021, certifiée exécutoire le 11/05/2021 ;
- Conseil municipal, séance du certifiée exécutoire le

ont respectivement décidé :

- d'accepter le présent dispositif conventionnel précisant notamment les modalités d'acquisition, de portage foncier et les conditions de cession du(des) bien(s) acquis par l'EPFL Pays Basque, ainsi que l'ensemble des conditions particulières énoncées ci-avant,
- de charger Monsieur le Directeur de l'EPFL Pays Basque de signer la convention de portage dénommée « RUE PORT DE CASTETS : Immeuble du 13 »,
- de charger Monsieur le Maire de signer la convention de portage dénommée « RUE PORT DE CASTETS : Immeuble du 13 »,

Fait à BAYONNE, le en deux exemplaires originaux.

Pour l'EPFL Pays Basque,
Le Directeur,

Arnaud PORTIER

Pour la commune de BAYONNE,
Le Maire,

Jean-René ETCHEGARAY

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...).*

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 réparation, 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 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.

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.

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 lorsque les modalités de portage sont régies par une convention de portage (CAF)
- des frais de procédure(s),

Facturation

Capital porté

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.

Le capital porté :

- peut être amené à croître selon que des acquisitions soient fusionnées dans la même convention,
- peut être amené à diminuer selon l'engagement de rétrocessions anticipées.

Capital stocké

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 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.

Les frais de portage :

Les frais de portage 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. Les frais de portage sont facturés annuellement.

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.



epfl
PAYS BASQUE

CONVENTION DE PORTAGE

OPERATION : RUE DE PORT DE CASTETS – IMMEUBLE DU 13

PROJET

**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