

DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°2024-035

Séance du 08 AVRIL 2024

Nombre de membres

Afférents au Conseil Municipal	: 19
En exercice	: 19
Présents	: 18
Qui ont pris part à la délibération	: 19
<u>Date de la Convocation</u>	: 28/03/2024
<u>Convocation affichée et diffusée le</u>	: 28/03/2024

L'an deux mille vingt-quatre, le 8 avril, à 20 heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur VALLOS Frédéric, Maire,

PRESENTS : M. VALLOS Frédéric, M. AKNIN Daniel, Mme BRUYAS Séverine, M. COLLET Baptiste, M. DA COSTA Jean, GAUTIER WILL Pascale, M. GAY Richard, Mme GENEVOIS Annie, Mme GONZALEZ Sindy, M. GROSSAT Gilles, M. HENRY Christophe, Mme HENRY Marie- Claude, M. JACQUET Alain, Mme MARTIN GAJAC Corinne, M. PERRAUD Sylvain, M. PETIT Clément, M. ROCHE Gilles, Mme SOUZY Eva.

ABSENT EXCUSE

POUVOIR

Mme BOURDELEAU Alexandra a donné pouvoir Clément PETIT

Mme Eva SOUZY a été nommée secrétaire de séance.

Objet : Conventions de portage foncier et de mise à disposition

Le Maire rappelle au Conseil Municipal (le projet dans lequel l'acquisition par l'EPF s'inscrit)

A ce titre, l'EPF de l'Ain a été chargé d'acquérir, par préemption, l'ensemble immobilier bâti et non bâti sis sur le territoire de la commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS et identifié au cadastre sous les références Section C numéros 146, 147 et 416 d'une superficie cadastrale totale de 11 653 m².

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain moyennant le prix de 1 210 760 € (frais en sus).

Ainsi, et dans ce contexte, la convention de portage foncier entre la Commune et l'Etablissement Public Foncier de l'Ain, laquelle prévoit les modalités financières de portage, doit être signée entre les parties. Ladite convention dispose notamment que :

- La Commune s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins et sans condition à la fin du portage les biens en question.
- La Commune s'engage à rembourser à l'EPF de l'Ain la valeur du stock par annuités constantes sur 12 années. La première annuité sera versée à la date anniversaire de l'acte d'acquisition.
- La Commune s'engage au paiement à l'EPF de l'Ain, chaque année à la date anniversaire de la signature de l'acte d'acquisition, des frais de portage correspondant à 1,5 % HT l'an du capital restant dû,
- Ladite convention vaut promesse d'achat et de vente entre les parties.

En outre, les statuts de l'Etablissement prévoient la mise à disposition des biens acquis par l'Etablissement au profit de la Commune. Ladite convention dispose notamment que :

- L'EPF de l'Ain met à disposition de la Commune les biens, objet de la convention, et s'engage à prendre en charge la gestion et l'entretien du tènement en question et devra en assumer les charges induites.
- La mise à disposition est faite à titre gratuit.

Dès lors, il y a lieu de signer lesdites conventions de portage foncier et de mise à disposition entre la commune et l'EPF de l'Ain selon les modalités définies dans ces dites conventions annexées.

Pour rappel,

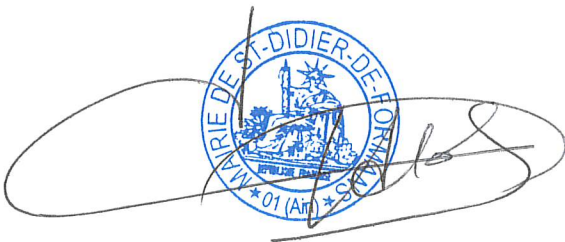
Après délibération, le Conseil Municipal décide à l'unanimité :

- d'approuver les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens en question,
- d'accepter les modalités le mode de portage de cette opération (portage sur 12 ans) et notamment les modalités financières,
- d'accepter les modalités de mise à disposition des biens en question durant le portage réalisé par l'Etablissement,
- donne tout pouvoir au Maire pour signer les conventions de portage foncier et de mise à disposition ainsi que tous les documents et actes nécessaires à l'application de ladite délibération.

Ainsi fait et délibéré
le 08 avril 2024

Pour extrait conforme,
Le Maire
Frédéric VALLOS

La secrétaire de séance
Eva SOUZY



A blue circular official stamp of the Commune of Saint-Didier-de-Foissat, Ain (01). The stamp features a central emblem with a church and a tree, surrounded by the text 'COMMUNE DE SAINT-DIDIER-DE-FOISSAT' and '01 (Ain)'. A handwritten signature in black ink is written over the stamp.



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, representing the signature of the secretary of the meeting, Eva Souzy.



CONVENTION DE MISE A DISPOSITION

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux sis 26 bis, av. Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Cet établissement a été créé en application des articles L. 324-1 et suivants du Code de l'urbanisme, de l'article 1607 bis du Code général des impôts et de l'article L. 302-7 du Code de la construction et de l'habitation, suivant arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2006.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur, nommé à ses fonctions par délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010,

Et spécialement habilité à signer les présentes en vertu des délibérations du Conseil d'administration en date du 2 décembre 2016 et du 23 février 2021,

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

ET :

La Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Frédéric VALLOS, demeurant professionnellement : Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS - 100 rue de la Mairie - 01600 SAINT-DIDIER-DE-FORMANS,

Désignée ci-après par "La Commune".

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir un tènement immobilier bâti et non bâti, sis 41 *Chemin de Rebillard* sur la commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS, appartenant aux Consorts GIMARET, cadastré :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
C 146	bâti	41 <i>Chemin de Rebillard</i>	2345 m ²
C 147	bâti	41 <i>Chemin de Rebillard</i>	647 m ²
C 416	bâti	<i>Le Berrier</i>	8661 m ²
Superficie totale			11653 m ²

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation avec des dépendances et terrain attenant.

La surface habitable est d'environ 260 m² et la surface développée totale est d'environ 610 m².

Cette acquisition intervient à la demande de la Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS, qui par convention s'engage à racheter ce tènement immobilier à l'EPF de l'Ain au terme d'un portage de 12 années.

Afin de permettre une gestion efficace et à coûts minimisés, il est convenu que l'EPF de l'Ain met à disposition de la Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS les biens ci-après désignés dans les conditions suivantes :

Article 1 : Biens mis à disposition

L'EPF de l'Ain met à disposition de la Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS, le tènement bâti et non bâti, sis « 41 Chemin de Rebillard » à SAINT-DIDIER-DE-FORMANS cadastré Section C n° 146, 147, 416, d'une surface cadastrale totale de 11 653 m².

La Commune s'engage à prendre en charge la gestion et l'entretien de ce tènement et devra en assumer toutes les charges induites.

Il est rappelé que dans le cadre du portage foncier de ce tènement, la Commune s'engage à n'entreprendre aucuns travaux autres que ceux nécessaires à la préservation des biens mis à disposition, sauf à avoir recueilli l'accord express et préalable de l'EPF de l'Ain.

Article 2 : Loyer

Conformément à la convention de portage entre la Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS et l'EPF de l'Ain et aux conditions générales d'intervention de l'Établissement visées dans son règlement intérieur, il est convenu que la présente mise à disposition est faite à titre gratuit.

La Commune pourra mettre en location les biens objets des présentes et percevoir directement les loyers.

Article 3 : Durée

La présente mise à disposition est consentie pour une durée égale à la durée de portage du bien par l'EPF de l'Ain.

Article 4 : Entrée en vigueur

La présente convention entrera en vigueur à compter de la signature de l'acte authentique d'acquisition.

Article 5 : Champ d'application de la convention

La Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS s'engage à entretenir et à sécuriser, à ses frais, le bien objet de la présente sous son entière responsabilité.

Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, la Commune est expressément autorisée à louer et percevoir directement les locations après autorisation expresse de l'EPF de l'Ain. La Commune assurera la complète gestion locative du bien mis à disposition et s'engage à adresser à l'EPF la convention ou le bail qui lie l'occupant à la commune.



Article 6 : Assurance – Responsabilité

La Commune répond, dans les conditions de droit commun, de tout dommage pouvant résulter de son fait ou de sa faute, de ceux de son personnel ou du matériel employé et fera son affaire personnelle de toute responsabilité qu'elle pourrait encourir et notamment celle qui serait fondée sur les dispositions des articles 1382 à 1384 du Code Civil à l'occasion de tout accident qui pourrait survenir pour quelque cause que ce soit.

Dans l'hypothèse d'un bien bâti, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain assurera ledit bien pour le compte de la Commune. Dès lors, cette dernière sera dispensée de souscrire un contrat d'assurance spécifique pour le bien, objet de la présente mise à disposition.

Les parties en présence, EPF et Collectivité, renoncent aux recours susceptibles d'intervenir entre elles en cas de sinistre engageant la responsabilité de l'une ou l'autre et il en sera de même de leurs assureurs.

Fait en 2 exemplaires à Bourg-en-Bresse, le

Pour l'EPF de l'Ain,
Monsieur Pierre MORRIER

Pour la Commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS,
Monsieur Frédéric VALLOS

Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le

ID : 001-210103479-20240408-2024035-DE





Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le

ID : 001-210103479-20240408-2024035-DE

S²LO

GIMARET Indivision - Prémption

Réf 20.01347.01

CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Établissement Public Foncier de l'Ain (SIREN n° 493 349 773), ayant son siège social et ses bureaux situés à l'adresse suivante : "Le Manoir" - 26 bis, avenue Alsace Lorraine - 01000 Bourg-en-Bresse.

Représenté par Monsieur Pierre MORRIER, Directeur de l'Établissement, fonction à laquelle il a été nommé aux termes de délibérations du Conseil d'Administration en date du 28 mars 2007 et du 17 mars 2010.

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L. 324-6 du Code de l'Urbanisme.

désigné ci-après par "L'EPF de l'Ain"

ET :

La commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Frédéric VALLOS, demeurant professionnellement : Mairie de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS - 100 rue de la Mairie - 01600 SAINT-DIDIER-DE-FORMANS,

désignée ci-après par "La Commune"

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

L'EPF de l'Ain doit acquérir un tènement immobilier bâti et non bâti, sis 41 *Chemin de Rebillard* sur la commune de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS, cadastré :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
C 146	bâti	41 <i>Chemin de Rebillard</i>	2345 m ²
C 147	bâti	41 <i>Chemin de Rebillard</i>	647 m ²
C 416	bâti	<i>Le Berrier</i>	8661 m ²
Superficie totale			11653 m ²

Il s'agit d'une maison à usage d'habitation avec des dépendances et terrain attenant.

La surface habitable est d'environ 260 m² et la surface développée totale est d'environ 610 m².

Cette acquisition permettra à la Commune de développer son projet d'aménagement d'ensemble en Centre Bourg par la création de logements en mixité sociale, d'équipements publics et de services.

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain moyennant le prix de 1 210 760 € HT (frais de notaire et autres en sus).

MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au règlement intérieur de l'EPF de l'Ain, les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain et le mode de portage pour cette opération sont définis comme suit :

- La Commune s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, sans condition, à la fin de la période de portage, les biens objet des présentes.
- Lorsque le bien acquis est libre de toute occupation, il sera mis à disposition de la Commune par convention et cette dernière pourra le louer à titre gratuit ou onéreux avec l'accord préalable de l'EPF de l'Ain. La gestion du bien sera assurée par la Commune sous son entière responsabilité.
- Lorsque le bien acquis comporte des locataires en place ou futurs, les loyers seront perçus directement par la Commune dans le cadre d'une convention de mise à disposition. La gestion du bien sera assurée par la Commune sous son entière responsabilité.
- En outre, la Commune sera dépositaire des éventuels dépôts de garantie et sera expressément autorisée à percevoir directement lesdits dépôts de garantie au moment de l'acquisition du bien par l'EPF de l'Ain.
- La Commune s'engage à ne pas faire usage des biens sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Commune s'engage à n'entreprendre aucuns travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF de l'Ain.
- La Commune, ou ses ayants-droit, s'engagent à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF de l'Ain et s'engagent :
 - À rembourser à l'EPF de l'Ain, par anticipation, la valeur du stock par annuités constantes sur 12 ans. La première annuité sera versée à la date anniversaire de l'acte d'acquisition du bien.
Dans l'hypothèse d'une prorogation de la durée de portage dans la limite de douze ans, un simple avenant à la présente convention devra être régularisé, sans nécessité d'une nouvelle délibération.
La valeur du stock comprend : le prix d'acquisition, les frais de notaires, les frais de géomètre, les indemnités des locataires en place, la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) non déductible pour l'EPF de l'Ain, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux donnant de la valeur au bien, ainsi que tous les frais avancés par l'EPF de l'Ain bonifiant le stock.
 - Au paiement à l'EPF de l'Ain, chaque année, à la date d'anniversaire de la signature de l'acte de vente, des frais de portage correspondant à 1,50% HT l'an, du capital restant dû.
Le capital restant dû comprend : le prix en principal du bien payé par l'acquéreur, les frais de notaire, les impôts, les taxes autres que la taxe foncière, les charges de propriété, l'ensemble des frais en lien avec la démolition de tout ou partie du bâti, les travaux réalisés dans le cadre de la bonne gestion du bien et plus généralement toutes les dépenses liées à la gestion du bien pendant la durée du portage par l'EPF de l'Ain, diminués des annuités précédemment versées.

- Au remboursement immédiat de tous les frais supportés par l'EPF de l'Ain au titre des frais annexes non stockés tels que la taxe sur les logements vacants, des charges de propriété, menus travaux, frais d'avocats ...
- La revente du bien, au profit de la Commune ou de tout organisme désigné par ses soins, interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.
- La présente convention vaut promesse d'achat et de vente entre les parties.
- La présente convention prendra effet au jour de la signature, par le Directeur de l'EPF de l'Ain, de l'acte authentique d'acquisition.
- Toute demande d'intervention de l'EPF de l'Ain par une Collectivité emporte automatiquement autorisation de cette dernière de publier sur le Site Internet, dans la rubrique « réalisations », les acquisitions réalisées dans le cadre de cette opération. Cependant, la Collectivité qui, pour quelque raison que ce soit, ne souhaite pas de publicité autour de l'opération, devra en faire la demande expresse auprès de l'Etablissement. Sachant que seules les surfaces et la nature du projet pourront être divulguées, et que toute indication de prix sera proscrite. Par ailleurs, lorsqu'un projet d'aménagement futur a été validé en cours de portage, il pourra, après accord de la Collectivité, également être publié sur le site.

Le Conseil Municipal, par délibération du, a décidé :

- d'approuver les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des biens mentionnés ci-dessus.
- d'accepter les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain, en particulier, le mode de portage de cette opération et les modalités financières.
- de charger Monsieur le Maire, de signer tous les actes, conventions ou avenants nécessaires à l'application de la délibération ci-avant mentionnée.

Fait à Bourg-en-Bresse, en deux exemplaires, le

Monsieur Pierre MORRIER
Directeur de l'EPF de l'Ain

Monsieur Frédéric VALLOS
Maire de SAINT-DIDIER-DE-FORMANS



Envoyé en préfecture le 12/04/2024

Reçu en préfecture le 12/04/2024

Publié le



ID : 001-210103479-20240408-2024035-DE