Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 064-216402370-20231219-2023_71-DE

CONVENTION DE PORTAGE
RELATIVE À L'ACQUISITION PAR VOIE AMIABLE DE L'ENSEMBLE FONCIER NON BÂTI EN NATURE DE TERRE SIS À GELOS (64110), 24 RUE MAGENDIE

PARCELLES CADASTRÉES SECTION AH N°9P ET AH N°10

N°0209-237-2404

ENTRE :

ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL BÉARN PYRÉNÉES,

Établissement public à caractère industriel et commercial ayant son siège social à PAU (64000), 2 rue Jean-Baptiste Carreau, identifié au répertoire SIREN sous le numéro 530 428 903 et immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Pau (64000), représenté par son directeur, Monsieur Anthony ZAJDOWICZ, désigné à cette fonction aux termes d'une délibération du conseil d'administration en date du 11 septembre 2013, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le 17 septembre 2013, agissant ès qualités, et spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration dudit établissement portant le n°2023-XX en date du 20 décembre 2023, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le 21 décembre 2023,

Ci-après dénommé "**EPFL**",

d'une part,

ET

COMMUNE DE GELOS,

Collectivité territoriale ayant son siège social à GELOS (64110), 49 rue Eugène Daure, identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 216 402 370, représentée par son Maire en exercice, Pascal MORA, spécialement habilité et autorisé à l'effet des présentes en vertu de la délibération du conseil municipal portant le n°2023-XX en date du 19 décembre 2023, régulièrement transmise au représentant de l'État dans le département le XX décembre 2023,

Ci-après dénommé « **LA COMMUNE** »,

d'autre part.

IL EST EXPOSÉ CE QUI SUIT :

La COMMUNE demande à l'EPFL d'assurer l'acquisition par voie amiable, pui le portage pour une durée prévisionnelle de HUIT (8) ans, l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré section AH n°9p et AH n°10 pour une contenance approximative avant arpentage de 2 496 m², moyennant un prix de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 €)**, en vue d'y mener un projet d'aménagement à vocation principale d'habitat compatible avec l'emplacement réservé n°GEL18 pris au bénéfice de la commune pour la « *création de logements sociaux AH 9(p) et 10* », sur une surface approximative de 2 550 m², répartie sur la moitié de la parcelle AH n°9 et la totalité de la parcelle AH n°10.

L'opération a fait l'objet d'une demande d'intervention par délibération du conseil municipal de la COMMUNE en date du 19 décembre 2023, et d'une autorisation du conseil d'administration de l'EPFL en date du 20 décembre 2023.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 064-216402370-20231219-2023_71-DE

ARTICLE 1 - Objet de la convention

La présente convention a pour objet de :

- définir les engagements et obligations que prennent la COMMUNE et l'EPFL dans la mise en œuvre d'un dispositif visant à faciliter la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'une opération entrant dans le cadre de leurs priorités d'actions respectives ;
- préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPFL et de la COMMUNE.

ARTICLE 2 – Les biens acquis et mis en portage

L'acquisition objet de la présente convention porte sur l'ensemble foncier non bâti en nature de terre sis à GELOS (64110), 24 rue Magendie, cadastré savoir :

Section	N°	Lieudit ou voie	Nature	Contenance		
				HA	A	CA
AH	9p	La Plaine	Non bâti	00	07	36
AH	10	La Plaine	Non bâti	00	17	60
TOTAL				**00**	**24**	**96**

Cette propriété est classée en **zone urbaine** (**UAc** et **UAb)** du du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) de la communauté d'agglomération Pau Béarn Pyrénées (CAPBP) applicable à la commune de Gelos.

La **zone UAc** correspond aux zones urbaines centrales à dominante d'habitat, caractéristiques des tissus urbains denses et groupés, le plus souvent fondés sur les tissus bâtis anciens des villes. Outre l'habitat, cette zone est destinée à accueillir des équipements et activités qui contribuent à la vie des habitants de la ville et des quartiers, notamment en confortant l'attractivité des centralités.

La **zone UBc** quant à elle correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisées par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire dans les communes du Cœur de Pays.

Les parcelles cadastrées section AH n°9p et AH n°10 sont grevées par l'emplacement réservé (ER) n°GEL18 pris au bénéfice de la commune pour la « ***création de logements sociaux AH 9(p) et 10*** », sur une surface approximative de 2 550 m², répartie sur la moitié de la parcelle AH n°9 et la totalité de la parcelle AH n°10.

L'acquisition est menée aux fins de mettre en œuvre le projet prévus par ladite servitude d'urbanisme.

ARTICLE 3 - Conditions d'acquisition des biens par l'EPFL

Cette acquisition est réalisée par voie amiable, auprès de M. Guillaume BONPUN, demeurant à LONDRES, Royaume-Uni (SW5 0EB), Flat 127 Coleherne Court, OId Brompton Road, moyennant un montant de **CENT SIOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 €)**, auquel s'ajoute des frais d'acte authentique.

ARTICLE 4 - Durée de portage et engagement de rachat

La COMMUNE demande à l'EPFL, qui accepte, d'assurer l'acquisition, puis le portage des biens objets des présentes pour une durée de **HUIT (8) ans** à compter de la date de son acquisition.

La COMMUNE s'engage à racheter sans condition, à la fin de la période de portage, les biens objets des présentes. Il est convenu que les biens pourront être rétrocédés par anticipation, y compris partiellement, sur simple demande du conseil municipal, la rétrocession devant être concrétisée par une vente dans un délai de moins de 6 mois.

Si des travaux d'aménagement devaient être réalisés pendant la période de portage, la COMMUNE obtiendra au préalable l'autorisation de l'EPFL Béarn Pyrénées. Dans l'hypothèse où l'aménagement des biens devait donner lieu à une ouverture au public avant la fin de la période de portage, la COMMUNE devra signer une convention de mise à disposition précaire et révocable lui transférant toutes obligations en la matière, ou racheter les biens sans délai.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 064-216402370-20231219-2023_71-DE

ARTICLE 5 – Engagement de la commune

La COMMUNE s'engage à mettre en œuvre le projet mentionné à l'article 2 pour lequel l'intervention de l'EPFL Béarn Pyrénées a été accordée, conformément aux dispositions approuvées par le conseil d'administration de l'EPFL visant à garantir un usage des biens portés conforme aux missions de l'établissement.

Si le projet mentionné à l'article 2 pour lequel l'intervention de l'EPFL Béarn Pyrénées a été acceptée par le conseil d'administration devait être modifié, la COMMUNE devra justifier de ce changement, qu'il soit délibéré ou subi, et motiver l'adaptation du projet initial devant les administrateurs de l'EPFL.

ARTICLE 6 – Conditions financières de la revente et conditions de paiement de la vente

La COMMUNE s'engage à racheter, ou à faire racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, l'ensemble immobilier acquis par l'EPFL. Ce rachat s'effectuera dans le respect des principes et du prix de cession prévus dans la présente convention.

La COMMUNE s'engage à racheter les biens au prix d'acquisition, soit un montant de **CENT SOIXANTE MILLE EUROS (160 000,00 €**), majoré des éléments suivants :

1. Frais de notaire liés à l'acquisition des biens, estimés à **2 400,00 €**,
2. Plus généralement, tous les frais complémentaires éventuels relatifs au portage et qui s'avéreraient nécessaires et/ou seraient demandés par la COMMUNE pendant le portage (diagnostics, études, géomètre, travaux, etc.),
3. Marge de portage calculée sur la base de 2% par an, appliquée au prix d'achat + frais de notaire + éventuels travaux + frais divers, cumulée sur la durée du portage de **HUIT (8) ans**, soit **16%.**

La COMMUNE s'engage à verser une première annuité à la fin de la 2e année de portage, soit 24 mois après l'acquisition effective, annuité de 10% du montant prévisionnel HT de revente, puis QUATRE (4) annuités supplémentaires de 15% chacune du montant prévisionnel HT de revente à la fin des 4e, 5e, 6e et 7e années de portage. Au total, 70% du montant prévisionnel de revente HT sera versé par la COMMUNE pendant l'opération de portage, en l'absence de demande de rétrocession anticipée, et sera déduit du solde à régler au moment de la revente.

À l'issue de la période de portage, le prix total de revente sera recalculé en fonction de la durée réelle du portage et des éventuelles dépenses complémentaires relatives au portage qui auront été réalisées et le solde restant à verser le sera par la COMMUNE.

Si la COMMUNE demande la rétrocession anticipée des biens, le prix de revente prévisionnel sera recalculé, sur la base de 2% par an, appliqué à la durée réelle de portage. Il en ira également ainsi dans l'hypothèse d'une revente partielle. Le paiement du capital restant dû (stock mis en portage) sera réalisé au moment de la revente. Le prix sera soumis au régime fiscal en vigueur au moment de la revente.

La revente des biens au profit de la COMMUNE peut se faire par acte en la forme administrative réalisé par l'EPFL. La cession, à la demande de la COMMUNE, à toute autre personne physique ou morale qu'elle souhaiterait se substituer, a lieu par acte notarié. La revente, totale ou partielle, fait l'objet au préalable d'une délibération de la collectivité.

Dans l'hypothèse où la COMMUNE désignerait un opérateur pour racheter les biens à sa place, ce dernier paiera à l'EPFL le prix total et les annuités versées par la COMMUNE pendant l'opération lui seront restituées.

La COMMUNE, ou le tiers qui sera désigné par elle et agissant de manière solidaire, prendra les biens acquis par l'EPFL dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance. Elle jouira des servitudes actives, et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par elle ou son tiers.

ARTICLE 7 - Gestion des biens durant le portage par l'EPFL

Chaque année, l'EPFL émettra un titre de recette pour demander le remboursement de l'impôt foncier, des primes d'assurance si elles existent, et des éventuels frais d'entretien payés l'année précédente.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 064-216402370-20231219-2023_71-DE

La gestion des biens pendant la durée de portage sera assurée par l'EPFL Béarn Pyrénées. Le cas échéant, pour limiter les frais, l'entretien pourra être assuré directement par la COMMUNE dans le cadre d'une mise à disposition gratuite.

Les éventuels produits locatifs seront comptabilisés en atténuation de charges et seront déduits du solde à payer par la COMMUNE au moment de la revente.

Si certains travaux devaient être engagés avant la fin de la période de portage, et si la maîtrise d'ouvrage du projet devait être confiée à un opérateur, la COMMUNE associera l'EPFL au choix de cet opérateur qui aura vocation à racheter les biens à la fin des travaux.

L'EPFL Béarn Pyrénées passera alors une convention avec cet opérateur, associant également la COMMUNE, précisant ses conditions d'intervention pendant la durée du portage.

Selon les dispositions du code l'urbanisme, l'EPFL Béarn Pyrénées, propriétaire, devra donner son accord préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

La COMMUNE vérifiera que les éventuelles interventions qu'elle commandera (études et travaux notamment) seront réalisées par des entreprises qualifiées et régulièrement assurées au titre de leur responsabilité professionnelle. La COMMUNE prendra à sa charge la réparation de tous préjudices pouvant être portés à l'EPFL Béarn Pyrénées, à des tiers, ou à elle-même, du fait de ces travaux. Elle vérifiera auprès de son assureur qu'elle est assurée à ce titre, dans le cadre de sa responsabilité civile.

Avant la réalisation du projet, avant toute utilisation permanente par elle-même ou ses ayants-droits, et avant toute ouverture au public, la COMMUNE, ou l'opérateur désigné par lui, devra racheter les biens portés, ou la COMMUNE devra signer une convention de mise à disposition précaire et révocable lui transférant toutes obligations en la matière.

Fait à GELOS, le .....

Anthony ZAJDOWICZ,
Directeur de l'EPFL Béarn Pyrénées

Pascal MORA,
Maire de la commune de Gelos

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 064-216402370-20231219-2023_71-DE

ANNEXE 1 – SIMULATION DU MONTANT PRÉVISIONNEL DE REVENTE ET DISPOSITIF D'ANNUITÉS

À **titre purement indicatif**, voici le détail du mode de calcul pour déterminer le montant prévisionnel de revente :

Libellé dépense	Montant
Prix principal	160 000,00 €
Frais de notaire	2 400,00 €
Ss-total	*162 400,00 €*
Marge portage (16% pour 8 ans)	25 984,00€
Montant prévisionnel de revente HT	**188 384,00 €**

NB : En l'absence de facture, **le montant des frais de notaire mentionné dans le tableau ci-dessus n'a qu'une valeur estimative**, **et sera amené à être réajusté.** De fait, le calcul du montant de la revente ne peut pas être parfaitement connu avant le terme du portage. En outre, le montant de la marge de portage est susceptible d'être réajusté en fin d'opération, en fonction de la durée effective de l'opération, car celle-ci pourrait être différente de la durée maximale contractuelle, ainsi qu'en fonction des éventuelles demandes de rétrocessions partielles en cours d'opération autorisées par la présente convention.

Sur la base de cette simulation, on peut déterminer approximativement le montant prévisionnel de revente ainsi que la date estimative de fin de portage. À noter que **CINQ (5)** annuités seront exigibles pendant la période de portage.

Hypothèse acquisition effective au 1er mars 2024

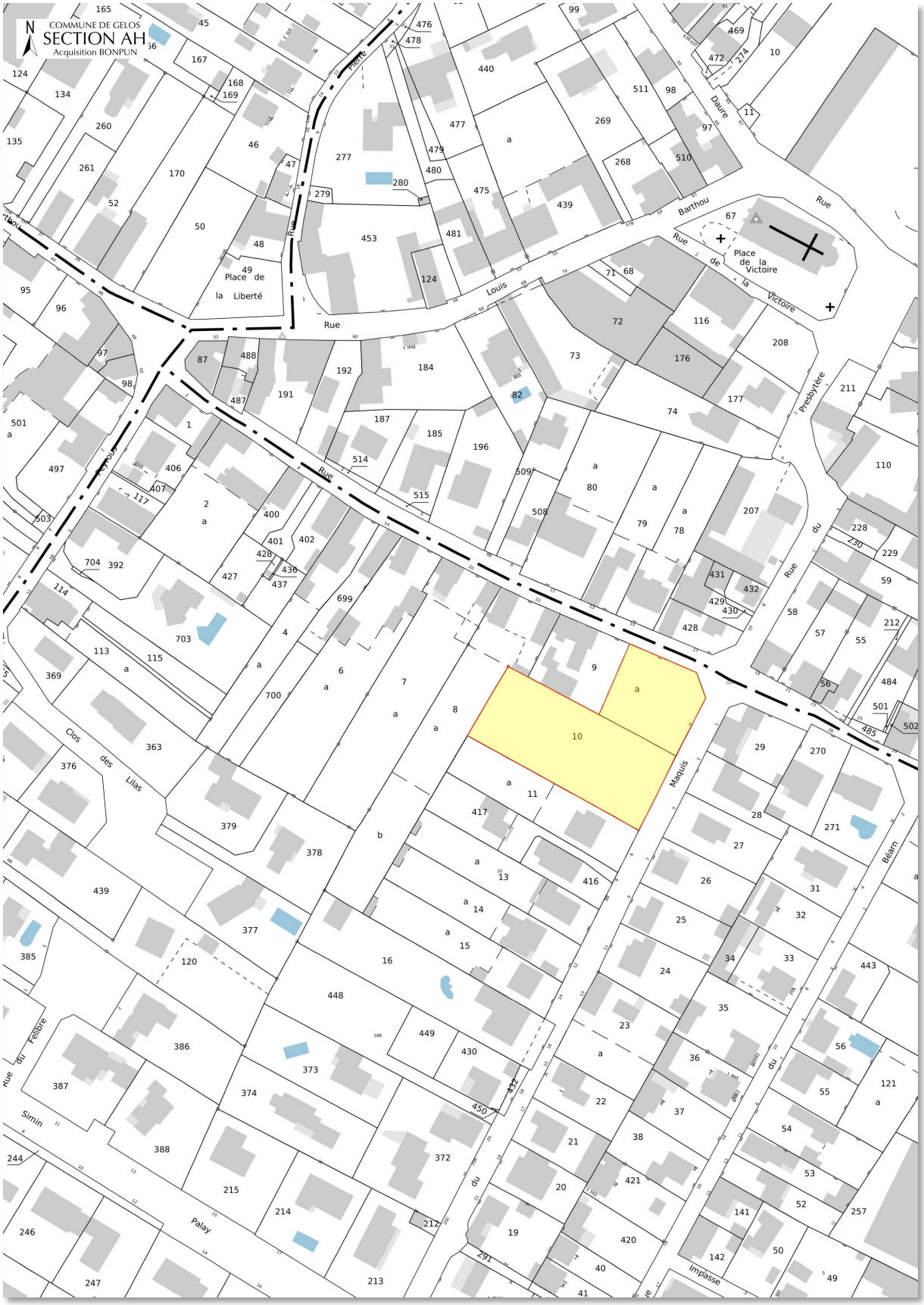
Date	Montant des versements
01/03/25	- €
01/03/26	**18 838,40 €**
01/03/27	- €
01/03/28	**28 257,60 €**
01/03/29	**28 257,60 €**
01/03/30	**28 257,60 €**
01/03/31	**28 257,60 €**
01/03/32	**(Solde) 56 515,20 €**
Total	**188 384,00 €**

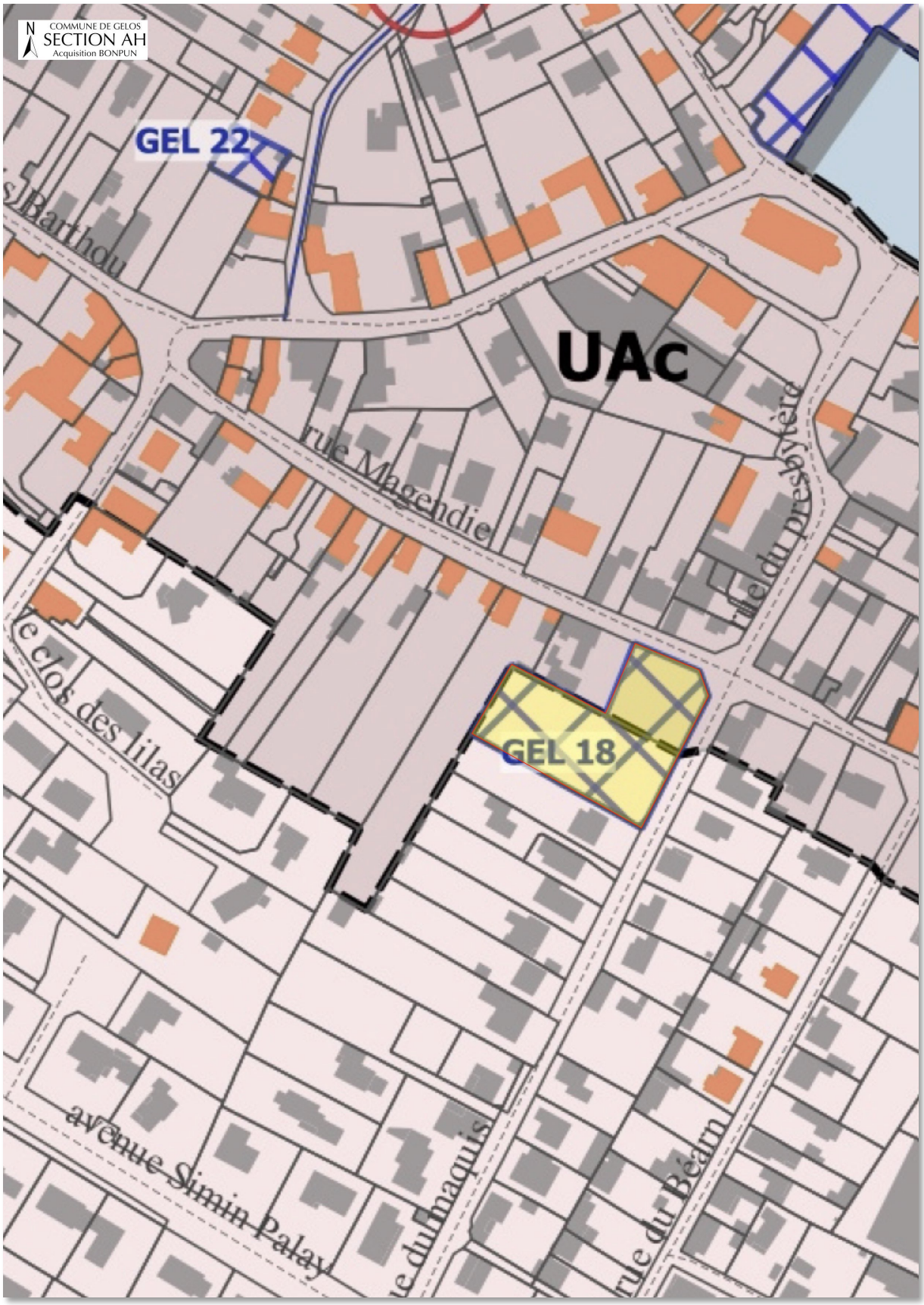
NB : Dans les faits, les annuités qui seront versées en 2026, 2028, 2029, 2030 et 2031 pour un total approximatif estimé de **131 868,80 €** seront déduites du prix total de revente (**188 384,00 €**), ce qui formera un solde qui sera payé consécutivement à l'acte de vente (**56 515,20 €**). Ces annuités sont comptabilisées en compte d'immobilisation en cours, et permettent d'étaler le paiement pendant le portage (dans le cadre d'un portage sur 8 ans, c'est 70% du prix prévisionnel de revente qui est versé avant même l'acquisition).

NB : Le montant des annuités qui seront effectivement appelées sera réajusté en fonction des dépenses réelles engagées, tant en ce qui concerne les frais d'acte, que pour les éventuelles dépenses complémentaires qui seront effectuées, au moment de chaque appel de fonds.

Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 064-216402370-20231219-2023_71-DE

ANNEXE 2 – PLAN CADASTRAL DU SITE D'ACQUISITION



Envoyé en préfecture le 20/12/2023
Reçu en préfecture le 20/12/2023
Publié le
ID : 064-216402370-20231219-2023_71-DE

ANNEXE 3 – PLAN DE ZONAGE RÈGLEMENTAIRE DU SITE D'ACQUISITION (EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL)