

D 121224-03

DELIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DE LA COMMUNE DE VIRIAT**Séance du 12 décembre 2024**

Sur convocation en date du 5 décembre 2024, le conseil municipal s'est réuni en séance ordinaire le 12 décembre 2024 à 19 h 30, à l'Espace Familles sous la présidence de M. Bernard PERRET, Maire

Etaient présents : Mesdames, Messieurs

MERLE Emmanuelle

BLANC Jean Luc

BURTIN Béatrice

VINIERE Michel

BONHOURE Paola

MOREAU DE SAINT MARTIN Claire

DAVID Magalie

JOSSERAND Raphaël

MORAND Alexis

BRUNET Myriam

JANODY Patrice

LAUPRETRE Patrick

THERMET Laure

PERDRIX Catherine

TAPONARD Emmanuel

LACOMBE Annick

CHEVILLARD Jean Luc

JACQUEMET Rodolphe

VEUILLET Philippe

MARION Isabelle

BURDY Meryl

BELQAID Zahira

Etaient excusés :

Kévin CHATARD a donné pouvoir à Annick LACOMBE

Jean-Louis BILLOUD a donné pouvoir à Rodolphe JACQUEMET

Sandra MERLE a donné pouvoir à Philippe VEUILLET

Anja SCHUBERT a donné pouvoir à Emmanuel TAPONARD

Joséphine MAZUÉ a donné pouvoir à Myriam BRUNET

Etait absent :

Serge CHANEL

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 29**Secrétaire de séance : Emmanuelle MERLE****CONVENTION DE PORTAGE FONCIER ET DE MISE A DISPOSITION
RELATIVE A L'ACQUISITION DU TENEMENT TOURNIER-SAUVET**

Entendu le rapport de M. le Maire

Vu les articles L2121-13, L2122-22 et L2241-1 du Code Général des Collectivités Territoriales

Vu la saisine des services de la Direction Départementale des Finances Publiques-Domains le 28 mai 2024

Vu l'avis du service des Domains le 8 juillet 2024

Le tènement, constitué des parcelles 34 et 35 section AD d'une contenance de 970 m2, comprenant une immeuble R+1 comprenant 2 logements de 140 m2 au total et une dépendance bâtie rudimentaire, est situé 433-437 Rue Prosper Convert dans l'hypercentre du village. Ce secteur a été défini comme secteur de projet et d'opération d'aménagement par délibération du 23 octobre 2018.

Dans le cadre de la restructuration de l'hypercentre de Viriat qui s'effectue depuis une vingtaine d'années, la situation géographique de ce tènement présente un intérêt certain pour un réaménagement du secteur, compte tenu de sa proximité avec l'école des Tilleuls (murs de séparation mitoyen) et de la Cité des Enfants (restaurant scolaire en bout de parcelle...). Par ailleurs, ce tènement est contigu à celui acquis par la Commune en juin 2023, ce qui constitue un intérêt supplémentaire pour réaliser une opération d'ensemble.

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain sur la base d'une évaluation communiquée par le service France Domaine soit la somme de 200 000 € HT (frais de notaire en sus).

.../...

D 121224-03

L'EPF de l'Ain assume le portage foncier de cette acquisition pendant une durée de 10 ans, charge à la Commune de rembourser à l'EPF par anticipation la valeur du stock par annuités constantes sur 10 ans. La première annuité sera versée à la date anniversaire de l'acte d'acquisition du bien. Au paiement à l'EPF de l'Ain s'ajoute des frais de portage correspondant à 1.50% HT l'an du capital restant dû.

Par ailleurs, pendant la durée du portage foncier, l'EPF de l'Ain, juridiquement propriétaire du bien, le met à disposition de la Commune qui doit en assurer la gestion et l'entretien.

Les projets de convention de portage foncier et de mise à disposition sont joints à la présente délibération.

Le Conseil municipal décide, à l'unanimité de :

- approuver les termes des conventions de portage foncier et de mise à disposition du bien cadastré 34 et 35 section AD d'une contenance totale de 970 m2 composé d'un immeuble R+1 comprenant 2 logements avec dépendance
- autoriser M. le Maire à signer la convention de portage foncier prévue pour une durée de 10 ans pour un coût d'acquisition de 200 000 € HT (les frais de portage et les frais de notaire et autres étant en sus) ainsi que la convention de mise à disposition. Un exemplaire des conventions de portage et de mise à disposition est joint à la présente note de synthèse
- s'engager à régler chaque année à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente les frais de portage correspondant à 1.50 % HT l'an du capital restant dû
- autoriser M. le Maire à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette décision

Le Maire,
Bernard PERRET



Le Secrétaire de Séance,
Emmanuelle MERLE





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 de la délibération du Conseil d'administration en date du 23 février 2021,

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

ET :

La Commune de VIRIAT, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Bernard PERRET, demeurant professionnellement : Commune de VIRIAT - 204, rue Prosper Convert - 01440 VIRIAT,

Désignée ci-après par "La Commune".

Il est préalablement exposé ce qui suit :

L'EPF de l'Ain doit prochainement acquérir un tènement immobilier, sis 437 Rue Prosper Convert sur la commune de VIRIAT, appartenant à l'indivision TOURNIER-SAUVET, cadastré :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
AD 34	bâti	437 Rue Prosper Convert	345 m ²
AD 35	nu	Viriat	625 m ²
Superficie totale			970 m ²

Il s'agit d'un immeuble comprenant deux appartements et des annexes, d'une surface développée totale d'environ 300 m².

Cette acquisition intervient à la demande de la Commune de VIRIAT, qui par convention s'engage à racheter ce tènement immobilier à l'EPF de l'Ain au terme d'un portage de 10 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 VIRIAT 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 VIRIAT, un immeuble comprenant deux appartements et des annexes, sis « 437 Rue Prosper Convert » à VIRIAT cadastré Section AD n° 34 et 35, pour une superficie cadastrale totale de 970 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 VIRIAT 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 VIRIAT 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.

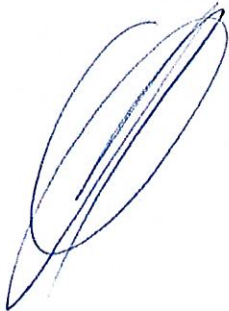
Dans l'hypothèse d'un bien bâti, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain assurera ledit bien pour le compte de la Commune. Dès lors, cette dernière sera dispensée de souscrire un contrat d'assurance spécifique pour le bien, objet de la présente mise à disposition.

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 VIRIAT,
Monsieur Bernard PERRET





CONVENTION DE PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Etablissement 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'Etablissement, 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 VIRIAT, représentée par son Maire en exercice, Monsieur Bernard PERRET, demeurant professionnellement : Mairie de VIRIAT - 204, rue Prosper Convert - 01440 VIRIAT.

désignée ci-après par "La Commune"

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans sa séance en date du 23 février 2021, le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un tènement sis sur la commune de VIRIAT, cadastré de la manière suivante :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
AD 34	bâti	437 Rue Prosper Convert	345 m ²
AD 35	nu	Viriat	625 m ²
Superficie totale			970 m ²

Il s'agit d'un immeuble comprenant deux appartements et des annexes, d'une surface développée totale d'environ 300 m².

Cette acquisition permettra à la Commune de constituer de la réserve foncière en zone urbaine pour des projets de logements en mixité sociale et d'équipements publics.

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain moyennant le prix de 200 000 € 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 10 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 Bernard PERRET
Maire de VIRIAT

