



Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST

03

2020

24

EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du : 11 Juin 2020

Convocation du : 5 Juin 2020

Nombre de Conseillers :

- En exercice : 27
- Présents : 25
- Votants : 26

L'an deux mil vingt, le onze juin à dix-huit heures trente, les membres composant le Conseil Municipal de BEYNOST, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

OBJET : URBANISME – FONCIER : Convention de portage foncier par l'EPF de l'Ain - Tènement immobilier Consorts PARUTTO

Présents : Caroline Terrier, Christine Perez, Sergio Mancini, Véronique Cortinovis, Philippe Maillez, Laetitia Protière, Annie Maciocia, Joël Aubernon, Annick Pantel, Didier Girodet, Sylvie Caillet, Jean-Marc Curtet, Bertrand Vermorel, Laurence Rouquette, Elodie Brelot, Patrick Tholon, Sébastien Renevier, Valérie Berger, Lionel Chevrolat, Franck Longin, Sophie Gaguin, Anne-Sophie Rampon, Anne Le Guyader, Jean-Pierre Cottaz, Nathalie Thimel-Blanchoz,

Excusés ayant donné pouvoir :

Gilbert Debard a donné procuration à Joël Aubernon

Absents : Cyril Langelot

Secrétaire de Séance : Joël Aubernon

Madame le Maire expose à l'Assemblée qu'une déclaration d'intention d'aliéner du 27 septembre 2019, reçue en mairie le 2 octobre 2019, portant sur un tènement immobilier comprenant un bâtiment à usage de bureaux, un hangar à usage d'entrepôt et cinq box, le tout situé sur la commune de Beynost, au 173 impasse les Bottes -2055 route de Genève, cadastré section AL n° 459, 461, et 228 d'une superficie

totale de 3 234 m², et appartenant aux Consorts PARUTTO, moyennant un prix de 540 000 €, outre la commission d'agence à la charge de l'acquéreur d'un montant de 54 000 €, étant précisé que le bien cédé est occupé pour partie.

La commune de Beynost étant carencée en logements sociaux, le Préfet de l'Ain, par arrêté du 22 novembre 2019, a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au profit de 'Etablissement Public Foncier de l'Ain, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, étant précisé que les bailleurs sociaux sollicités par Mr le Préfet ont renoncé à préempter.

Conformément à la délibération du conseil d'administration de l'EPF de l'Ain du 2 décembre 2016, Mr le Directeur de l'Etablissement Public Foncier a exercé le droit de préemption urbain conformément à la décision n° 27-2019 en date du 24 décembre 2019 avec une contreproposition de prix à hauteur de 502 000 € au lieu de 540 000 € stipulé dans la DIA, hors frais d'agence d'un montant de 54 000 € auquel il faudra rajouter les frais de notaire.

Cette contreproposition a été acceptée par l'ensemble de l'indivision.

Il est rappelé, que dans le PLU approuvé le 16 décembre 2019, la commune a inscrit un emplacement réservé sur une partie de ce tènement pour desservir en toute sécurité un programme de logements dont 50 % en LLS en créant une nouvelle voirie.

Ce tènement s'inscrit dans le cadre du périmètre du programme de logements à mixité sociale, étant précisé que la commune dispose d'une maîtrise foncière importante sur le secteur des Bottes, identifié prioritaire pour le développement de l'habitat à moyen terme, avec pour objectif de participer à la résorption du retard de la commune sur la production de logements locatifs aidés.

Ce tènement permettra d'une part, de réaliser cette voirie et d'autre part de confier le surplus du tènement à un promoteur pour réaliser des logements avec l'obligation de respecter la servitude de 50 % de LLS. L'ensemble des modalités et conditions d'intervention de l'EPF de l'Ain pour ce portage réalisé pour le compte de la commune, sont définies dans la convention soumise à approbation du conseil municipal et qui restera annexée à la présente délibération.

Considérant la nécessité de réaliser le projet de voirie inscrit en emplacement réservé dans le PLU approuvé le 16 décembre 2019, et par la suite de céder le surplus du tènement à un promoteur pour la réalisation de logements,

VU la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et obligations des communes, des départements et des régions, complétée par la loi n° 82-623 du 22 juillet 1982 ;

VU la loi n° 87-557 du 17 juillet 1987 complétant la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;

VU le décret n° 87-284 du 22 avril 1987 modifiant le décret n° 86-516 du 14 mars 1986 relatif au droit de préemption ;

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.210-1, L.212-1 et suivants, L.213-1 et L.300-1 ;

VU tout particulièrement l'article L. 213-3 du Code de l'urbanisme prévoyant la possibilité pour le titulaire du droit de préemption de déléguer son droit à un établissement public y ayant vocation ;

VU l'article L. 324-1 et 324-6 du Code de l'urbanisme autorisant les Etablissements publics fonciers locaux à exercer le droit de préemption urbain notamment par délégation de son titulaire

VU la délibération en date du 16 décembre 2019 approuvant le plan local d'urbanisme

VU la délibération du Conseil municipal en date du 29 juin 2017 instituant un droit de préemption sur l'ensemble des zones urbaines sur le territoire communal ;

Vu la déclaration d'intention d'aliéner souscrite par les Consorts PARUTTO représentés par Maître LAGRANGE, Notaire associé MONTLUEL - 01120, reçue en mairie le 2 octobre 2019 concernant la vente d'un tènement désigné ci-dessus, au profit de Mr Romain GRANAL demeurant 127 rue des Jacquetières à Beynost.

Vu le prix d'acquisition du tènement réalisée par l'EPF de l'Ain sur la base d'une évaluation de France Domaine d'un montant de 502 000 € HT, auquel il faut rajouter la commission de l'agence d'un montant de 54 000 TTC ainsi que les frais de notaires et autres frais divers.

Considérant la nécessité de procéder à la maîtrise du foncier sur ce secteur pour réaliser notamment la voirie inscrite en emplacement réservé au PLU approuvé le 16 décembre 2019, permettant la sécurisation du secteur les Bottes.

Le Conseil Municipal,

Où l'exposé de Madame le Maire,

Après avoir pris connaissance des modalités et conditions stipulées dans la convention de portage foncier établi entre la Commune et l'EPF de l'Ain annexée à la présente,

Vu les motifs énoncés ci-dessus.

A L'UNANIMITE,

APPROUVE les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain pour l'acquisition du tènement immobilier comprenant un bâtiment à usage de bureau, un hangar à usage d'entrepôt et cinq box à usage de stockage de matériaux le tout édifié d'une superficie totale de 3 234 m², cadastré section AL n°459, 461 et 228.

ACCEPTTE la convention de portage foncier comprenant les conditions et, modalités administratives, réglementaires, financières, charges et frais correspondants

AUTORISE Madame le Maire à signer la présente convention de portage, tous les actes et documents nécessaires et lui donne tous pouvoirs à cet effet.

PRECISE que les crédits seront prévus au budget primitif.

Pour extrait certifié conforme les jours, mois et an que dessus.

Le Maire,

Caroline TERRIER





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 BEYNOST, représentée par son Maire en exercice, Madame Caroline TERRIER, demeurant professionnellement : Mairie de BEYNOST - Place de la Mairie - 01700 BEYNOST

désignée ci-après par "La Commune"

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Suite au dépôt d'une déclaration d'intention d'aliéner en date du 27 septembre 2019 et reçue en Mairie de BEYNOST le 2 octobre 2019, portant sur les biens désignés ci-dessous au prix de 540 000 € outre la commission d'agence d'un montant de 54 000 € TTC, le Préfet de l'Ain, par arrêté du 22 novembre 2019, a délégué l'exercice du droit de préemption urbain au profit de l'Etablissement Public Foncier de l'Ain, et ce, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Au vu de la délibération du Conseil d'administration de l'Etablissement en date du 2 décembre 2016, le Directeur de l'Etablissement Public Foncier de l'Ain, par décision n°27-2019 en date du 24 décembre 2019, a exercé le droit de préemption urbain sus-rappelé avec une proposition de prix à hauteur de 502 000 €, le prix de 540 000 € n'étant pas accepté, arrêté portant sur un tènement bâti sis sur la commune de BEYNOST, identifié au cadastre sous les références suivantes :

N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Superficie
AL 459	bâti	173 impasse des Bottes	1 638 m ²
AL 461	bâti	Les Bottes	394 m ²
AL 228	bâti	2055 route de Genève	1 202 m ²
Superficie totale			3 234 m ²

Il s'agit d'un tènement immobilier comprenant un bâtiment à usage de bureaux, un hangar à usage d'entrepôt et cinq « box » à usage de stockage de matériaux, le tout édifié sur un tènement d'une superficie cadastrale totale de 3 234 m².

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et notamment à l'article R. 213-10 du code, le propriétaire dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'offre faite par l'EPF de l'Ain pour faire connaître :

- Soit qu'il accepte cette offre,
- Soit qu'il maintient le prix ou l'estimation figurant de la déclaration sans pour autant renoncer à la vente et accepte que le prix soit fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation,
- Soit qu'il renonce à l'aliénation envisagée.

A défaut de la réception par l'EPF de l'Ain d'une réponse à cette offre dans le délai de deux mois susvisés, le propriétaire sera réputé avoir renoncé à l'aliénation.

La dernière notification est intervenue le 7 janvier 2020.

Cette acquisition permettrait à la Commune de constituer des réserves foncières en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble composée de logements en mixité sociale.

Cette acquisition serait réalisée par l'EPF de l'Ain sur la base d'une évaluation communiquée par le service de France Domaine, soit la somme de 502 000 € HT (frais de notaire et autres en sus dont notamment la commission d'agence d'un montant de 54 000 € TTC, en sus de la valeur des biens).

MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au règlement intérieur tel qu'approuvé par le Conseil d'administration de l'EPF de l'Ain en date du 9 octobre 2013, 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, 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 convention spécifique avec 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 la valeur du stock au terme des 4 années de portage.

Possibilité de prolonger la durée de portage de deux, quatre, six ou huit ans selon les conditions prévues par le règlement intérieur susmentionné. Un avenant à la présente convention devra être régularisé.

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, 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.

- 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'Établissement. 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 15 Juin 2020, 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 Madame le Maire, de signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la délibération ci-avant mentionnée.

Fait à Bourg-en-Bresse en deux exemplaires, le 15 Juin 2020.

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

Madame Caroline TERRIER
Maire de BEYNOST

