

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 Communauté de communes de la Plaine de l'Ain, représentée par son Président en exercice, Monsieur Jean-Louis GUYADER, demeurant professionnellement : Communauté de communes de la Plaine de l'Ain - 143 rue du Château - 01150 CHAZEY-SUR-AIN

Agissant en vertu d'une délibération du devenue exécutoire le

désignée ci-après par "La Communauté de communes",

ET :

Le Syndicat Mixte du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain représenté par son président en exercice, Monsieur Jean-Louis GUYADER, demeurant 1580 avenue des Bergeries - 01150 SAINT-VULBAS ;

Agissant en vertu d'une délibération du 10 mai 2022 devenue exécutoire le 23 mai 2022,

désigné ci-après par "Le SM PIPA".

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans sa séance en date du 14 juin 2022, le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain a donné son accord pour procéder à l'acquisition d'un tènement immobilier sis sur la commune de BLYES, composé de la parcelle cadastrée :

Section	N° de Parcelle	Nature terrain	Lieudit	Sup. cadastrale
AB	1	bâti	75, allée des Noisetiers	11 066 m ²
Superficie totale				11 066 m²

Cette acquisition permettra à la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain et au SM PIPA de constituer des réserves foncières dans le cadre du projet de création de solutions d'immobilier d'entreprise.

Cette acquisition est réalisée par l'EPF de l'Ain au prix de 735 000 €, honoraires d'agence de 35 000 € inclus (frais de notaire et taxes en sus).

MODALITES D'INTERVENTION

Conformément au règlement intérieur tel qu'approuvé par le Conseil d'administration de l'EPF de l'Ain en date du 15 octobre 2021, les modalités d'intervention de l'EPF de l'Ain et le mode de portage pour cette opération sont définis comme suit :

- Le SM PIPA se substitue immédiatement à la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain dans toutes les obligations de cette dernière vis-à-vis de l'EPF de l'Ain. Le SM PIPA s'engage donc à racheter le bien immobilier objet des présentes à la fin du portage, dans les conditions ci-après indiquées.
- En cas de défaillance du SM PIPA en cours ou la fin du portage, la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain sera dans l'obligation de reprendre à son compte et à première demande, ses obligations vis-à-vis de l'EPF de l'Ain et de racheter directement le bien à l'EPF de l'Ain en fin de portage, à charge pour elle de se retourner ensuite vers le SM PIPA.
- Lorsque le bien acquis comporte des locataires en place ou futurs, les loyers seront perçus directement par le SMPIPA dans le cadre d'une convention de mise à disposition. La gestion du bien sera assurée directement par le SM PIPA sous son entière responsabilité.
- Le SM PIPA a l'autorisation pour entreprendre la réalisation de travaux de requalification complète des bureaux sans agrandissement du bâtiment (chauffage, redécoupage des pièces, isolations, esthétique, menuiseries...etc.).

L'ensemble de ces travaux seront réalisés sous l'unique et entière responsabilité du SM PIPA.

- Le SM PIPA s'engage expressément à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF de l'Ain et s'engage :
 - A rembourser à l'EPF de l'Ain la valeur du stock au terme des **6 années de portage**.
 - Possibilité de prolonger la durée de portage de deux, quatre ou six ans selon les conditions prévues par le règlement intérieur susmentionné dans la limite de douze ans de portage. 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 notaire, les frais de géomètre, les indemnités des locataires en place, 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, les 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, les charges de propriété, 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 dans l'hypothèse d'un remboursement par annuités constantes.
 - 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...
 - A racheter le bien en fin de portage à la valeur du stock.

- La revente du bien interviendra avant affectation définitive au projet d'urbanisme défini dans l'exposé de la présente.

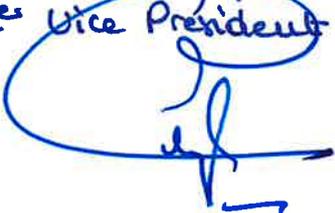
- La Communauté de communes de la Plaine de l'Ain s'engage expressément et sans condition à faire face à toute défaillance du SM PIPA dans le cadre des obligations ci-avant rapportés et ce à première demande de l'EPF de l'Ain.
- La présente convention vaut promesse d'achat et de vente entre les parties. 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 pour 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 ce toute indication de prix sera proscrite. Par ailleurs, lorsqu'un projet d'aménagement futur à été validé en cours de portage, il pourra, après accord de la Collectivité également être publié sur le site.

Fait à Bourg-en-Bresse le ...20/09/22.....

En 3 exemplaires originaux

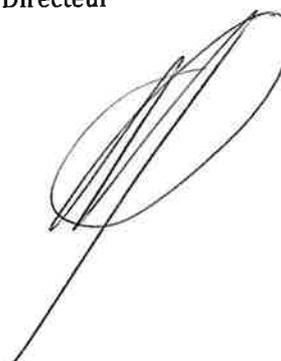
Pour la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

Monsieur Jean-Louis GUYADER
Président

P/0 Marcel Jacquini
1^{er} Vice Président


Pour l'EPF de l'Ain

Monsieur Pierre MORRIER
Directeur



Pour la SM PIPA

Monsieur Jean-Louis GUYADER
Président

